

11

Azterlan eta txostenen Bilduma

EAEko familien
gehiegizko zorra:
analisi



CES
EGAB

Consejo Económico
y Social Vasco

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte
Arazoetarako Batzordea

EAEko Familien gehie- gizko zorra: Analisia

2014

Euskadiko EGABko Osoko Bilkurak 2014ko otsailak 19an onartua.

Ekonomia Garapenerako Batzordeak 2014 urtarrilak 22an onartua.

EEGABeko Arduraduna: Leire Ozerin

1. AZTERLANAREN EREMU OROKORRA ETA PLANTEAMENDUA	10
1.1. AZTERLANAREN AURREKARIAK, TESTUINGURUA ETA XEDEA.....	10
1.2. METODOLOGIA ETA EDUKIA.....	11
2. FAMILIEN GAINZORPETZEAREN SUSTRAIAK ETA EGITURAKO KAUSAK.....	14
2.1. AURKEZPENEA: ZORPETZEAREN OINARRIAK ETA KAUSAK.....	14
2.2. POPULAZIOA ETA FAMILIAK.....	15
2.2.1. Populazioaren dinamismoa.....	15
2.2.2. Populazioaren osaera.....	17
2.2.3. Familiak: bilakaera eta tipologia.....	17
2.2.4. EAEko, autonomia erkidegoetako eta erreferentziako herrialdeetako populazioaren proiektzioak.....	19
2.2.5. Ondorio nagusiak.....	20
2.3. EREMU EKONOMIKOA ETA ENPLEGUARI DAGOKIONA	21
2.3.1. Jarduera ekonomikoaren bilakaera.....	21
2.3.2. Enpresa sarearen, okupazioaren eta langabeziaren bilakaera	22
2.3.3. Gako ekonomikoak: EAE, autonomia erkidegoak eta erreferentzako herrialdeak	24
2.3.4. Ondorioa.....	25
2.4. FAMILIEN ABERASTASUNA	26
2.4.1. Familia eta enplegua	26
2.4.2. Familien errenta.....	26
2.4.3. Prezioak eta soldatak	28
2.4.4. Familien kontsumoa.....	29
2.4.5. Familien ondarea.....	31
2.4.6. Familien zailtasun ekonomikoak: EAE, autonomia erkidegoak eta erreferentziako herrialdeak.....	34
2.4.7. Ondorio nagusiak.....	36
2.5. ETXEBIZITZA	37
2.5.1. Etxebizitza parkea	37
2.5.2. Etxebizitzaren gaineko hipotekak	39
2.5.3. Etxebizitzaren finantzazioa	42
2.5.4. Etxebizitzaren politikaren zenbait gako: zerga faktorea.....	44
2.5.5. EAEren posizio konparatua etxebizitzaren merkatuan	47
2.5.6. Ondorio nagusiak.....	48
2.6. FAKTORE KULTURALAK ETA SOZIALAK.....	48
2.6.1. Aurkezpena.....	48
2.6.2. Etxebizitza inbertsio gisa	49
2.6.3. Kultura orokorra eta finantza kultura.....	52
2.7. GAINZORPETZEAREN NEURRIA: ALEMANIAKO KASUA.....	56
2.8. EMAITZA NAGUSIAK ETA ONDORIOAK.....	57
3. FAMILIEN ZORPETZEAREN EZAUGARRIAK ETA DIMENTSIOAK.....	61
3.1. AURKEZPENEA.....	61
3.2. FAMILIEN ZORPETZEA EB-N	61
3.2.1. Familien zorpetzea EBn.....	61
3.2.2. Familientzako kredituaren osaera.....	63
3.2.3. Familientzako kredituaren garrantziaren adierazleak	64
3.2.4. Berankortasunaren bilakaera.....	65
3.2.5. Sintesia: Familien zorraren egoera EBn eta ondorioak.....	66

3.3. SEKTORE PRIBATUARENTZAKO ETA FAMILIENTZAKO KREDITUA. ESTATUA ETA EAE	67
3.3.1. Sektore pribatuarentzako kreditua. Aurkezpena	67
3.3.2. Sektore pribatuaren kreditua. Estatua eta autonomia erkidegoak	68
3.3.3. Sektore pribatuaren kredituaren garrantziaren adierazleak, AAEEen arabera	70
3.3.4. Familientzako kreditua Estatuan	73
3.3.5. Enpresentzako kreditua Estatuan	74
3.3.6. Berankortasunaren bilakaera Estatuan	75
3.3.7. Sintesia: Kredituaren egoera autonomia erkidegoetan eta Estatuan	77
3.4. FAMILIAK ETA ZORPETZEA EAE-N	79
3.4.1. Familia zorpetuak eta kredituaren norakoa	79
3.4.2. Epeka erostea (12 hiletik behera)	81
3.4.3. Kreditu-txartelak eskuragarri izatea eta erabiltzea	82
3.4.4. Sintesia: Euskal familien zorpetzearen zenbait gako	83
3.5. EMAITZA NAGUSIAK ETA ONDORIOAK	84
4. FAMILIEN GEHIEGIZKO ZORRAREN ONDORIOAK	88
4.1. AURKEZPENA	88
4.2. HIPOTEKA EXEKUZIOAREN BILAKAERA. ESTATUA ETA EAE	88
4.2.1 Hipoteka exekuzioak Estatuan	88
4.2.2 Hipoteka exekuzioak, AAEEen arabera	89
4.2.3 Hipoteka exekuzioaren sartze ratioa, AAEEen arabera	91
4.3. ETXEBIZITZEN HIPOTEKA EXEKUZIOAK. EAE	92
4.3.1 Hipoteka exekuzioak EAEn	92
4.3.2 Etxebizitza nagusia hipoteka exekuzioetan	93
4.4. EUSKO JAURLARITZAREN HIPOTEKA BITARTEKARITZAKO ZERBITZUA	96
4.4.1 Eusko Jaurlaritzaren Hipoteka Bitartekaritzako Zerbitzua	96
4.5. LABURPENA ETA ONDORIO NAGUSIAK	97
5. ESPAINIAKO ORDENAMENDU JURIDIKOAREN ETA NEURRI EZ JUDIZIALEN AZTERKETA	101
5.1. AURKEZPENA	101
5.2. ERREFERENTZIAKO EREMU JURIDIKOA	102
5.2.1 Lege bilbea	102
5.2.2 Kontzeptuak eta prozedurak	104
5.2.3 Hipoteka prozedura arautzeko eremua	113
5.2.4 Zordunaren erantzukizun unibertsala	114
5.2.5 Interesak eta beste klausula batzuk	114
5.2.6 Ondasunen enkanterako prozesua	116
5.2.7 Ordainean ematea	117
5.2.8 Pertsona fisikoen konkurtsoa	118
5.3. ARAU ALDAKETA BERRIAK	118
5.3.1 Aurkezpena	118
5.3.2 8/2011 Errege Dekretu-legea. Hipoteka zordunei laguntzeko neurriak	119
5.3.3 Martxoaren 9ko 6/2011 Errege Dekretu-legea, baliabiderik gabeko hipoteka zordunak babesteko premiazko neurriei buruzkoa	120
5.3.4 Azaroaren 15eko 27/2012 Errege Dekretu Legea, hipoteka zordunen babesa indartzeko premiazko neurriei buruzkoa	122
5.3.5 Maiatzaren 14ko 1/2013 Legea, hipoteka zordunen babesa indartzeari, zorra berregituratzeari eta gizarte alokairurako neurriei buruzkoa	124
5.3.6 Laburpen taula: arau aldaketak	127
5.4. EKIMEN EZ JUDIZIALAK	134

5.4.1.	Hipoteka bitartekaritzako zerbitzuak	134
5.5.	SINTESIA ETA ONDORIOAK.....	135
5.5.1.	Gogoeta orokorra.....	135
5.5.2.	Arau-eremua.....	136
5.5.3.	Ondorioa.....	140
6.	KAPITULUA. EUROPAKO SISTEMA JURIDIKOEN AZTERKETA KONPARATUA, BAITA NEURRI EZ JUDIZIALENA ERE.....	142
6.1.	EUROPAKO TESTUINGURUAN DUEN GARRANTZIA	142
6.2.	EUROPAKO ARAUDIA.....	143
6.2.1.	Aurkezpena: Europako zuzenbideak EBn duen eginkizuna	143
6.2.2.	Zuzenbide tresnak EBn kontsumitzailearen babesa	146
6.3.	KASUAREN AZTERKETA BAT. BARNEKO ORDENAMENDU JURIDIKOAK ETA EUROPAKOAK ELKARRI ERAGITEN DIOTE: AZIZ AUZIA	149
6.3.1.	Aurkezpena: AZIZ auzia	149
6.3.2.	Gai aurre judizialak	149
6.3.3.	Aziz jurisprudentzia.....	150
6.4.	AZTERKETA KONPARATUA: ALEMANIAKO KASUA	152
6.4.1.	Aurretiazko zenbait iruzkin: Alemaniako kasuaren testuingurua.....	152
6.4.2.	Prebentzio neurriak: informazioa eta zenbatekoaren mugak hipotekaren arloak.....	153
6.4.3.	Arintze neurriak eta familiak babestekoak hipotekaren exekuzioan.....	154
6.4.4.	Babes neurriak: pertsona fisikoen gaudimenik ezaren prozedura	156
6.5.	AZTERKETA KONPARATUA: FRANTZIAKO KASUA	157
6.5.1.	Aurretiazko zenbait iruzkin: Frantziako kasuaren testuingurua.....	157
6.5.2.	Prebentzio neurriak: mailegu-hartzailearentzako informazioaren garrantzia	158
6.5.3.	Prebentzio neurriak: mugak zenbatekoetan, baldintzak eta aseguramendua.....	159
6.5.4.	Kontsumitzailea babesteko neurriak: Gainzorpetzearen Batzordea	159
6.5.5.	Arintze neurriak bahitura, abiarazte eta etxegabetze prozesuan.....	161
6.6.	SINTESIA ETA ONDORIOAK.....	162
6.6.1.	Europako zuzenbidearen egoerari dagokionez.....	162
6.6.2.	Azterketa konparatua: Alemaniako kasua	162
6.6.3.	Azterketa konparatua: Frantziako kasua	164
6.6.4.	Ondorioa.....	165
7.	ONDORIOAK ETA GOGOETAK (GOMENDIOAK)	170
7.1.	LABURPENA	170
7.1.1.	Alderdi demografikoak eta ekonomikoak EAEn.....	170
7.1.2.	Familien zorra	171
7.1.3.	Familien gainzorpetzearen ondorioak.....	173
7.1.4.	Espainiako ordenamendu juridikoa eta neurri ez judizialak familien zorpetzeari dagokionez	174
7.1.5.	Azterketa konparatua: Eremu komunitarioa eta Alemaniako eta Frantziako eredia	176
7.2.	GOGOETAK ETA GOMENDIOAK.....	182

Taulen aurkibidea

2.1. taula. Atzerritarren bilakaera. EAE	16
2.2. taula. EAEko populazioaren bilakaera, adin-taldean arabera	17
2.3. taula. 25-54 urteko biztanleen bilakaera. EAE	17
2.4. taula. Populazioaren eta familien konparaziozko bilakaera. EAE	18
2.5. grafikoa. Baliogabetze, banantze eta dibortzioen kopuruaren bilakaera. Orotara, EAEn.	19
2.5. taula. Populazioaren proiektzioa (2020), AAEEen arabera	19
2.6. grafikoa. EAEko populazioaren proiektzioak (%), adin-taldean arabera (25-54 urte). 2011 eta 2020	20
2.6. taula. Populazioa eta 2020rako proiektzioa. EBko herrialdeen aukeraketa (mila)	20
2.7. taula. Gizarte Segurantzaren inskribaturiko enpresak EAE.....	22
2.8. taula. Populazio okupatua (mila), okupazio tasa (%) eta jarduera tasa (%) EAE Urteko batez bestekoa.....	23
2.9. Langabetuak eta langabezi tasa (%) EAE Urteko batez bestekoa.....	23
2.11. taula. Hazkunde ekonomikoa, langabezi tasa eta per capita BPG. EN-27ko herrialdeen aukeraketa.....	25
2.10. taula. Hazkunde ekonomikoa, langabezi tasa eta per capita BPG. AA.EE.	25
2.12. taula. Familiak jarduerarekiko (mila). Orotara, EAEn.	26
2.13. taula. Familien errenta eta familien errenta eskuragarria (euro), hartzailen nagusiaren sexuaren arabera. EAE	27
2.14. taula. Prezioen eta soldaten bilakaera EAEn	29
2.15. taula. Familien ondarearen osaera, aktiboen balioen arabera (%) Estatua	32
2.16. taula. Familien ondarea, aktiboaren arabera (familien %) Estatua.....	32
2.17. taula. Familien finantza aktiboak (familien %) Estatua	33
2.18. taula. Hilaren bukaerara iristeko zailtasun ekonomikoak (familien %) EAE	33
2.19. taula. Hilaren bukaerara iristeko zailtasun ekonomikoak (familien %) EB-27ko herrialde nagusiak	35
2.20. taula. Familien zailtasun ekonomikoak AAEEen arabera. 2012.....	35
2.21. taula. Ordainketetan atzerapena duten biztanleak eta ezusteko gastuei aurre egiteko ezintasuna (%). EN-27ko herrialdeen aukeraketa	36
2.22. taula. Etxebizitza kopuruaren bilakaera EAE eta Estatua	37
2.23. taula. Etxebizitza librearen transakzioak EAE eta Estatua.....	38
2.24. taula. Hipoteka kopurua, guztizko zenbatekoa eta batez besteko EAE	40
2.25. Hipoteka kopurua eta zenbatekoa etxebizitzaren gainean, AAEEen arabera Metatua: 2007-2012.....	41
2.26. taula. Etxebizitza erosteko eskuragarritasuna. EAE.....	42
2.27. taula. Hipoteka finantzazioaren baldintzak. Estatua.....	44
2.28. taula. Bukaturiko etxebizitzak, motaren arabera EAE	45
2.29. taula. Etxebizitza eskaera, motaren arabera. EAE.....	46
2.30. taula. Familiek etxebizitza ordaintzeko egiten duten urteko ahalegin teorikoa (errenta eskuragarriaren gaineko %)	46
2.31. taula. Etxebizitza adierazleak. AA.EE. 2007-2011ko batez bestekoa	47
2.32. taula. Etxebizitza nagusia edukitzeko araubidea, AAEEen arabera (%) 2011	48
2.33. taula. Etxebizitza parkearen banaketa, edukitze araubidearen arabera (%) EB. 2008.	49
2.34. taula. Etxebizitzak, motaren arabera. Estatua eta EAE 2011.....	50
2.35. grafikoa. Bigarren etxea eskuratu dezaketen familiak, AAEEen arabera 2011.....	51
2.36. grafikoa. EAEko helduen banaketa, adinaren eta lortutako ikasketa mailaren arabera (%) EAE, 2010	52
2.37. taula. Nahitaezko ikasketa maila gainditzen duten helduen portzentajea, AAEEen arabera 2011	53
2.38. taula. Finantza hezkuntzaren printzipioak	54
2.39. taula. Planaren edukiaren sintesia	55
2.40. taula. Familien gainzorpetzerako zioak Alemania. 2005-2011	56
2.41. taula. Gehiegi zorpetuta dauden familien banaketa, familia motaren arabera. Alemania.	56

3.1. taula. Familientzako kredituak. Eurogunea eta Europako herrialde nagusiak.....	62
3.2. taula. Familientzako kredituak. Ratioa biztanleko (euro) Eurogunea eta Europako herrialde nagusiak	62
3.3. taula. Familientzako kredituaren osaera Eurogunea eta Europako herrialde nagusiak 2008-2011ko batez bestekoa	63
3.4. taula. Familientzako kredituaren batezko besteko urteko hazkundera, kreditu motaren arabera (%) 2008-2011. Eurogunea eta Europako herrialde nagusiak.....	64
3.5. taula. Familientzako kredituaren eta BPGaren bilakaera Eurogunea eta Europako herrialde nagusiak	64
3.6. taula. Familientzako kredituaren partaidetza BPGarekiko (%) Eurogunea eta Europako herrialde nagusiak	65
3.7. taula. Familientzako kreditua populazioarekiko (euro) Eurogunea eta Europako herrialde nagusiak	65
3.8. taula. Europako herrialde nagusien berankortasun ratioa.....	66
3.9. taula. Sektore pribatuarentzako kreditua, eragileen arabera. Estatua	68
3.10. taula. Sektore pribatuaren bilakaera, AAEEen arabera.....	69
3.11. taula. Familientzako kredituak, norakoaren arabera Estatua	72
3.12. taula. Enpresentzako kreditua, jarduera-adarren arabera Estatua.....	74
3.13. taula. Zerbitzuen sektoreko enpresentzako kreditua. Estatua.....	75
3.14. taula. Sozietate ez finantzarioen berankortasun tasaren bilakaera Estatua.....	76
3.15. taula. Hipoteka kredituak edo indarreko beste mailegu batzuk dituzten familiak EAE	79
3.16. taula. Kredituen edo maileguen norakoa EAE.....	79
3.17. taula. Maileguen eta kredituen kuotek familiaren errentan duten eragina. EAE.....	80
3.18. taula. Maileguaren kreditua edo kreditua ordaintzeko zailtasuna EAE	80
3.19. taula. Zorpetze astunaren edo gehiegizkoaren kausak. EAE.....	81
3.20. taula. Azken hamabi hilean epekako erosketak egin dituzten familiak. EAE	81
3.15. taula. Epekako erosketak egin duten familien portzentajea, kuotaren arabera (familia errentaren %). EAE. 2009-2011ko batez b.	81
3.21. taula. Kreditu-txartelak eskuragarri izatea eta erabiltzea EAE	82
3.22. taula. Kreditu-txartelak eskuragarri izatea eta erabiltzea* EAE.....	82
3.23. taula. Funtsezko adierazleak: Familien zorpetzea EAEn	83
4.1. taula. Aurkezturiko hipoteka exekuzioak, AAEEen arabera.	90
4.2. taula. Aurkezturiko eta ebatziriko hipoteka exekuzioak, AAEEen arabera.....	90
4.3. taula. Hipoteka exekuzioen konparaziozko ratioak, AAEEen arabera 2007-2012ko aldia.....	91
4.4. taula. Aurkezturiko eta ebatziriko hipoteka exekuzioak. EAE eta Estatua	92
4.5. taula. Aurkezturiko hipoteka exekuzioak. Lurralde Historikoak	93
4.6. taula. Aurkezturiko hipoteka exekuzioak eta ohiko etxebizitzarekin lotutako portzentajea, Bilboko lehen instantziako epaitegien arabera.....	94
4.7. taula. Aurkezturiko hipoteka exekuzioak eta ohiko etxebizitzarekin lotutako portzentajea, Bilboko lehen instantziako epaitegien arabera.....	94
4.8. taula. Maileguaren balioa eta eskaturiko zorra.....	95
4.9. taula. Hipoteka Bitartekaritza Zerbitzuaren emaitzak	97
6. taula:.1 Gainzorpetzearen prebentzio neurriak eta kontsumitzailearen babesa	167
6.2. taula Kontsumitzailearen gainzorpetzearen arintze neurriak eta exekuzioa prozesuak	168
7. taula:.1 Gainzorpetzearen prebentzio neurriak eta kontsumitzailearen babesa	179
7.2. taula: Kontsumitzailearen gainzorpetzea arintzeko neurriak eta exekuzio prozesuak.....	180

Grafikoen aurkibidea

2.1. grafikoa. Populazioaren bilakaera EAEn	15
2.2. grafikoa. EAEko populazioaren mugimendu naturala	16
2.3. grafikoa. EAEko populazioaren migrazio mugimendua	16
2.4. grafikoa. Familia moten bilakaera (familien guztien %). EAE	18
2.7. grafikoa. BGParen bilakaera merkatuko prezioetan. Kateaturiko bolumenaren tasa Orotara, EAEn.	21
2.8. grafikoa. Populazio okupatuaren bilakaera (mila pertsona) Orotara, EAEn.	22
2.9. grafikoa. Erregistraturiko langabetuen bilakaera. Orotara, EAEn.....	24
2.10. grafikoa. Familiak, errentaren familiaren estratuaren eta hartzaile nagusiaren sexuaren arabera (%) 2009	27
2.11. grafikoa. Batez besteko errentaren bilakaera familien arabera (oinarrizko tasa 2003=100). EAE eta Estatuak.	28
2.12. grafikoa. Prezioen bilakaera Estatuan eta EAEn.....	28
2.13. grafikoa. Inflazioaren eta soldaten bilakaera EAEn (urte arteko aldakuntza tasa)	29
2.14. grafikoa. Familien kontsumoaren benetako hazkundeak. EAE	30
2.15. grafikoa. Txikizkako merkataritza eta denda handien salmentaren indizea. EAE	30
2.16. grafikoa. Ibilgailuen matrikulazioa (berriak) EAEn.....	31
2.17. grafikoa. Familien aberastasunaren konposizioa. Espainia eta Eurogunea 2011	31
2.18. grafikoa. Higiezinaren aberastasunak familien aberastasun osoan duen parte-hartzea (%). Estatuak	32
2.19. grafikoa. Familien gabezi materialaren zailtasunak (%). EAE	34
2.20. grafikoa. Hasitako eta bukatutako etxebizitzaren (librea) kopuruaren bilakaera. EAE	38
2.21. grafikoa. Hipotekak eratzea EAEn. Etxebizitzaren gaineko hipotekak eta guztizkoa	39
2.22. grafikoa. Eraturiko hipotekaren batez bestekoa, AAEEen arabera. Metatua: 2007-2012	40
2.23. grafikoa. Euribor eta interes tasa (hipoteka maileguak). Estatuak	43
2.24. grafikoa. Euribor eta interes tasa (hipoteka maileguak) nominala eta errealak. Estatuak	43
2.25. grafikoa. Etxebizitza bukatuak (libreak eta babestuak) EAEn.....	44
2.26. grafikoa. Alokairuan eskainitako etxebizitza babestuaren eta merkatuko libreko hileko errentaren bilakaera. EAE.....	45
2.27. grafikoa. Etxebizitzaren kenkariaren interes tasa garbia, eskaturiko zenbatekoaren eta interes tasaren arabera	47
2.28. grafikoa. Etxebizitza nagusiaren portzentajea. 2007-2011ko batez bestekoa	50
2.29. grafikoa. Helduen banaketa, adinaren eta lortutako ikasketa mailaren arabera (%) EAE, 2010.....	52
3.1. grafikoa. Familientzako kredituaren bilakaera Eurogunea eta Europako herrialde nagusiak.....	62
3.2. grafikoa. Sektore pribatuarentzako kredituaren bilakaera Estatuak	67
3.3. grafikoa. Familientzako eta finantzakoak ez diren enpresentzako kreditua (urte arteko tasa). Estatuak.....	68
3.4. grafikoa. Zorpetze pribatuaren urteko batez besteko hazkundeak, AAEEen arabera 2000-2012	69
3.5. grafikoa. Sektore pribatuarentzako kredituaren banaketa, AAEEen arabera 2012.....	70
3.6. grafikoa. Sektore pribatuaren kredituak BPGan duen partaidetza, AAEEen arabera 2008-2011ko batez bestekoa	71
3.7. grafikoa. Guztizko kredituak BPGeko partaidetzarekiko duen partaidetza, AAEEen arabera 2008-2011ko batez bestekoa	71
3.8. grafikoa. Guztizko kredituak BPGeko partaidetzarekiko duen partaidetza, AAEEen arabera 2008-2011ko batez b.....	72
3.9. grafikoa. Familientzako kreditua, etxebizitza, kontsumoa eta beste batzuk (urteko arteko tasa) Estatuak	73
3.10. grafikoa. Etxebizitzaren gaineko kreditua, familientzako kredituaren guztizkoaren gainean (%) Estatuak	73

3.11. grafikoa. Familientzako eta finantzakoak ez diren enpresentzako kreditua (urte arteko tasa). Estatua	74
3.12. grafikoa. Zerbitzuen sektoreentzako kredituak (urteko arteko tasa). Estatua	75
3.13. grafikoa. Berankortasun tasaren bilakaera. Estatua.....	76
3.14. grafikoa. Zorpeturiko familien portzentajea. EAE	78
4.1. taula. Aurkezturiko hipoteka exekuzioak. Estatua, guztira	89
4.2. grafikoa. EAEko hipoteka exekuzioaren zenbatekoak Estatu osoan duen partaidetza (%). 2007- 2012	92
4.3. grafikoa. Aurkezturiko hipoteka exekuzioen banaketa lurralde historikoen arabera, 2007-2012	93

1. KAPITULUA

AZTERLANAREN EREMU

OROKORRA ETA

PLANTEAMENDUA

1. AZTERLANAREN EREMU OROKORRA ETA PLANTEAMENDUA

1.1. AZTERLANAREN AURREKARIAK, TESTUINGURUA ETA XEDEA

Europako Ekonomia eta Gizarte Batzordeak bere 2008/C44/19 Irizpenean aipatzen zuenez, *“ukaezina da kredituari esker herritar europarrek beren bizi-kalitatea hobetu ahal izan dutela eta askoz denbora gehiago igaro arte bestela ezin eskura zitzaketen oinarrizko ondasunak eta zerbitzuak baliatu ahal izan dituztela hala nola etxebizitza edo banako garraiobidea”*.

Pertsona, familia, enpresa edo herrialde bakoitza gai izan da gero eta ondasun eta zerbitzu gehiago eskuratzeko edo jasotzeko, horiek erosteko nahikoa errenta eta aurrezki sortu izan dituen neurrian. Gainera, hazkunde ekonomikoa izan zenean eta enplegua sortzen zenean, egungo krisia baino lehen, zorpetzea orokortu egin zen finantza-produktuen dibertsifikazioari eta merkatzeari esker; izan ere, ondasunetan eta zerbitzuetan erosteko eta inbertitzeko finantzazioa zegoen.

Familiei dagokienez, higiezin erosketarekin lotzen da gehienbat zorpetzea (nagusiki ohiko etxebizitza), eta neurri txikiagoan ondasun eta zerbitzu garestiago batzuk finantzatzeko hala nola ibilgailuak erostea edo etxean berrikuntza lanak egitea.

Egungo krisi ekonomiko finantzarioak egoera ekonomikoa aldatu eta agerian utzi du zein hauskorrak diren zorpeturiko familia askoren egoerak. Ezusteko batek, hala nola lana galtzeak edo gaixotasunak, egoera larria eragin dezake: “zorren hilekoen pisuak hileko errenta eskuragarriaren zentzuzko proportzioak gaintzea gerta liteke,..., eta errentak galtzen direneko egoera espezifikoak konpentsatzeko aurrezkiak izan ezean, gainzorpetzea eragin dezake kredituak”.

EAEko eta Estatuko familietan, zorraren igoera nabarmeneko epealdia izan da. Jarduera ekonomikoak eta enpleguak azken bost urteotan izan duten beherakada handiaren ondorioz, gehiegizko bat-bateko zorpetzea izan dezakete familia askok, zeren eta hartutako zorraren konpromisoak ordaintzea zailtzen ari baitira edo zaildu baitezakete enplegua galtzeak eta familien sarreren jaitsierak.

Milaka familientzako ikaragarri zaila den testuinguru horretan, egungo eremu juridikoa aldatzearen egokitasunari eta ondorioei buruzko zenbat gomendio egin dute zenbait erakundek, zertarako-eta gehiegi zorpetuta dauden kontsumitzaileak gehiago babesteko eta etorkizunean antzeko egoerak ekiditeko. Berriki aztertu dira zenbait arau erreforma, era guztietakoak (alokairuko etxebizitzaren eskaintza, adibidez), eta eragina izango dute arazoan, bereziki arrisku handian dauden etxeei dagokienez, hain zuzen bat-bateko gainzorpetzeak eraginda.

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordeak uste du justifikatuta dagoela Familien gainzorpetzeari buruzko azterlana egitea, EAerako analisi espezifiko gauzatuz. Hona hemen arrazoia: “gehiegi zorpetuta eta oso egoera zailean izan litezkeen herritarrek aurre egin beharreko egoeraren larritasuna”. Azterlan honetan, familien zorpetzeari eta zorpetze egoerei buruzko gogoeta eskainiko da, betiere zentzu zabalean eta epe labur, ertain eta luzerako. Hartara, emaitzako egoerari buruzko gogoeta eman da, berriki egin diren erreformen ondoren, eta baliagarria izan nahi du euskal gizartearentzat gainzorpetzearen prebentzioaren eta arintzearen arloko konponbideak bilatzeko.

¹ Europako Gizarte eta Ekonomia Arazoetarako Batzordearen irizpena (2008/C44/19).

1.2. METODOLOGIA ETA EDUKIA

Azterlan hau bi zati bereizitan dago egituratuta, eta eduki eta tresna metodologiko hauek ditu: lehen zatiko gaiak: familien zorpetzearen kausen aurkezpena eta azterketa (2. kapitulua), familien zorraren zenbaketa (3. kapitulua) eta gainzorpetzearen eta ez ordaintzearen ondorioak (4. kapitulua). Zehazki honako hauek:

- Familien gainzorpetzearen egiturako oinarriak eta kausak, eta bereziki azpimarratzen dira familien kreditu eskari handiaren eta gainzorpetzearen faktore eragileetan.

Erreferentzia eremu orokorra eskaintzen da, eta honako arlo hauek aztertzen dira: bilakaera demografikoa (populazioaren eta familia kopuruen bilakaera eta eraketa), jarduera ekonomikoa eta enplegua, familien aberastasuna edota errenta, etxebizitza (higiezinaren merkatuaren bilakaera, finantzazioa, politika eta fiskalitatea) eta zorpetzearekin loturiko faktore kulturalak (etxebizitza jabetzan izateko joera eta populazioaren finantza kultura, bereziki).

Erakunde ofizialek eginiko estatistikak ditu oinarri aurkezturiko informazioak. Hori dela-eta, bermatuta daude informazioaren kalitatea, jarraikortasuna, homogeneousutasuna eta konparagarritasuna. Oro har, erakunde hauen estatistikak dira: Eustat (Estatistikako Euskal Erakundea), INE (Estatistikako Erakunde Nazionala), Eurostat (Europar Batzordea) eta erregistro zehatzak argitaratzeko ardura duten beste erakunde publiko batzuk (Sustapen Ministerioa, Estatuko Enplegu Zerbitzu Publikoa, Gizarte Segurantzaren Erakunde Nazionala, besteak beste).

- Sakon aztertzen dira familien zorpetzearen ezaugarriak eta dimentsioa, betiere familiei emandako kredituaren bilakaera, eragina eta tamaina eta Europar Batasunean eta Estatuan dagoen berankortasuna aintzat hartuta, gehienbat Europako Banku Zentralak eta Espainiako Bankuak emandako estatistika ofizialei jarraituz.

EAE-Nafarroako Kutxen Federazioak EAEko Kontsumitzailearen Egoeraren Txostenaren barruan eginiko urteko inkestaren emaitzak izan dira EAEko azterketa espezifiko honen oinarria.

- Hipoteken exekuzioen bilakaera berria aurkeztu da familien gainzorpetzeak Estatuan eta EAEn dituen ondorioen ebidentzia gisa. Eskuragarri dugun informazioa “Krisi ekonomikoak organo judizialeetan izan duen eraginaren adierazleen panela” deritzonetik dator. Botere Judizialaren Kontseilu Nagusiak egin du.

Hala eta guztiz ere, kontuan izan behar da mugatua dela familien gainzorpetzearen ondorioei buruz dagoen informazioa, zeren eta arazoak ez baitu nahikoa estatistika-estaldura ofiziala izan, hipoteken exekuzioak familietan izan duen eragina jakiteko, eta are gutxiago ohiko etxebizitzari dagokionez.

Horregatik, Euskal Herriko Justizia Auzitegi Gorenaren laguntza izan da EAEko familien gainzorpetzeari buruzko azterlan honetan. Izan ere, hipoteka exekutatzeko 2009tik 2012ra aurkezturiko prozesuen autoen laginketa eman du. Landa eragiketa horri esker, Euskadiko EGABek gehiago jakin ahal izan du EAEko etxebizitza nagusietako hipotekak exekutatzeko prozesuen eraginari buruz, eta informazio berria eta oso interesgarria eman da arlo horretan.

² Bilboko 8, 9, 10 eta 11 zk.ko lehen instantziako epaitegietan eginiko laginketa.

Informazio horren osagarri, Eusko Jaurlaritzaren Hipoteka Bitartekaritzako Zerbitzuak emandako datuak daude; 2012an hasi zen lanean zerbitzu hori.

Azterlanaren bigarren zatiaren ardatza, berriz, araudia eta ekimen judizialak eta ez judizialak dira familien zorpetzeari eta gainzorpetzeari dagokienez. EAEko eta Estatuko indarreko eremua izan da oinarria (5. Kapitulua), baita zuzenbide komunitarioak duen eginkizuna eta eredu zehatzen azterketa ere (Alemaniakoa eta Frantziakoa, 6. kapitulua). Hala:

- Espainiako ordenamendu juridikoa aztertzen da zorpetzearen aldetik (kredituaren kontratazioa). Itxuraz erraza da, baina hala ere, ordenamenduan parte hartzen duten alderdien segurtasunagatik beragatik, eremu juridiko zabala dago. Hainbat ataletan, indarreko ordenamendu juridikoa ageri da, eta bereziki zehaztu dira hipoteka exekutatzearekin loturiko ezaugarriak.

Hainbat neurri sartu dira, egoera berriaren salbuespen egoeraren aurrean abiaraziak, familien gaudimenik ezari, etxegabetzei, etxebizitza nagusia merkaturatzeari eta galdetzeari buruzkoak (neurri horiek, funtsean, bereziki egoera arriskutsuan dauden familiak babesteko dira).

Azkenean, gaudimenik ezari eta horren ondorioei buruzko neurri ez judizialen berrikusketa egin da. Izan ere, azken urteetan hainbat agintarik bultzatu izan dituzte neurriok, hipoteka ez ordaintzeari konponbidea emateko bitartekaritza zerbitzu gisa.

- Europako eremu juridikoaren berrikusketa egin da familien zorpetzearen eta gaudimenik ezaren aldetik. Zehazkiago, kontsumitzailea babesteko Europako araudia. Halaber, Europako jurisprudentziak indarreko araudiarekiko duen eragina izan da aintzat, eta arreta berezia jarri da Aziz epaia Estatuko araudira txertatzean. Epai horren ondorioz, Espainiako hipotekak exekutatzeko prozedurarekin loturiko zenbait alderdi berrikusi behar izan dira.

Kasuko bi azterlan aurkeztuko dira: Frantzian eta Alemanian zorpetzearekin eta gaudimenik ezarekin loturiko eremu juridikoa eta ez juridikoa aztertzen da zehatz mehatz, Estatuko egungo egoerarekin erkatzeko eta baloratzeko.

Azkenik, familien gainzorpetzeari buruzko alderdi nagusiak bildu dira zazpigarren eta azken kapituluan, azterlan honetan zehar azterturiko alderdien gogoeta global gisa. Osagarri legez, Euskadiko EGABek helarazi nahi dituen zenbait gomendio aurreratu ditu azterlanak, zertarako-eta familien gainzorpetzea prebenitzeko eta arintzeko edota konpontzeko moduak bilatzeko.

2. KAPITULUA

FAMILIEN GEHIEGIZKO
ZORRAREN EGITURAKO
OINARRIAK ETA KAUSAK

2. FAMILIEN GAINZORPETZEAREN SUSTRAIAK ETA EGITURAKO KAUSAK.

2.1. AURKEZPENA: ZORPETZEAREN OINARRIAK ETA KAUSAK

Azken urteetan, hazkunde nabarmena izan du EAEko eta Estatu osoko familien zorpetzeak. Hasieran, ez zen arriskutzat hartzen, Ekonomia eta Moneta Batasunean parte hartu izanaren ondorioengatik zela irizten baitzitzaion. Hots, zorpetzeak osagai estruktural handia zuela uste zen, *egonkortasun makroekonomiko* handiagoarekin eta *enplegua sortzearekin* lotua.

Bestalde, ekonomia garatu gehienetan bezala, hainbat faktore ekonomiko, araugileeta instituzional ugari elkarrir eragitearen ondoriozkoak dira Estatuko eta EAEko zorpetzeari buruzko jokabideak. Horien artean, familien benetako errentaren igoera nabarmentzen da, gasturako eta zorpetzerako gaitasunean eragin duena.

Gainera, garrantzizkoa da nabarmentzea ondarearen osaera familien zorraren eskarian eta osaeran kontuan izan beharreko faktore gisa. Higiezin eta higigarrien (finantzarioak) aktiboen arteko konbinazioaren hautaketa, neurri handi batean, gizartebakoitzaren lehentasunen arabera da, etxebizitza edukitzeko araubideari (jabetzan eta ez alokairuan) eta jabetza horretatik espero den balioari dagokionez.

Kapitulu honetan, familien kredituaren eskaria eta zorpetzea eragin dituzten aldagai nagusiei buruzko emaitzak aurkeztuko dira, eta zehazki, eremu hauei dagokienez:

- Populazioa eta familiak: populazioaren bilakaera eta konposizioa (adin-taldeak), familia kopurua, batez besteko tamaina eta tipologia.
- Eremu ekonomikoa eta enpleguari dagokiona: jarduera ekonomikoaren (BPG) eta enpleguaren bilakaera (populazio okupatua, okupazio tasa eta enplegu tasa).
- Familien aberastasuna: familien errenta eta familien gastuaren bilakaera eta konposizioa.
- Etxebizitza: etxebizitzaren merkatuaren bilakaera, finantzazioa eta fiskalitatea eta etxebizitza politikaren beste alderdi batzuk.
- Kultura faktoreak: etxebizitzaren jabetzaren garrantzia (nagusia eta sekundarioa), baina batez ere populazioaren kultura orokorrari, pertsonalari eta familiarrari eta finantza kulturari dagokienez.

³ "Espainiako familien zorpetzea". Espainiako Bankua (2004).

⁴ 2008ra arte, honexekin konpentsatzen zen familien zorraren irakurketa: "bere ondorearen balio handiagoa hartzearen ondorioa" (etxebizitza). Hori dela-eta, gehiegizko zorpetzea gerta zitekeela ikusi zen eta, ondorioz, ezin ordaindu izana. Aurrekoaren berdina.

⁵ Eskaintzatik datorren faktorea da hala nola finantza jarduera askatzea eta berrantolatzea, batez ere finantzazio kostua jaitsarazi duena.

⁶ Proposamen honetan ere bilduak: "Espainiako familien zorpetzearen eredurako proposamena. Gaztela-Leongoarako ebidentzia" (hainbat aditu, 2006). Zehazki, familien kreditu eskarirako faktore determinante hauek aipatu dituzte: errenta eskuragarria, aberastasuna, enplegua eta interes tasa.

⁷ "Alokairuaren merkatuaren garapen mailaren faktore determinanteak eta inplikazio makroekonomikoak". Espainiako Bankua (2011).

⁸ Kasu guztietan, kontuan hartu behar da honela ulertzen dela jabetza EB-27an: etxebizitzaren erosketaren intentsitatearekin eta unearekin dute zerikusia ezberdintasunek (gazteagoak EBko hegoaldean, eta nagusiagoak iparraldean). "Bizileku mugikortasuna, lan eta etxebizitza Europan" Centre d'Estudis Demogràfics (2003).

⁹ Honetan ere bilduak: "Determinants of credits to households in a life-cycle model". Europako Banku Zentrala.

¹⁰ Lan honetan ere bilduak: "Las crisis de los mercados inmobiliario e hipotecario. Factores explicativos". Julio Rodríguez López. Espainiako Ekonomiaren Paperak (2009).

Eremu horietako bakoitzean, hauexei buruzko emaitzak bildu dira:

- Estatistika iturri ofizialak, informazioaren fidagarritasuna eta kalitatea bermatzeko. Hornitzaile nagusien artean, hauexek nabarmendu behar dira: Eustat, INE eta Eurostat, baita Espainiako Bankua, Europako Banku Zentrala, Sustapen Ministerioa edo Hezkuntza Ministerioa ere, bestek beste.
- Dokumentu iturriak, azterlanak eta txostenak, bildutako informazioaren osagarri. Erakunde ofizialetatik sortutako dokumentazioa lehenetsi da eta, aipaturikoez gain, beste herrialde batzuetako unibertsitateek eta dokumentazio zentroek egindakoak hartu dira aintzat.

EAEri buruzko informazioa aurkeztea da helburua, baina azterketa osatzeko, gainerako autonomia erkidego eta Estatuko gainerako eskualdeekiko konparazioa izan da aintzat. Era berean, EAEren konparaziozko posizioa jaso da Europar Batasunaren eremuan eta zenbait herrialderekiko. Herrialde horiek aukeratu dira bazkide komertzial nagusien artean daudelako hala nola Alemania, Frantzia, Erresuma Batua, Holanda eta Italia.

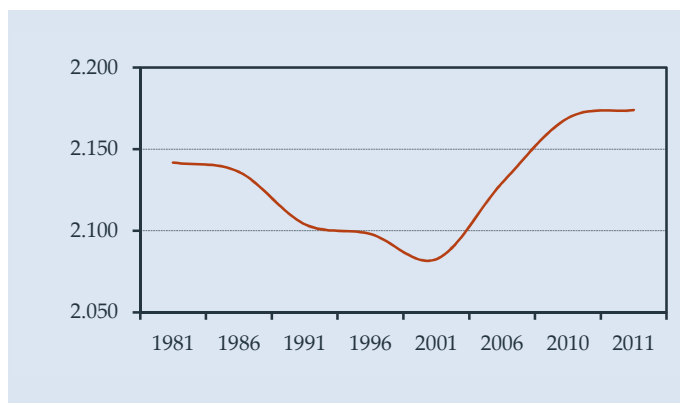
2.2. POPULAZIOA ETA FAMILIAK

2.2.1. Populazioaren dinamismoa

EAEk, guztira, 2.174.033 biztanle ditu Eustaten arabera (1.061.336 gizonezko eta 1.112.697 emakumezko).

Erantsitako grafikoak dakarrenez, 1981 eta 2001 bitartean behera egin du populazioak (%-2,8), eta joera hautsi egin zen harrezkero. 2001 eta 2011 bitartean, etengabeko igoera izan da (%4,4), baina hazkundea moteldu egin da nabarmen azken urteetan.

2.1. grafikoa. Populazioaren bilakaera EAEn



Iturria: Populazioaren estatistikak, Eustat

Mugimendu naturalaren (jaiotzak eta heriotzak) eta migrazio mugimenduen (bizileku aldaketak) ondoriozkoa da populazioaren bilakaera. Mugimendu naturalari dagokionez, jaiotzen profila beheranzkoa da argi eta garbi, eta 70eko hamarkadan izandakoen erdia dira gaur egun. Heriotzen profilak goranzko joera txikia du; izan ere, urtean 15.000 heriotza izatetik (laurogeiko hamarkadan) gaur egun 20.000 izatera igaro da. Halaber, eraikitze demografikoaren prozesua islatzen du, 60ko eta 70eko hamarkadetan izandako populazio ekarpenarekin. Hala, populazio gaztea sortu da, heriotza tasa txikiagoarekin.

¹¹ 2011-I-1.

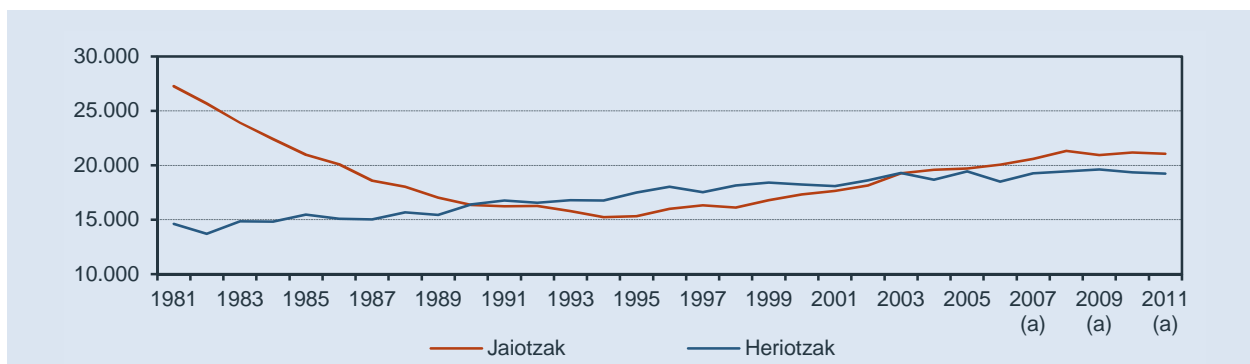
¹² 1994an, zifrarik txikiena izan zen, 15.248 jaiotza

¹³ 20.928, 21.159 eta 21.060 jaiotza 2009an, 2010ean eta 2011n. Berreskuratze txiki hori gertatu zen 60ko amaieran eta 70eko hamarkadan gehienbat jaiotako baby boom-eko belaunaldi ugariak guraso izateko adinera iritsi izanagatik.

Azken hamarkadetan, berriz, populazioa finkatu egin da, eta apurka-apurka gora egin du heriotzen kopuruak. 2011n, 19.832 heriotza izan ziren EAEn, hots, 9,1 pertsonako heriotza tasa mila biztanleko hain zuzen ere.

1981 eta 2003 bitartean euskal biztanleen mugimendu naturala negatiboa izan bazen ere, 2004az gero saldo positiboa izan da. Alabaina, baliteke joera hori haustea hurrengo urteetan, bi arrazoiengatik: krisiaren eraginagatik (denbora luzean), amatasuna/aitatasuna baldintzatzen duena, eta adin-talde nagusiagoak agortzeagatik (70eko hamarkadan jaiotakoak): horien ordeaz, askoz txikiagoak diren 80ko hamarkadan jaiotakoak jarri dira.

2.2. grafikoa. EAEko populazioaren mugimendu naturala



Iturria: Jaiotzen estatistika eta heriotzen estatistika, Eustat.

Bestalde, EAEko migrazio saldoa positiboa da 2000az gero; sarreren kopurua handiagoa da irteerena baino, ageri-agerian. Migrazio dinamika hori hazkunde ekonomikoarekin lotuta dago, eta baliteke aldatzea krisiaren ondorioz: atzerritarren kopurua jaitsi eta gora egingo du emigratzen duten biztanleen kopuruak.

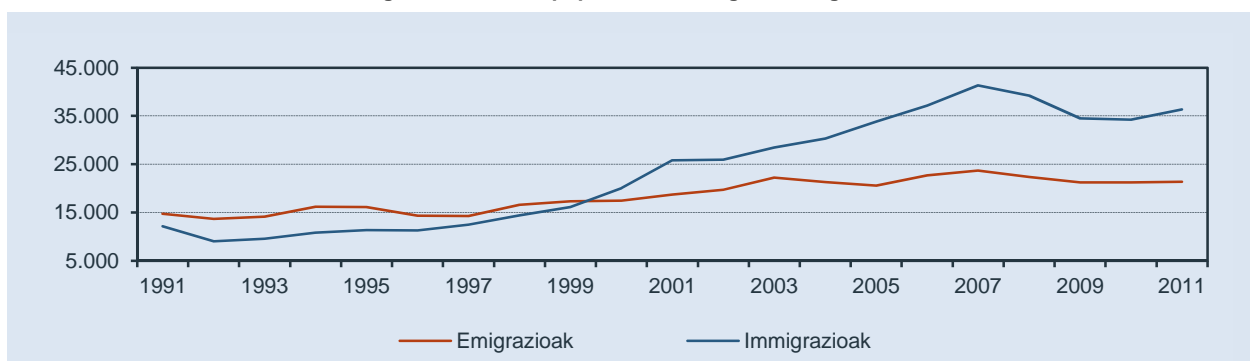
2.1. taula. Atzerritarren bilakaera. EAE

	1991	2001	2011	% 2011-01
Atzerritarrak	25.358	49.401	176.049	256,4
Populazio osoaren %	1,2	2,4	8,1	5,7 pp

pp: portzentaje puntuak

Iturria: Populazioaren estatistikak, Eustat

2.3. grafikoa. EAEko populazioaren migrazio mugimendua



Iturria: Migrazio Mugimenduen Estatistika, Eustat

¹⁴ Atzeratu egin lezake eta, ondorioz, seme-alaben kopurua mugatu; zuzenean zalantzan jar lezake, eta zein kopurutan (bigarren edo seme-alaba izateari uko egitea).

¹⁵ Hirurogeiko hamarkadako bigarren zatian batez beste 36.000 jaiotza ziren urtean; laurogeikoan, aldiz, 22.000 jaiotza. Azkenik, laurogeita hamarreko hamarkadan 17.000 jaiotza izatera igaro gara.

Izan ere, azken hamarkadako populazioaren hazkundearen zati nabarmena gertatu da atzerritarrek gurera etorri direlako. 2001ean 49.401 atzerritar zeuden EAEn; 2011n, berriz, 176.049, hots, 2,5 aldiz gehiago. Atzerritarrek azken hamarkadan izan duten hazkunde erritmo handia dela-eta, etengabe egin du gora biztanle talde horren partaidetzak, eta EAEn bizi diren biztanle guztien %8,1 dira.

2.2.2. Populazioaren osaera

EAEko populazioa zahartu egin da biztanle gazteen jaitsieragatik eta adin handiagokoen etengabeko igoeragatik. 1991 eta 2011 bitartean, 20 urtekoen tartea populazio osoaren %25,5etik %17,4ra igaro da (ia 70.000 gazte gutxiago). 64 urtetik gorakoen tartea, berriz, etengabe igo da (urteko batez besteko hazkundearen %2,9), eta 1991n populazioaren %12,6 izatetik %19,5era igaro da hamar urte geroago.

25 eta 54 urtekoen populazio tartea da zorpetze maila gehien igoarazten dutenak, ia milioi bat EAEn. 2001 eta 2011 bitartean, %3,4 egin zuen gora populazio talde horrek. Hala, 35-44 urtekoen tartean %7,3ko populazio hazkunda dago, eta %17,2koa 45-54 urtekoetan, zeren eta 25-34 urtekoen populazioa jaitsi egin baita nabarmen azken epealdian (%-11,7).

2.2. taula. EAEko populazioaren bilakaera, adin-taldeen arabera

	1991	2001	2011	%2011-01
EAE	2.104.041	2.082.587	2.174.033	4,4
0-19 urte	537.199	377.397	378.257	0,2
20-64 urte	1.301.841	1.351.626	1.371.478	1,5
65 urte eta gehiago	265.001	353.564	424.298	20,0
<i>Populazio osoaren %</i>				
0-19 urte	25,5	18,1	17,4	-0,7 pp
20-64 urte	61,9	64,9	63,1	-1,8 pp
65 urte eta gehiago	12,6	17,0	19,5	2,5 pp

2.3. taula. 25-54 urteko biztanleen bilakaera. EAE

	2001	2011	%2011-01
EAE	965.356	998.238	3,4
25-34 urte	345.742	305.298	-11,7
35-44 urte	333.902	358.179	7,3
45-54 urte	285.712	334.761	17,2
<i>25-54 urteko biztanleria osoaren %</i>			
25-34 urte	35,8	30,6	-5,2 pp
35-44 urte	34,6	35,9	1,3 pp
45-54 urte	29,6	33,5	3,9 pp

Iturria: Populazioaren estatistikak, Eustat

2.2.3. Familiak: bilakaera eta tipologia

EAEn 850.000 familia bizi dira. Azken zazpi urteetan gora egin du (%9,3), populazio osoaren hazkundearen gainetik (%3,3), halako moldez non familien batez besteko tamaina jaitsi egin baita (2005ean 2,71 pertsonatik 2,56era 2011n).

Azken urteetako familien kopuruaren hazkunde handia gertatu da euskal familien egituraren eta tipologiaren aldaketa nabarmenengatik. Izan ere, Eusko Jaurlaritzaren Familiei Laguntzeko 2011-2014ko III. Plan Instituzionalak dakarrenez, "azken hamarkadetan izandako gizarte aldaketa ugariak (emakumearen emantzipazioa, lan-merkatuan sartzea, harreman afektibo sexualak askatzea, etab.) eta

gizarte bizitzaren konplexutasuna direla-eta, zenbait ondorio izan dira familia eredu nagusian, eta familia mota ugari gehiago agertu da (nuklearra, pertsona bakarreakoa, berrosatua, kultur arteka, etab.). Halaxe dago osatuta egungo gizartearen puzzle konplexua¹⁶. Bilakaera horrek populazioaren pixkanakako zahartze-prozesua ere islatzen du, eta gero eta familia gehiagotan daude adinekoak.

2008an, EAEko familien erdia gutxi gorabehera dira seme-alabadun familia nuklearrak (%47), eta seme-alabarik ez duten familien pisu erlatiboa halako bi (%21,6).

Familia bakarreko familiak gutzitzaoren %18,2 dira eta guraso bakarreakoak, berriz, %8,3. Gainerakoak gutxiengoa dira. Honekin batera doan grafikoan, familien osaeran azken hamarkadetan izandako aldaketak ageri dira.

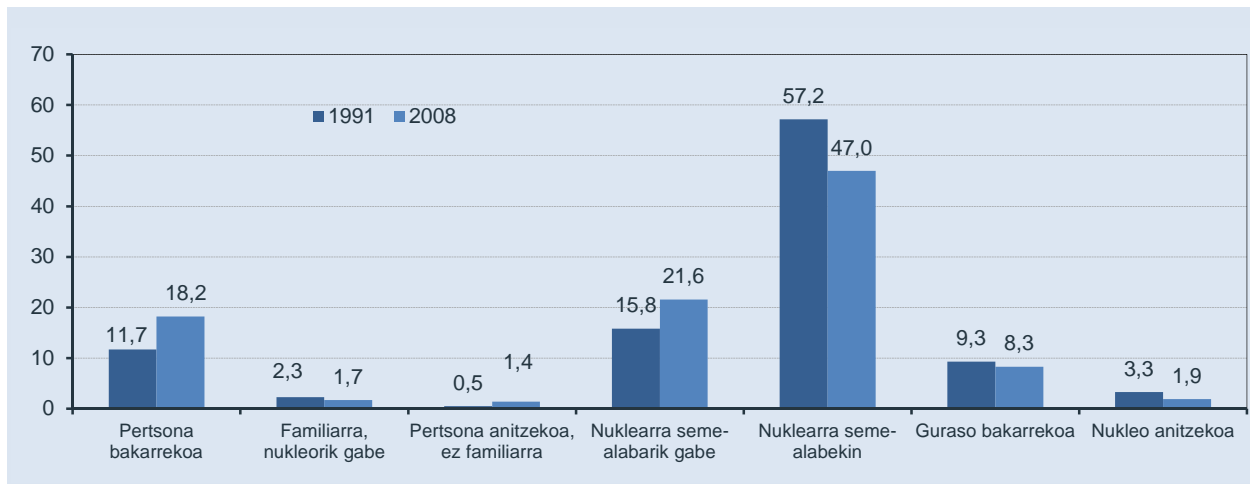
Azkenik, nahiz eta seme-alabak dituzten familia nuklearren pisu erlatiboa jaitsi populazio osoan, egia esan balio absolutuan gora egin du eta 2011n 399.074 familia ziren EAEn. Talde pisutsua da, eta gastatzeko eta zorpetzeko ahalmena duten familien zati handia biltzen du.

2.4. taula. Populazioaren eta familien konparaziozko bilakaera. EAE

	Populazioa	Familiak	Batez b. tamaina
2005	2.104.396	776.789	2,71
2006	2.115.383	787.013	2,69
2007	2.130.996	799.317	2,67
2008	2.147.754	829.254	2,59
2009	2.162.944	841.501	2,57
2010	2.169.038	838.200	2,59
2011	2.174.033	849.094	2,56
% 2011-2005	3,3	9,3	-5,5

Iturria: Populazio Estatistikak, Eustat eta Etxebizitza Behar eta Eskariaren Inkesta, Eusko Jaurlaritza.

2.4. grafikoa. Familia moten bilakaera (familien guztien %). EAE



Iturria: Euskadiko familien egoera. Eusko Jaurlaritza

¹⁶ Familia nuklearra izatearen edo ez izatearen arabera, familia mota hauek kontsideratzen dira: nukleorik gabekoa, pertsona bakarreakoa (ez du familia nukleorik eta pertsona bakarra du), konposatua (honek ere ez du familia nukleorik, eta bi pertsona edo gehiagorekin dago osatuta, ahaideak izan zein ez), seme-alabarik gabeko nuklearra (seme-alabarik gabeko bikote batekin osaturiko familia nukleoa), seme-alabak dituen nukleoa (bere nukleoa eta seme-alabak dituen bikotearekin osaturiko familia nukleoa), guraso bakarreakoa (bere nukleoa izan barik seme-alabak dituen guraso bakarreako familia nukleoa), handitua (edozein eratako familia nukleoa, ahaide batekin edo hainbatekin bizi dena), nukleo anitzekoa (bi familia nukleo edo gehiago).

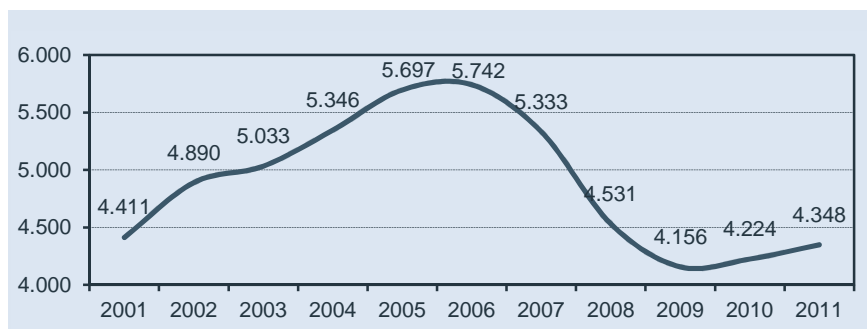
¹⁷ Euskal familien tipologiari buruzko azken datu eskuragarriak. Familien inkesta, 2008. Eusko Jaurlaritza.

¹⁸ DISK-ek dakizkien familiak (Double Income Several Kids); bi sarrera eta hainbat seme-alaba dituzten familiak.

¹⁹ Familia eratzeke etapa (etxebizitza erostea, altzariak,...), seme-alaben jaiotza eta horrekin loturiko gastuak. 3. Kapituluaz aztertuko da euskal familien zorpetzea, eta zorpetzeari buruzko informazioa bildu da familia buruaren adinaren arabera.

Dibortzioen eta banantzeen kopuruaren hazkundeak familien kopurua handitzea ekarri du. Famili haustura horiek ondorio biderkatzailea dakarte familien guztizko kopuruan, zeren eta kideek beste familia berri batzuk eratzen baitituzte. Honekin batera dagoen grafikoan, EAEko baliogabetze, banantze eta dibortzioen kopuruaren hazkundera ageri da 2006. urtera arte; urte horretan izan zen baliorik handiena (5.742). 2008tik hona, behera egin dute nabarmen, 2011n 4.348 dira.

2.5. grafikoa. Baliogabetze, banantze eta dibortzioen kopuruaren bilakaera. Orotara, EAEn.



Iturria: Baliogabetze, banantze eta dibortzioen estatistika, INE

Familien gastuen igoerarekin eta etxebizitzaren eskariarekin dago lotuta hori. Nazioarteko hainbat azterlanek diotenez, familiak deseginda gelditzen dira hausturaren ondorioz, ordainketa eta konpromiso guztiei aurre egiterik ez dagoelako edo zorpetze handiagoa behar delako.

2.2.4. EAEko, autonomia erkidegoetako eta erreferentziako herrialdeetako populazioaren proiektzioak

2020rako aurreikuspenen arabera, behera egingo du pixka bat Estatu osoko populazio osoak (%-4). EAerako atzerapenak (%-7,4) Estatuko batez bestekoa gaintzen du, baita autonomia erkidego askotakoa ere.

Populazio galeraren zati handi bat zahartzearekin dago lotuta: gaur egun EAEko populazioaren %20 dira 65 urtekoak edo gehiagokoak, eta aurreikuspenen arabera, %25ekoa izango da 2020rako. Estaturako esleiturikoa baino nabarmen handiagoa da zifra hori (%20).

Gainera, 25-54 urteko biztanleen tartean izango da pisu galerarik handiena, zorpetzeko ahalmen handiena duen tartean (egungo %46tik %38ra 2020an). Tarte horren barruan, gazteenen segmentuak galdu du pisurik handiena.

2.5. taula. Populazioaren proiektzioa (2020), AAEEn arabera

	2020	% 2020-11
Estatuan, guztira	45.312.312	-4,0
Andaluzia	8.360.302	-0,8
Aragoi	1.295.364	-3,8
Asturias,	1.011.338	-6,5
Balearrak	1.116.671	0,3
Kanariar U.	2.140.194	0,6
Kantabria	564.569	-4,8
Gaztela-Leon	2.357.530	-7,9
Gaztela-Mantxa	1.991.315	-5,9
Katalunia	6.987.253	-7,3
Valentzia	4.876.508	-4,7
Extremadura	1.068.812	-3,7
Galizia	2.627.937	-6,0
Madril	6.329.852	-2,5
Murtzia	1.493.049	1,6
Nafarroa	615.795	-4,1
EAE	2.013.225	-7,4
Errioxa	294.504	-8,8

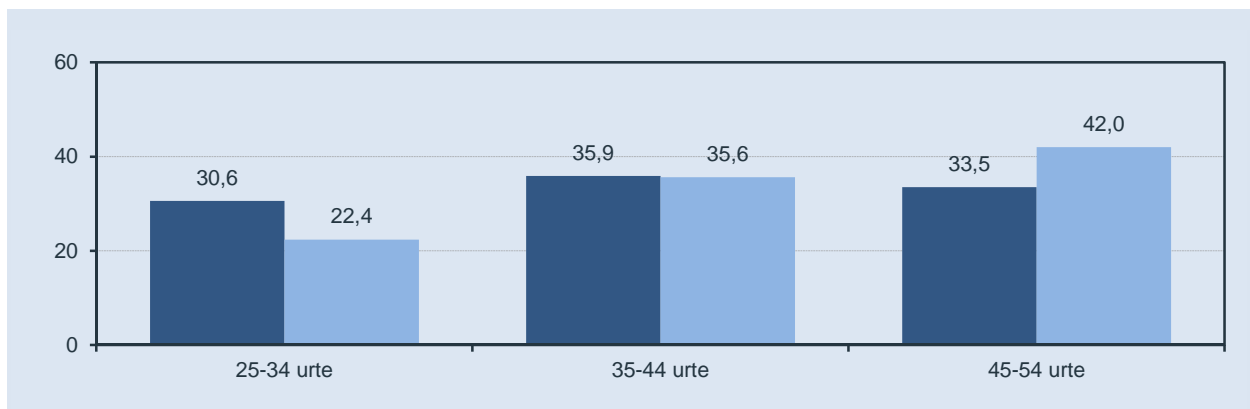
Iturria: Espainiako populazioaren epe laburrerako proiektzioak. INE.

²⁰ Familien kopurua handitzeak eta batez besteko tamaina txikiagoa izateak kostu handiagoa dakarte etxea mantentzeko, halako moldez non biztanle gutxiagok baliabide gehiago kontsumitzen baititu proportzioan (argindarra, ura, berokuntza, etab).

²¹ Over-indebtedness in Germany, 2011, Institut für Finanzdienstleistungen e. V. (Iff, 2012), National Audit Office (Ingalaterrako Bankua, 2010) eta Towards a common operational European definition of over-indebtedness". EU-COM, Enplegu, Gizarte Gai eta Aukeraberdintasuneko ZN, 2008.

Eurostaten aurreikuspenen arabera, %2,4ko batez besteko hazkundea izango da 2011 eta 2020 bitartean EB-27ko populazioan. Batez bestekoaren gaineratik daude Erresuma Batua (%6,1) edo Italia (%3,7). Alemaniak, aldiz, biztanleak galduko ditu (%-2), Espainiak bezala: INEren arabera, %4ko jaitsiera izango da egungo populazioaren aldean.

2.6. grafikoa. EAEko populazioaren proiektzioak (%), adin-taldean arabera (25-54 urte). 2011 eta 2020



Iturria: Espainiako populazioaren epe laburrerako proiektzioak. INE.

2.2.5. Ondorio nagusiak

Honatx EAEko populazioaren bilakaera berria:

- Populazioaren hazkundea 2001 eta 2011 bitartean (%4,4), aurreko bi hamarkadetan izandako egoeraren aldean.
- Eta igoera horren zati handi bat atzerritarrak etorri izanagatik gertatu da (126.648 pertsona gehiago 2001 eta 2011 bitartean).
- Hortaz, 2001 eta 2011 bitarteko populazioaren hazkundeak zorpetu daitezkeen pertsonen kopurua igoarazi du.

2.6. taula. Populazioa eta 2020rako proiektzioa. EBko herrialdeen aukeraketa (mila)

	2011	2020	% 2020-11
UE-27	502.405	514.366	2,4
Espainia	47.190	45.312	-4,0
Frantzia	65.048	65.607	0,9
Italia	60.626	62.877	3,7
Erresuma Batua	62.499	66.292	6,1
Holanda	16.656	17.219	3,4
Danimarka	5.561	5.720	2,9
Alemania	81.752	80.098	-2,0
EAE	2.174	2.013	-7,4

Iturria: Espainiako populazioaren epe laburrerako proiektzioak.

Hauxe uzten dute agerian familien kopuruaren bilakaerak eta osaerak zorpetzeari dagokionez:

- 2001-2011ko hamarkadak igoera nabarmena erakusten du familien kopuruan, eta batez besteko tamaina jaitsi da, populazioaren pixkanakako zahartzearekin bat etorritz.

²² INEK eginikoa ez bezalako proiektzioa da. Migrazio fluxuen bilakaeran aplikaturiko hipotesien arabera dira, neurri handi batean, emaitzak; fluxu horiek hobeak dira Eurostaten proiektzioan.

²³ Eta zorpetu daitezkeen, beste aldagai batzuk izan behar dira hala nola ondasunen erosketa, errentak eta lana izatea edota finantzazioa eskuratzeko baldintzak.

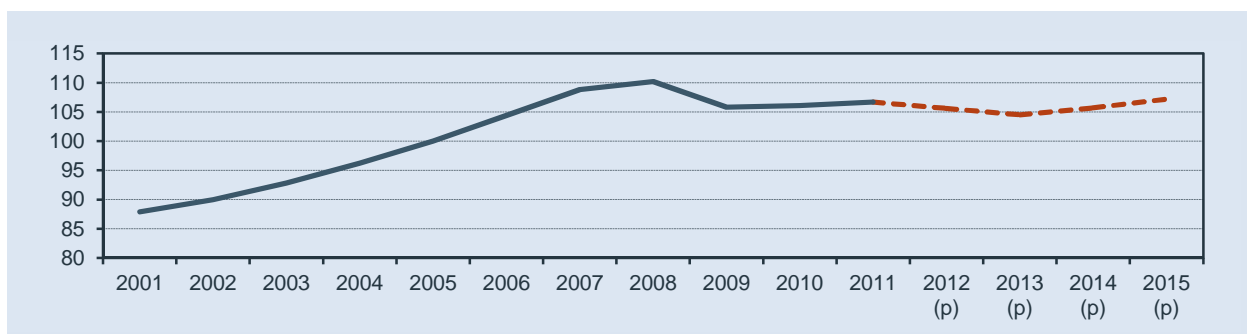
- 1990 eta 2010 bitartean, heldu arora iritsi ziren 60 eta 70eko hamarkadetan jaiotakoak (baby boom) eta, ondorioz, gora egin du seme-alabak dituzten familien kopuruak pixkanaka; izan ere, funtsezkoak dira finantzatzen diren ondasunen eskarian (etxebizitza, automobila).
- 2011n, 849.094 familia zeuden; nahikoa talde handia zorpetzeari dagokionez: etxebizitza, automobilak eta altzariak erosten dituzte, finantza daitezkeen beste ondasun batzuen artean.
- Bestalde, 2001 eta 2006 bitartean batez beste 4.816 famili haustura izan ziren (banantzeak, dibortzioak, baliogabetzeak). Faktore garrantzitsua da, familiarentzako arrisku ekonomikoa ekarri duena, ondasunak ezin ordaindu izanaren aldetik.

2.3 EREMU EKONOMIKOA ETA ENPLEGUARI DAGOKIONA

2.3.1. Jarduera ekonomikoaren bilakaera

Euskal ekonomiak hazkundealdi luzea izan du, 2007 eta 2008 bitartean munduko ekonomian izandako krisialdi larria hasi arteko oparotasuna aldia. Krisia nabarmen ageri da 2009tik hona.

2.7. grafikoa. BGParen bilakaera merkatuko prezioetan. Kateaturiko bolumenaren tasa Orotara, EAEn.



Iturria: Ekonomia Kontuak, Eustat eta Eusko Jaurlaritza (agertoki makroekonomikoa)

Azken urteotan, enpresak desegiteko eta okupazio mailak jaitsarazteko prozesua islatu du krisiaren eraginak, baita langabeziaren igoera ere. Ezin ukatuzko ondorio horiek populazioaren ongizate eta bizikaltate mailei ez ezik, hartutako maileguak eta kredituak ordaintzeko konpromisoerik aurre egiteko aukerari ere eragin dio.

2007ra arte, dinamismo ekonomikoko tasa handiak izan zituen euskal ekonomiak hamarkada batean; izan ere, BPGaren urteko benetako hazkundeak %4tik gorakoa izan zen. 2008an hautsi egin zen joera hori, eta beherakada ekonomikoko aldia hasi zen, benetako hazkunde tasen jaitsiera nabarmenekin; hazkunde negatiboak izatera iritsi dira.

Eusko Jaurlaritzako ekonomiaren bilakaerari buruz eginiko aurreikuspenen arabera, %1,1eko jaitsiera izan da 2013an. 2014tik hasita, hazkunde positiboan sartuko garela aurreikusi da, %0,9ko hazkundeekin 2014an. Hortaz, bilakaeraren profilak atzerapena adierazten du krisialdi ekonomikotik ateratzeko bidean; 2014ra arte ez da tasa positiborik aurreikusten.

²⁴ 2013ko iraila.

2.3.2. Enpresa sarearen, okupazioaren eta langabeziaren bilakaera

2012an, 58.378 enpresa zeuden inskribatuta EAEn. 2001ean izandakoaren antzeko kopurua da (58.194). Krisiaren bost urte hauetan, 2001 eta 2007 bitartean sortutako enpresa sarea galdu da (2007an inoizko kopururik handiena izan zen: 64.50 enpresa), hots, urtean 1.224 enpresa galdu dira batez beste.

Ekonomia eta enpresa jardueran adierazitakoaren antzekoa da enpleguaren bilakaera. Laurogeita hamarrekoko hasierako krisialdia gaindituta, etengabe egin du gora okupazioaren hazkundeak, 2008an inoizko daturik handiena lortu arte: 995,3 mila pertsona okupatuta.

2009tik, okupazioa jaitsi eta 2012an 875,3 mila pertsona ziren. Azken lau urtean, 120.000 lanpostu galdu dira, %12,1ekoa jaitsiera 2008koarekin alderatuta.

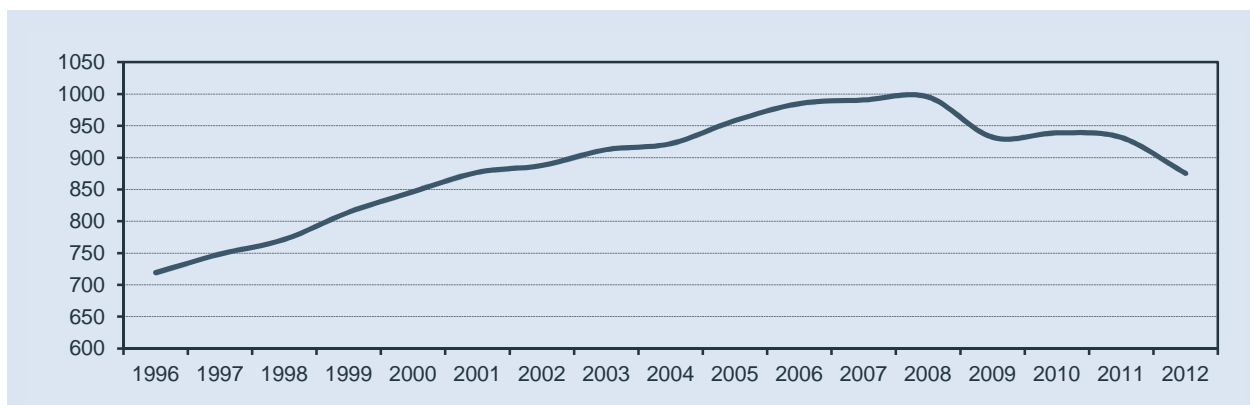
Halaxe ageri da Gizarte Segurantzaren araubideetako enplegu afiliazioaren bilakaeran: 2008 eta 2012 bitartean, 60 afiliazio galdu ziren egunean Gizarte Segurantzari. Urterik txarrena 2009. urtea izan zen: 75 baja.

2.7. taula. Gizarte Segurantzari inskribaturiko enpresak EAE

	Enpresa kop	Aldakuntza tasa, %
2000	56.629	--
2001	58.194	2,8
2002	59.192	1,7
2003	60.175	1,7
2004	61.216	1,7
2005	63.049	3,0
2006	64.075	1,6
2007	64.500	0,7
2008	63.081	-2,2
2009	61.576	-2,4
2010	61.257	-0,5
2011	60.217	-1,7
2012	58.378	-3,1

Iturria: Gizarte Segurantzari inskribaturiko soldatapeko langileak dituzten enpresak (XII-31)

2.8. grafikoa. Populazio okupatuaren bilakaera (mila pertsona) Orotara, EAEn.



Iturria: Populazio Aktiboaren Inkesta (EPA), INE

Halaxe islatzen da tasek lan jarduerarekiko izan duten bilakaeran ere. 2001 eta 2008 bitartean, jarduera tasak hobera egin zuen, dinamismo ekonomikoaren isla; gehieneko balioa urte horretan izan zen (%58,1).

²⁵ Gizarte Segurantzari inskribaturiko enpresen kopurua (urte bakoitzeko abenduaren 31n).

²⁶ INEren Populazio Aktiboaren Inkestaren emaitzak eskaintzen dira, Estatuko eta bete AAEE batzuetako batez bestekoarekiko konparaziorako informazioa izateko.

Ondoren, 2008 eta 2012 bitartean, behera egin zuen (%57,3), zenbait faktoreren arabera: populazioaren zahartzea eta zenbait talde lan-merkatutik egotzi izanaren balizko eragina, hala nola gazteak (ikasten jarraitzea bultzatu ditu horrek) eta helduak.

Era berean, okupazio tasaren emaitzek (16 urtekoak eta gehiagokoak) hazkundera erakusten dute oparotasun aldian, harik eta %54,3 izatera iritsi arte 2008an. 2012an, berriz, %48,8ra jaitsi zen. Atzerapen hori handiagoa da gizonezkoen artean; izan ere, horien enplegua tasak atzera egin du (-9 puntu 2008 eta 2012 artean) emakumezkoen artean baino askoz gehiago (-2,1).

Adin-taldean okupazio tasaren bilakaerak erakusten duenez, garrantzizkoa da erdiko adin-taldea (25-54 urte), non hamar pertsona aktiboetatik zortzi lanean ari den. Proportzio hori ere gutxitu egin da azken lau urtean (-5,3 pp). Izan ere, krisia bereziki islatzen da gazteen artean; enplegu tasaren jaitsiera handia izan da.

Arestian esana dugunez, 875,3 mila langabetu zeuden 2012an, eta 2008tik 120 mila pertsona okupatu gutxiago dira. Izan ere, okupazioaren jaitsiera hori handiagoa da gizonezkoen artean, halako moldez no atzeraldiaren %80 (96,4 mila pertsona) gizonezkoak baitira. Krisiak eraikuntzan eta industrian izandako lehen eraginari zor zaio emaitza hori, eta lanpostuak galtzea zerbitzuen sektorean eragiten hasi ahala, eragin handiagoa izango du emakumeengan.

2.8. taula. Populazio okupatua (mila), okupazio tasa (%) eta jarduera tasa (%) EAE Urteko batez bestekoa

	2001	2008	2012	% 2012-08
Jarduera tasa	54,2	58,1	57,3	-0,8 pp
- Gizonak	66,1	67,0	63,6	-3,4 pp
- Emakumeak	42,8	49,6	51,6	2,0 pp
Okupazio tasan	48,9	54,3	48,8	-5,5 pp
- Gizonak	62,0	63,4	54,4	-9,0 pp
- Emakumeak	36,4	45,8	43,7	-2,1 pp
- 16 - 19 urte	8,8	10,7	3,2	-7,5 pp
- 20 - 24 urte	47,7	50,9	33,6	-17,4 pp
- 25 - 54 urte	74,0	81,2	75,9	-5,3 pp
- 55 urte eta gehiago	14,0	19,1	19,0	-0,2 pp
Populazio okupatua (mila)	876,8	995,3	875,3	-12,1 pp
- Gizonak	541,0	563	466,6	-17,1 pp
- Emakumeak	335,8	432,3	408,7	-5,5 pp

Iturria: Populazio Aktiboaren Inkesta (EPA), INE

2.9. taula Langabetuak eta langabezi tasa (%) EAE Urteko batez bestekoa

	2001	2008	2012	% 2012-08
Langabezi tasa (16 urte eta gehiago)	9,8	6,5	14,9	8,4
- Gizonak	6,3	5,5	14,5	9,0
- Emakumeak	14,9	7,7	15,3	7,6
- 16 - 19 urte	36,8	36,7	64,8	28,1
- 20 - 24 urte	19,1	16,0	39,8	23,8
- 25 - 54 urte	8,8	5,8	14,0	8,2
- 55 urte eta gehiago	5,4	3,2	9,5	6,3
Langabetuak	95,1	68,6	152,9	122,9
- Gizonak	36,3	32,7	79,4	142,8
- Emakumeak	58,8	35,9	73,5	104,7
- 16 - 19 urte	4,7	4,3	3,9	-9,3
- 20 - 24 urte	17,3	10,4	19,7	89,4
- 25 - 54 urte	68,6	49,6	115,3	132,5
- 55 urte eta gehiago	4,7	4,2	13,9	231,0

Iturria: Populazio Aktiboaren Inkesta (EPA), INE

²⁷ Lan egiteko aurreikuspenik ez. Jarduerarik ezera igarotzea (aurre erretiroak...)

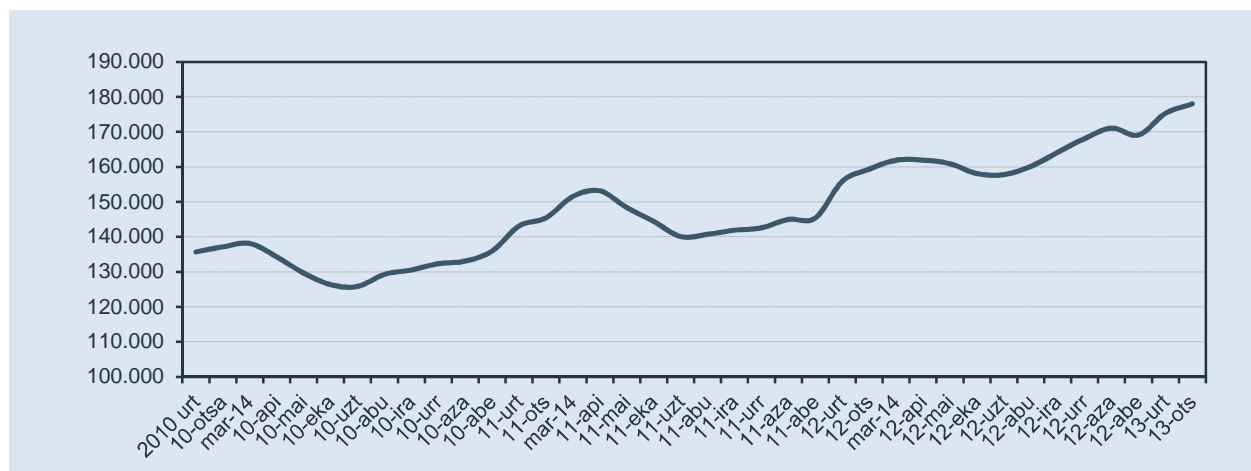
Halaber, krisi ekonomikoa hasi zenetik, bizkor egin du gora langabetuen kopuruak, eta 2012an 152 mila pertsona baino gehiago zeuden lanik gabe. Hots, %14,9ko langabezi tasa, 2008ko zifra baino 8,4, puntu gehiago (%6,5). 2013ko hirugarren hiruhilekoan, %15,8ko langabezi tasa zegoen.

Langabezi tasaren adinaren arabera segmentuak erakusten duenez, ehunekorik handiena (%64,8 eta %39,8) gazteenei dagokie (16-20 urte eta 20-24 urte). Hazkunde handiak izan dira zifra horietan azken lau urtean. Langabezi tasa horiek askoz handiagoak dira beste adin-talde batzuetakoak baino (14,0 25-54 urtekoetan eta %9,5 55 urte eta gehiago dituztenetan).

Hala ere, funtsezkoa da langabetuen kopuruari erreparatzea: Langabezian zeuden 152,9 mila pertsonetatik (2012) 115,3 mila 25-54 urtekoen taldeari dagozkio. Adin-talde horretan pilatzen da zorpetuta dauden pertsonen edo familien zati handi bat. Horrexegatik, kopuruagatik nahiz hartutako konpromisoengatik (hipotekak, seme-alabak, etab.), langabeziak talde horretan eragin handiagoa du eta izango du bat-bateko gainzorpetzeko prozesuetan.

Azkenik, azaldutako gogoetak izandako langabeziaren bilakaera islatzen dira. 2013. urteko otsailean, 178.006 pertsona, inoizko kopururik handiena hain zuzen ere: Pertsona horiek (familiak) zorpetuta baleude, ez ordaintzeko arriskuan egongo lirateke, haien egoera konpontzen ez den bitartean (lana aurkitzea).

2.9. grafikoa. Erregistraturiko langabetuen bilakaera. Orotara, EAEn.



Iturria: Erregistraturiko langabeziaren estatistika. Estatuko Enplegu Zerbitzu Publikoa.

2.3.3. Gako ekonomikoak: EAE, autonomia erkidegoak eta erreferentzako herrialdeak

Krisialdiak eta magnitude ekonomiko nagusien eta enpleguen beherakadak markatu dute, inolako zalantzarik gabe, EAEn jarraian ekonomikoaren bilakaera azken urteetan. Alde batetik, Estatuko autonomian erkidego gehienetan baino bilakaera hobea dago, baina bestalde, erreferentziako Europako herrialdeetan baino okerragoa.

²⁸ Kanpokoak edo espero izatekoak ez diren kausek eragindako zorpetzea, hala nola lana galtzea, ezkontidea hil ondoren sarrera maila jaitea, etab.

²⁹ Erregistroko datua; enplegu bulegoan (SEPE) une jakin batean inskribaturik dauden pertsonen dagokie. Ez dator bat EPAren Inkestak (INE) langabezian daudenei buruz emandako datuarekin, neurri ezberdineko metodologiei dagokielako. Hala ere, joera bera erakusten dute.

Krisiaren eragina BPGaren urteko jaitsieran islatzen da 2008 eta 2011 bitartean, pixka bat txikiagoa EAEn (%-0,8) Estatukoaren aldean (%-1,2). Autonomia erkidego guztietan ageri da erregistro negatiboa: txikiena Gaztela-Leonen eta U. Kanariarretan (%-0,7) eta gehiena Valentzian (%-2,4). Atzeraldi ekonomikoa dela-eta, igoera handia izan da langabezi tasan; izan ere, 2012ko batez bestekoa, %25ekoa zen Estatu osoan. Portzentaje horren gainera daude Aragoi (%34,6), U. Kanariarretan edo Extremaduran (%33). EAEk langabezi tasa txikiagoa du (%14,9).

Aukeraturiko Europako herrialdeen aldean, egoera okerragoa du euskal ekonomiak: BPGaren batez besteko urteko hazkunde negatiboa, EB-27ko batez bestekoa baino lau aldiz handiagoa (%-0,2). Bestalde, Europako herrialdeekin alderatuta, EAEko langabezi tasa handiagoa da EB-27koa batez bestekoa baino (%14,9 EAEn eta %10,5 Europan), oso urrun Alemaniatik (%5,5) edo Holandatik (%5,3), esate baterako.

2.10. taula. Hazkunde ekonomikoa, langabezi tasa eta per capita BPG. AA.EE.

	BPGaren batez besteko hazkunde a %2011/08	Per capita BPG 2011 (euro)	Langabezi tasa ¹ 2012
Espainia	-1,2	23.054	25,0
Andaluzia	-1,7	17.337	34,6
Aragoi	-1,2	25.763	18,6
Asturias	-2,0	21.451	21,8
Balearrak	-1,2	24.378	23,2
Kanariar U.	-0,7	19.867	33,0
Kantabria	-1,3	22.680	17,7
Gaztela-Leon	-0,6	22.484	19,7
Gaztela-Mantxa	-1,9	18.155	28,5
Katalunia	-1,0	27.236	22,7
Valentzia	-2,4	20.287	27,7
Extremadura	-1,5	15.771	33,0
Galizia	-1,2	20.806	20,7
Madril	-0,7	29.845	19,0
Murtzia	-1,7	18.933	27,9
Nafarroa	-0,5	29.640	16,2
EAE	-0,8	31.058	14,9
Errioxa	-1,3	25.762	20,5

¹. Urteko batez bestekoa

Iturria: Eskualde Kontabilitatea eta Populazio Aktiboaren Inkesta (EPA) INE

2.11. taula. Hazkunde ekonomikoa, langabezi tasa eta per capita BPG. EN-27ko herrialdeen aukeraketa

	BPGaren b. b. hazkunde a %2011/08	Langabezi tasa 2012	Per capita BPG (euro)
EB-27	-0,2	10,5	25.100
Erresuma Batua	-0,4	8,0	27.400
Frantzia	0,1	10,3	27.200
Espainia	-1,2	25,0	23.054
Italia	-1,1	8,4	25.100
Holanda	-0,4	5,3	32.900
Danimarka	-1,0	7,7	31.500
Alemania	0,7	5,5	30.300
EAE	-0,8	14,9	31.058

Iturria: EPA eta Kontabilitate Nazionala, INE eta Eurostat

2.3.4. Ondorioa

Azken batean, ondorio gisa eta agertoki makroekonomikoak Europako familietan duen eraginari dagokionez, langabezia eta hazkunde ekonomikorik eza dira funtsezko faktoreak.

Zenbait herrialdeetako egoera hobea da, Alemanian edo Holandan esaterako, eta hori dela-eta, bertako familien ekonomien egonkortasuna izango dela aurreikus daiteke. Krisiak eta langabeziak eragin handiagoa izan duten beste herrialde batzuetan, berriz, egoera ez da halakoa, Espainian adibidez.

2.4. FAMILIEN ABERASTASUNA

2.4.1. Familia eta enplegua

Argi dago krisiaren larritasuna arriskuan jartzen ari dela gero eta familia gehiagoren egoera ekonomikoa. Eustaten populazioaren inkesta jarduerarekiko (PRA) delakoaren arabera, EAEko familien herenak (858.600 orotara) ez zuen pertsona aktiborik³⁰ (287.000). Familien erdian baino pixka bat gehiagoan, pertsona aktibo guztiak daude okupaturik (guztizkoaren %54), eta proportzio hori 2008an familien bi herenetik hurbil zegoen (%63) eta %11 jaitsiera ekarri du azken lau urtean (57.400 familia gutxiago termino absolutuetan).

2.12. taula. Familiak jarduerarekiko (mila). Orotara, EAEn.

	2001	2008	2012	% 2012-08
Familiak, guztira	716,0	829,3	858,6	3,5
Aktiborik gabeko familiak	198,0	265,0	287,5	8,5
Gutxienez aktibo 1 duten familiak	518,0	564,3	571,1	1,2
- Kide guztiak lanean	438,7	521,9	464,5	-11,0
- Kide guztiak langabezian	21,8	13,1	44,9	242,7
- Gainerako familiak	57,5	29,3	61,7	110,6
<i>Kide guztiak langabezian dituzten familien %</i>	<i>3,0</i>	<i>1,6</i>	<i>5,2</i>	<i>3,6 pp</i>

Urteko laugarren hiruhilekoko datuak.

Iturria: Populazioaren inkesta jarduerarekiko (PRA), Eustat

Gaur egun, kide guztiak lanik gabe dituzten 45.000 familia daude EAEn, hots, familia guztien %5,2. 2008an, berriz, %1,6koa zen. Hortaz, ia 32.000 familia gehiago daude egoera zail horretan, eta aurreikuspenen arabera, ez da enplegua berreskuratuko epe laburrean.

Kide guztiak langabezian dituzten familia horietan, balizko arriskuan dagoen lehen taldea dugu baldin eta, gainera, maileguren bat badute edo finantzaturiko ordainketarako beste gerorapen sistemaren bat badute. Krisi luzeak eta enplegurik ezak arriskuan jar lezakete etxeko ekonomien bideragarritasuna, aurrezkiak edota inguruko dirua agortutakoan.

2.4.2. Familien errenta

2009an, 42,700 eurotik gorakoa zen euskal familien batez besteko errenta, hots, %10,0ko igoera 2006ko batez besteko errentaren aldean. Generoaren araberrako aldeak handiak dira. Familiako hartzaile nagusia gizonezkoa denean, 46.826 euroko batez besteko sarrerak dituzte, eta familia gehienak errenta estratu ertainetan eta altuetan pilatzen dira familia gehienak. Emakumea bada, aldiz, %25 txikiagoa da familiaren batez besteko errenta (35.346 euro) eta, gainera, gehienak errenta estraturik baxuenetan metatzen dira. Oparotasun ekonomikoaren zikloari esker, txikitu egin zen generoen arteko aldea, emakumeen okupazio tasa handiagoengatik gehienbat.

³⁰ Emaizta hori kautelaz hartu behar da, zeren eta adinekoek osaturiko familiei baitagokie neurri handi batean eta, oro har, erretiroan daudenei

³¹ Kreditu-txartelak, eperako erosketak, erosketaren finantzazioa, beste finantza jardura batzuen kreditu-lineak (on line...), etab.

³² Eustatek eginiko Errenta Pertsonal eta Familiarraren Estatistikaren arabera, familia berean adinez nagusiak diren eta errenta motaren bat jasotzen duten kide guztien guztizko errenta pertsonalen eranskin gisa sortzen da familiaren errenta osoa. Azken datu eskuragarria: 2009.

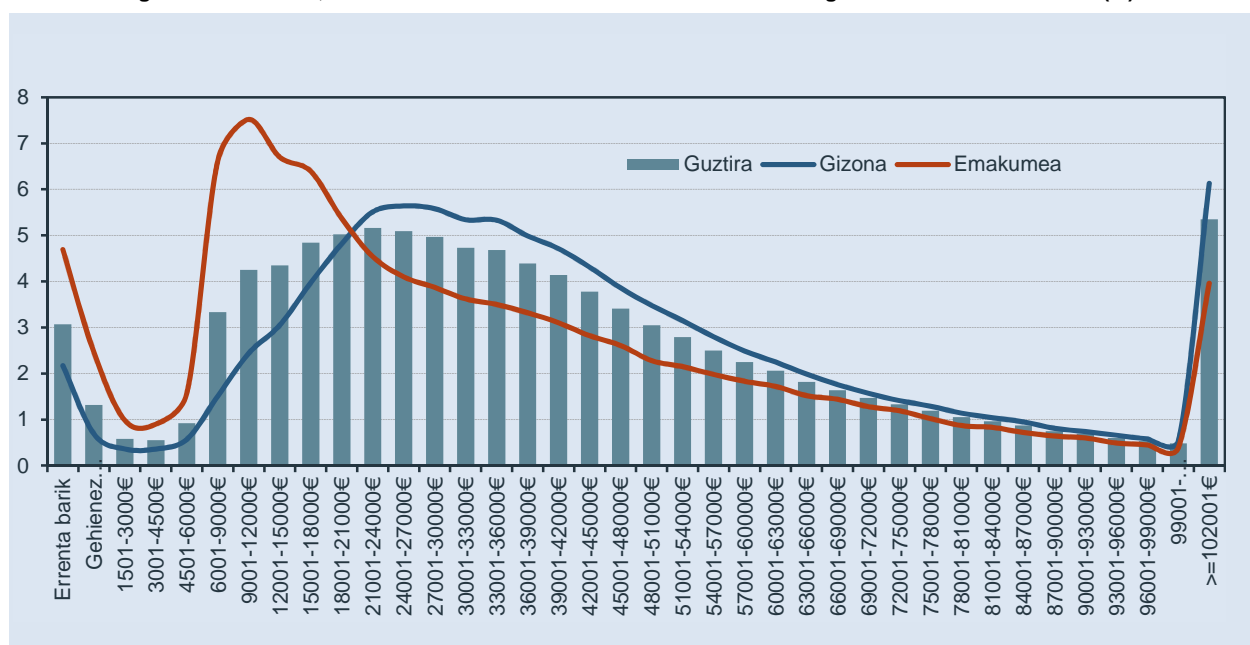
Familien %62,3k batez besteko errenta baino errenta txikiagoa zuen, edo ez zuten errentarik jasotzen (%3k ez zuen inongo errentarik, zehazki). Euskal familien erdiak 34.160 eurotik beherako errenta zuen. Familien ia %9k (gutxi gorabehera 74,5 mila familia), berriz, aipaturiko batez besteko errenta baino bi aldiz baino errenta handiagoa edo berdina zuen (85.450 euro baino gehiago urtean).

2.13. taula. Familien errenta eta familien errenta eskuragarria (euro), hartzaile nagusiaren sexuaren arabera. EAE

	2001	2006	2009	% 2009-06
Familiaren errenta osoa	30.009	38.853	42.729	10,0
- Gizona	33.048	42.774	46.826	9,5
- Emakumea	23.086	30.950	35.346	14,2
Familiaren errenta eskuragarria	25.559	32.655	36.570	12,0
- Gizona	28.031	35.824	39.963	11,6
- Emakumea	19.928	26.269	30.455	15,9
Errenta eskuragarria guztiaren gainean %	85,2	84,0	85,6	1,5 pp

Iturria: Errenta pertsonalaren eta familiarren estatistika, Eustat.

2.10. grafikoa. Familiak, errentaren familiarren estratuaren eta hartzaile nagusiaren sexuaren arabera (%) 2009



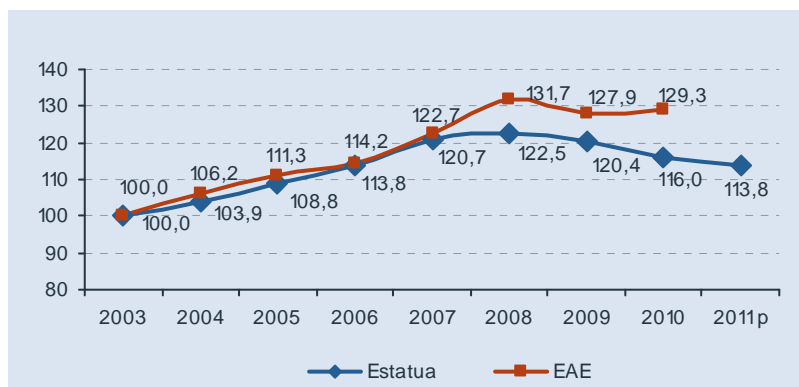
Iturria: Errenta pertsonalaren eta familiarren estatistika, Eustat.

2009an, urteko guztizko errentaren %85 ingurukoa zen familien batez besteko errenta eskuragarria, batez beste 36.500 euro. Ez dago familien batez besteko errenta eskuragarriari buruzko informaziorik gaur egun, baina baliteke azken hiru urtean nabarmen jaitsi izana ekonomiaren egoera txarragatik.

³³ Errenta eskuragarria, guztizko errentari Gizarte Segurantzaren gastuen errenta eta konturako atxikipenak edo kuota likidoa deskontatzearen emaitza.

Bizi-baldintzen Inkestak (INE) islatzen duenez, behera egin du 2008tik familien (Estatua) batez besteko errenta eskuragarriak. 2011n, 24.609 euroekin, 2006ko mailara itzuli da, eta beherako bidean jarraituko du lanpostuak galtzen ari direlako eta beste faktore batzuen eraginagatik.

2.11. grafikoa. Batez besteko errentaren bilakaera familien arabera (oinarrizko tasa 2003=100). EAE eta Estatua.



Iturria: Bizi-baldintzen Inkesta, INE.

2.4.3. Prezioak eta soldatak

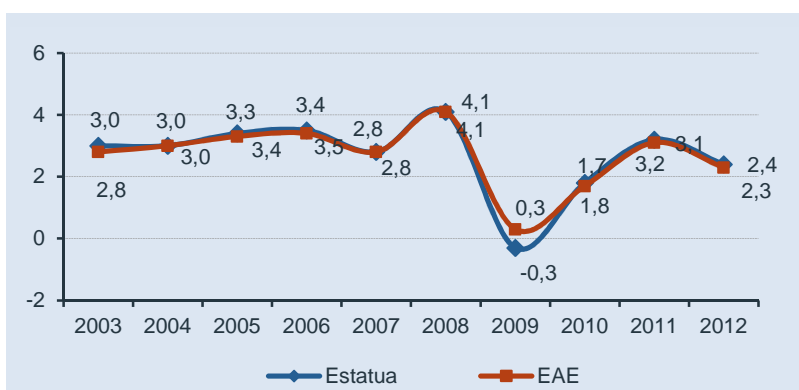
Prezioen bilakaerak eragina du familien kontsumorako (oraina) eta aurrezkirako erabaketan. Ekonomian izandako hedapen aldia erakusten du 2000 eta 2012 bitarteko prezioen bilakaerak; urte arteko hazkunde tasak %3tik gorakoak dira urtean.

Gehienekoa 2008an izan zen (%4,1); harrezkero, moteldu egin zen prezioen hazkundera, eta 2009an doikuntza handia izan zen (%-0,3 eta %0,3 Estatuan eta EAEn).

2010ean eta 2011n, zenbaki positiboetan jarri zen berriro prezioen urte arteko hazkundera, baina 2012an beste joera aldaketa bat izan liteke eta beherantz egin berriz ere. Bilakaera hori ageri da Estatuan nahiz EAEn.

Garrantzizkoa da aintzat hartzea familien sarreren funtsezko zati bat laneko errentetatik datorrela, eta horien artean, bereziki soldatetatik.

2.12. grafikoa. Prezioen bilakaera Estatuan eta EAEn



Urte arteko aldakuntza tasa indizearen urteko batez bestekoaren gainean.

Iturria: Prezioen Indize Orokorra, INE

³⁴ Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren igoera, zenbait baterako ordainketak sartzea eta zenbait jaitsiera familiarentzako sarreretan (bekak, etab.).

³⁵ Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren aitortpenetan bildutako informazioaren arabera, laneko errentatik dator sarreren %92. Euskal Ogasunen urteko txosten integratua (2010), Zergak Koordinatzeko Organoa, Eusko Jaurlaritza.

Ikus daitekeenez, 2002 eta 2008 bitartean, %21,2 egin zuten gora prezioek, eta soldatek %25,9. Ondoren, zikloaren hedapen aldiari, soldatek erosteko ahalmena irabazi zuten (4,7 pp), eta hori funtsezko faktorea da familien gasturako eta inbertsiorako ahalmenean. Aldi horretako zorpetzea maila igoaraziko zuen ahalmen horrek.

2008 eta 2011 bitartean, %5,1 egin zuten gora soldatek eta prezioek eta, beraz, langileen erosteko ahalmenari eutsi zitzaion. Hortaz, lanpostuen galerek eta sarreraren desagerpenak dago baldintzatuta batez ere familien konpromisoak ordaintzeko zailtasunen eta kontsumoen doikuntza, zeren eta lanpostua 2011ra arte izan dutenek (batez beste) erosteko ahalmenari eutsi baitiote.

2.4.4. Familien kontsumoa

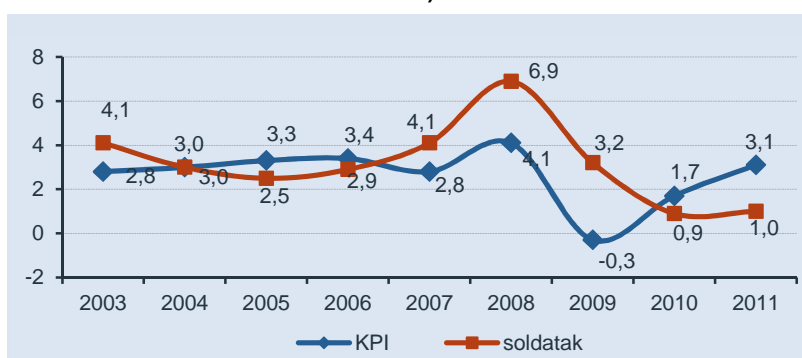
Euskal familien kontsumoaren benetako hazkundeak, 2007ra arte, aldi hartako dinamismoa erakusten du: urte arteko %4tik gorako hazkunde tasak. Oparo aldi hura 2008an bukatu zen, hazkunde erritmoa motelduta (%1,3) eta negatiboa bihurtuta 2009an (%-3,9).

2010ean eta 2011n, profil baxu horri eusten dio kontsumoaren bilakaerak, soilik ehuneko puntu erdiko benetako hazkundeekin. 2012rako aurrerapenak erakusten duenez, kontsumoak behera egingo du (%-1), eta aurreikuspenen arabera, berriz jaitsiko da 2013an (%-1,1). Ondoren pixka bat gora egingo du 2014tik.

Hortaz, ikuspegi zabala izanik esan daiteke ezen zikloaren oparoaldia dela kontsumoaren eta zorpetzearen hedapenaren oinarria, eta igoera nabarmenak izan dituzte enpleguan eta soldaten sarreretan.

2008an krisia hasi zenean, ezinbestean berraztertu behar izan ziren familien igurikapenak ekonomiaren eta enpleguaren bilakaeran, eta bat-batean eta gogor doitu du krisiak familien kontsumorako jarraibidea eta finantzazio eskaria.

2.13. grafikoa. Inflazioaren eta soldaten bilakaera EAEen (urte arteko aldakuntza tasa)



Iturria: Prezioen indize orokorra eta lan kostuaren urteko inkesta. INE

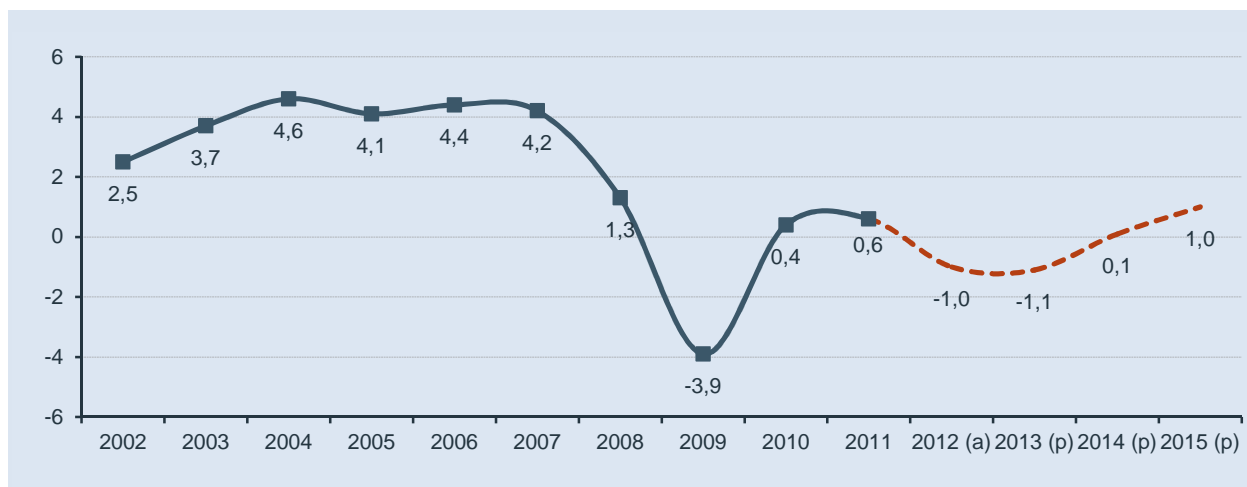
2.14. taula. Prezioen eta soldaten bilakaera EAEen

	KPI	Soldatak (euro)	Aldakuntza tasa (%)	
			KPI	Soldatak
2002	78,5	20.083		
2003	80,7	20.668	2,8	4,1
2004	83,2	21.097	3,0	3,0
2005	85,9	21.876	3,3	2,5
2006	88,8	22.369	3,4	2,9
2007	91,4	23.328	2,8	4,1
2008	95,1	25.275	4,1	6,9
2009	95,4	25.987	0,3	3,2
2010	97,0	26.513	1,7	0,9
2011	100,0	26.565	3,1	1,0
2012	102,3	e.e.	2,3	e.e.

Iturria: Prezioen indize orokorra eta lan kostuaren urteko inkesta. INE

³⁶ Bankuko Mailegueli buruzko Inkesta, Espainiako Bankua. Krisia hasi zenetik, familien fondoan eskarian dagoen jaitsiera adierazten du (2009, 2010 eta 2011eko emaitzak). 2012ko hirugarren hiruhilekoan, familien fondoan eskaria berreskuratu zen, 2013ko urtarrilaren 1ean sartutako aldatetengatik (BEZaren tasa etxebizitza berrirako, %4tik %10era).

2.14. grafikoa. Familien kontsumoaren benetako hazkundea. EAE



Urte arteko aldakuntza tasa, kateaturiko bolumenaren indizea

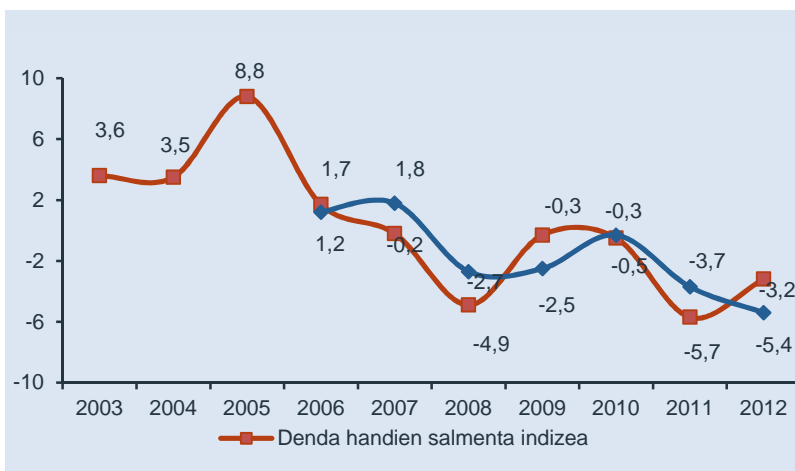
2011-2005eko aldia, 2005eko oinarria. 2005-2011ko epealdia, 2010eko oinarria.

Iturria: Ekonomia Kontuak, Eustat eta Eusko Jaurlaritza (agertoki makroekonomikoa)

Familien gastuaren hedapenean eta murrizketan, bizitako unearen isla diren hiru adierazle daude: txikizkako merkataritza indizea, denda handietako salmenten indizea eta ibilgailuen matrikulazioa.

Familien kontsumoaren bilakaerak, aipaturiko bi indizeetan islatuak, familien kontsumorik ohikoenean eginiko doikuntza erakusten du: Elikadura zerbitzuak eta ondasunak erostea eta hurbileneko denda espezializatuenean (ehungintza, oinetakoak, etab.).

2.15. grafikoa. Txikizkako merkataritza eta denda handien salmentaren indizea. EAE



Urte arteko aldakuntza tasa prezio iraunkorretan.

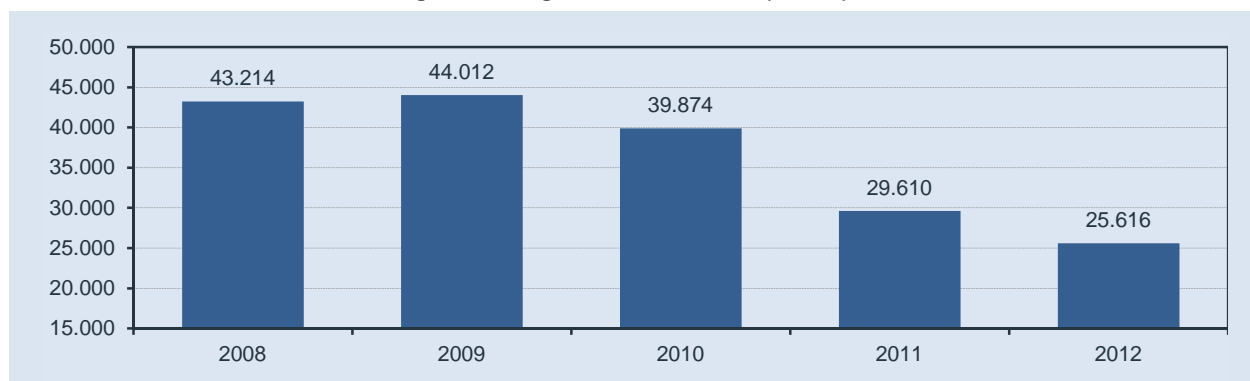
Iturria: Txikizkako merkataritza eta denda handien salmentaren indizea.

Kasu bietan, familien kontsumoaren indarra galtzearen hasiera erakusten zuen 2008ko bilakaerak; izan ere, bilakaera negatiboa ageri da bi indizeetan (%-2,7 eta %-4,9). Azken bi urtetan berretsi egin da familiak kontsumoan egiten ari diren doikuntza.

Familien kontsumoaren murrizpen hori inbertsio ondasunen erosketara ere zabaldu da. Horren adibidea da etxebizitzensalmentaren bilakaera negatiboa eta ibilgailuen matrikulazioan, kasu bietan urte arteko atzeraldi handiekin 2008tik. Izan ere, urte horretan inoizko daturik handienak izan ziren.

³⁷ Etxebizitzari buruzko 2.4. artikuluan bildua.

2.16. grafikoa. Ibilgailuen matrikulazioa (berriak) EAEn



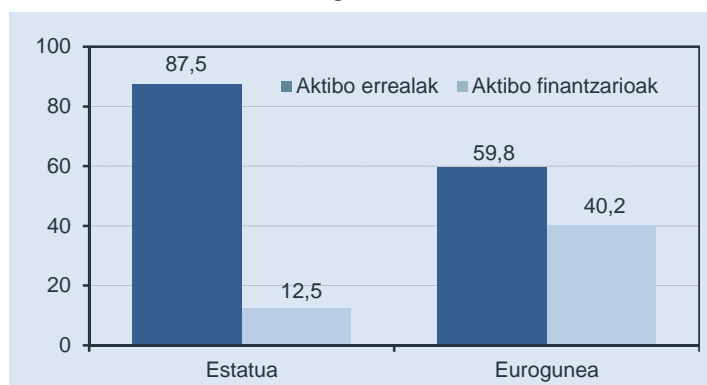
Iturria: Turismoaren matrikulazioaren estatistika. Anfac

2.4.5. Familien ondarea

Aktibo errealen eta finantzarioen balioa osatzen du familien ondarea. 2011n (Espainiako Bankua), aktibo errealak dituzten familien ondare nagusia (%87,5) Euroaren Eremuko familietan izandakoa baino askoz handiagoa zen (%59,8).

Estatuko familiek Euroguneko familiekiko duten aberastasuneko higiezinaren jabetza garrantzizkoa da etxebizitza nagusiaren jabetza lehenesten delako alokairuko etxebizitzaren aurretik. Hala eutsi zaio azken hamarkadetan, eta funtsezko baldintzatzailea da familien zorpetzean.

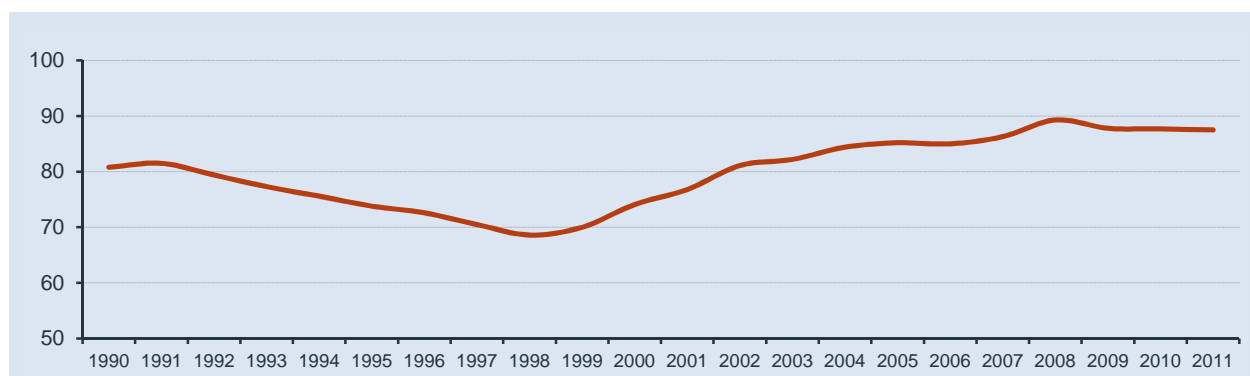
2.17. grafikoa. Familien aberastasunaren konposizioa. Espainia eta Eurogunea 2011



Iturria: Etxebizitza adierazleak. Adierazleen sintesia. Espainiako Bankua.

³⁸ "Familien eta sozietateen finantza bilakaera Eurogunean" eta Etxebizitzaren Merkatuaren Sintesiaren Adierazleak. Espainiako Bankua

2.18. grafikoa. Higiezinaren aberastasunak familien aberastasun osoan duen parte-hartzea (%). Estatu



Iturria: Etxebizitza adierazleak. Adierazleen sintesia. Espainiako Bankua.

1993 eta 2001 bitartean, %80tik beherako partaidetza izan zuen higiezinaren aberastasunak familien aberastasun osoan, baina 2001etik hasita gora egin zuen proportzio horrek ziklo ekonomikoaren oparoaldia bukatu arte. 2008. urtean, zehazki, familien aberastasun osoaren %89ra iritsi zen higiezinaren aberastasuna, baina portzentaje hori jaitsi egin da harrezkero: %87ra 2011n.

Hortaz, higiezinaren prezioaren igoeragatik gertatu omen da familien aberastasunaren hobekuntzaren zati handi bat. Zikloaren oparoaldian, aberastasunefektu horrek baldintzatu omen du familiek hartutako zorra, eta orain, prezioetan eginiko doikuntza dela-eta, "pobreagoak" dira, baina berdin jarraitzen dute zorpetuta.

Familien finantzari buruzko inkestan, familien aberastasunaren osaeraren xehetasuna eskaintzen da, aktibo errealen eta finantzarioen arabera. Aktibo errealen artean, higiezinaren jabetza sartzen da hala nola etxebizitza (nagusia eta sekundarioak), orubeak eta finkak eta negozioekin loturiko beste jabetzapeko batzuk (pabiloiak, lokalak, hotelak...).

2.15. taula. Familien ondarearen osaera, aktiboaren balioen arabera (%) Estatu

	Aktibo errealak			Aktibo finantz.	Aktiboak, orotara
	Etxebiz. nagusia	Beste aktibo errealek batzuk	Aktibo errealek, guztira		
2005	66,2	22,8	89,0	11,0	100,0
2008	61,4	27,7	89,1	10,9	100,0

Iturria: Familien Finantzari buruzko Inkesta, Espainiako Bankua

2.16. taula. Familien ondarea, aktiboaren arabera (familien %) Estatu

	Etxebiz. nagusia	Beste higiezin baten jabetza	Negozio (norberaren kontura)	Bitxiak, artea, antzinako ondasunak	Aktiboren bat duten familien %
2002	81,9	30,1	12,4	18,2	87,3
2005	81,3	34,5	11,1	19,4	87,4
2008	82,7	36,1	12,0	17,2	88,2

Iturria: Familien Finantzari buruzko Inkesta, Espainiako Bankua

³⁹ Etxebizitzaren prezioen etengabeko igoera dela-eta, etorkizuneko balorazioen hipotesiaren oinarriak ezarri eta, aldi berean, etxebizitza erostea bultzatu da. Ondorioz zorpetzea gertatu da.

⁴⁰ Informazioa ez dago eskuragarri AAEEntzat. Inkestarik berriena 2008koa da.

⁴¹ Negozioen balioa aktibo erreala da (jabearen lanarekin lotuta dagoenean) edo finantzarioa (kotizatu gabeko akzioak edo partaidetzak edukiz, aurrezki inbertsio modua denean).

Ikus daitekeenez, familien aktiboaren osaera gehienbat erreala da (%89,1), eta etxebizitza nagusia da ondarean, hots, familien aktibo osoen balioaren %61,4. Familien aktibo errealen guztizko balioa higiezinaren beste jabetzapeko batzuekin osatzen da; izan ere, gainerako %27,7 dira.

Hortaz, higiezinaren aberastasunaren garrantzia eta, zehazki, etxebizitza nagusia, funtsezkoa da familien zorpetzean, zeren eta zorpetzea eragiten duen ondasun nagusia baita: familien ondarearen (aberrastasanaren) zati nagusia da etxebizitza, baina familiak zorpetu egiten dira hura erosteko.

Zenbat familiak dituzte aktibo horiek? Aipaturiko inkestaren arabera, familien %88,2k aktiboren bat du, erreala edo finantzarioa (2008). Familia horientzat, 206.800 euro ingurukoa aktiboen batez besteko balioa.

Izan ere, familien %83k etxebizitza du jabetzan, etxebizitza nagusia, eta 180.300 euroko batez besteko balioa du. Gainera, 2002an eta 2008an, familien herenak beste higiezin bat du (%30 eta %36).

Aipatzekoa da Espainiako familien %94k finantza aktibo motaren bat duela, eta horren batez bestekoa 7.100 eurokoa da. Hamar familietatik bederatzik (%91) bankuko kontu motaren bat du ordainketak egiteko; baina bankuko kontuak ordainketak egiteko erabil ezin daitezkeela iritiz gero (etxebizitza kontuak barne), proportzioa %24ra jaisten da. Eta, bestalde, familien laurden batek pentsio planen bat edo inbertsioko bizitza-asegururen bat edo mistoa du (%25,7), eta hamarretatik batek burtsan kotizaturiko akzioak ditu zuzenean (%10,4). Portzentaje horiek behera egin dute 2005ekoan aldean.

2.17. taula. Familien finantza aktiboak (familien %) Estatua

	2005	2008	Dif. 2005-2008
Finantza aktibo motaren bat	96,6	93,6	-3,0
Ordainketak egiteko gordailuak eta kontuak	92,5	90,5	-2,0
Ordainketak egiteko ezin erabil daitezkeen bankuko kontuak	18,5	24,1	5,6
Burtsan kotizaturiko akzioak	11,4	10,4	-1,0
Inbertsio fondoak	8,7	5,6	-3,1
Pentsio planak eta bizitza-asegurua, inbertsioa, mistoak	29,3	25,7	-3,6

Iturria: Familien Finantzari buruzko Inkesta, Espainiako Bankua

2.18. taula. Hilaren bukaerara iristeko zailtasun ekonomikoak (familien %) EAE

	2008	2009	2010	2011	2012 (behin-b.)
Familien %					
- Zailtasun handiz	5,5	9,1	4,6	6,0	6,3
- Zailtasunez	10,4	11,1	10,6	10,9	9,6
- Nolabaiteko zailtasunaz	25,8	23,2	24,1	22,3	22,0
- Nolabaiteko erraztasunaz	32,2	29,7	32,7	33,8	36,4
- Erraztasunez	23,3	24,7	25,3	25,3	23,9
- Erraztasun handiaz	2,8	2,3	2,8	1,7	1,8
Zailtasunak dituzten familiak (%)					
- EAE	41,7	43,4	39,3	39,2	37,9
- Estatua	59,9	59,0	58,8	55,3	60,3

Iturria: Bizi-baldintzen Inkesta, INE.

⁴² Hauexek barne: etxebizitzak, orubeak eta finkak, garajeak (salbu eta etxebizitza nagusiaren barruan badaude), industri nabeak, lokalak, bulegoak eta hotelak. Espainiako Bankua.

⁴³ Hurrengo atalean xehetasun handiagoarekin aztertuko dira, batez ere hipoteken bilakaerari dagokionez, familiek etxebizitza eskuratzeko funtsezko tresna den aldetik.

⁴⁴ Hots, familien %18k ez du aktiborik, ez errealik, ez finantzariorik.

⁴⁵ Aurrezki gisa.

⁴⁶ Espero izatekoa denez, portzentajea handitu egiten da errentarekin eta adinarekin. Joera nabarmen handiagoa da 55-64 urteko familiaburua duten familietan (%41,8).

2.4.6. Familien zailtasun ekonomikoak: EAE, autonomia erkidegoak eta erreferentziako herrialdeak

a) Euskal familien zailtasunak

INERen bizi-baldintzen inkestako datuen arabera, EAEko hamar familietatik seik ez du zailtasunik hilaren bukaerara iristeko (guztizkoaren %62,1) eta hamar familietatik lau zailtasun maila desberdinak aipatzen ditu (%37,9).

Zehazki, euskal familien %6,3k dio zailtasunak dituela hilaren bukaerara iristeko, %9,6k zailtasunak aipatzen ditu eta %22k dio nolabaiteko zailtasunak dituela.

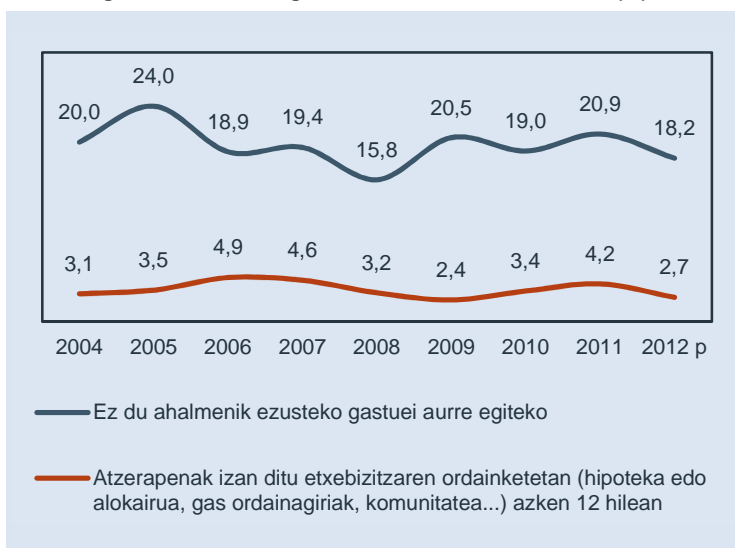
Estatuan, berriz, alderantzizkoa dugu banaketa: hamar familietatik seik zailtasunak dituzte hileko gastuei aurre egiteko (%60,3). Hortaz, agerikoa da euskal familien egoera erlatibo hobea.

Hala, euskal familien %2,7 atzeratu egin dira etxebizitza nagusiarekin loturiko ordainketetan (hipoteka, etxebizitza nagusiaren alokairua eta gas, argindar edo komunitatearen ordainagiriak) azken urtean.

Adierazle horrek erakusten duenez, nolabaiteko aldagarritasuna dago azken urteetan, baina familien aldetik eragin nahikoa txikia da, %4,9 gehienez 2006an.

Azkenik, nabarmentzekoa da familien %18,2k diona: ez duela ahalmenik ezusteko gastuei aurre egiteko. Adierazle horren gutxieneko balioa 2008an izan zen, hau da, euskal familia guztien %15,8ko sartzea.

2.19. grafikoa. Familien gabezi materialaren zailtasunak (%). EAE



Iturria: Bizi-baldintzen Inkesta, INE.

⁴⁷ Paradoxikoki, portzentaje horiek eta 2008an bildutakoak ez dira oso ezberdinak (izan ere, 2012an egoera ekonomiko pixka bat hobea islatzen dute). Emaitza hori izan daiteke familien irudipenari buruzko galdera delako, eta 2008 eta 2012 bitartean baliteke baterako zailtasun handiagoa izatea, okertze partikularren irudipena txikiagoa delako (konpartitua da).

b) Familien zailtasunak autonomia erkidegoen arabera eta EBn

Euskal familien posizioa hobea da beste autonomia erkidegoena baino. Euskal familien %18,2k aitortzen du ezintasuna duela ezusteko gastuei aurre egiteko. Estatuan, berriz, %40 da. Egoera hobe hori gertatzen da etxebizitza nagusiarekin loturiko ordainketetan atzeratzeari dagokionez ere (%2,7 EAEn eta %7,4 Estatuan) edo hilaren bukaerara iristeko zailtasun handiak izateari dagokionez (%6,3 eta %12,7).

Europa mailan, batez beste %10,0ekoa da EB-27 osoan hilaren bukaerara iristeko zailtasun handiak dituzten

familien proportzioa, eta alde nabarmenak daude herrialdeen arabera. EAEkoa (%6,0 2011n) Europako batez bestekoaren azpitik dago nabarmen azken urteetan, baina euroaren eremuko erreferentziako herrialdeen gainetik (%4,5 Frantzian, %3,3 Holandan, %3,1 Alemanian).

Era berean, igotzen ari dira azterturiko herrialderik gehienetan ordainketetan atzeratzearekin loturiko zailtasun ekonomikoak dituztenak edo ezusteko gastuei aurre egiteko ezintasuna, baina nabarmenago Espainian eta Italian.

2.19. taula. Hilaren bukaerara iristeko zailtasun ekonomikoak (familien %) EB-27ko herrialde nagusiak

	2006	2008	2011	Dif.: 2011/06
EB-27	9,6	9,6	10,0	0,4
Erresuma Batua	4,9	6,5	7,3	2,4
Frantzia	2,9	2,9	4,5	1,6
Espainia	10,7	12,2	9,8	-0,9
Italia	15,2	18,1	17,0	1,8
Holanda	4,2	2,8	3,3	-0,9
Danimarka	2,8	3,0	4,2	1,4
Alemania	2,7	2,1	3,1	0,4
EAE	5,2	5,5	6,0	0,8

Iturria: Eurostat eta INE (Bizi-baldintzen Inkesta)

2.20. taula. Familien zailtasun ekonomikoak AAEEen arabera. 2012

Familien ehunekoa

	Ez du ahalmenik ezusteko gastuei aurre egiteko	Atzerapenak familia nagusiarekin loturako ordainketetan	Zailtasun handia hilaren bukaerara iristeko
Estatua, orotara	40,0	7,4	12,7
Andaluzia	50,6	10,6	19,0
Aragoi	23,5	3,0	4,5
Asturias	27,3	3,7	4,8
Balearrak	32,3	13,7	7,5
Kanariar U.	60,8	8,5	19,1
Kantabria	22,1	2,6	7,3
Gaztela-Leon	25,5	3,4	5,4
Gaztela-Mantxa	46,5	6,4	12,7
Katalunia	39,0	9,8	12,1
Valentzia	43,6	9,1	13,8
Extremadura	48,3	4,7	11,7
Galizia	33,0	5,5	11,9
Madril	39,3	4,8	11,6
Murtzia	57,3	10,2	22,2
Nafarroa	20,0	3,6	5,1
EAE	18,2	2,7	6,3
Errioxa	29,0	7,1	13,2

Iturria: INE

⁴⁸ Eskuragarri dugun azken urtea 2011. urtea da konparazioa egiteko.

2.4.7. Ondorio nagusiak

Hauxe erakusten dute estatu osoko familien ondarearen inguruan azaldutako datuek:

- Agerikoa da familien aberastasunaren osagai erreala edo higiezina Estatuan (%87,5 2011. urtean), euroaren eremuko familiei buruz aipaturikoa baino askoz handiagoa (%59,9).
- Portzentaje hori oso nabarmena izan da azken hamarkadetan, baina %80tik gora hazi da 2001etik, 2008tik jaitsi egin bada ere.
- Eta funtsezkoa da etxebizitza nagusia ondare aberastasunaren osaeran: familien aberastasunaren batez bestekoa 206,9 mila eurokoa zen Estatuan 2008an, eta horietatik 180,3 mila etxebizitza nagusiaren balioari esleitzen zaizkio. Zifra hori nabarmena da familien aberastasunean, eta finantza aktiboek 7,1 mila euro ematen dituzte horretarako.
- Nabarmenezkoa da ez dagoela EAEko familien inguruko informazio espezifikorik. Alabaina, emaitza horiek dakartzaten ondorioak neurri handi batean emaitza horietara ere heda daitezke, batez ere familia nagusiaren garrantziari dagokionez. Izan ere, familien ondarearen ardatza da etxebizitza nagusia.

2.21. taula. Ordainketetan atzerapena duten biztanleak eta ezusteko gastuei aurre egiteko ezintasuna (%). EN-27ko herrialdeen aukeraketa

	Atzerapenak ordainketetan			Ezusteko gastuei aurre egiteko ezintasuna		
	2006	2011	Dif. 2011/06	2006	2011	Dif. 2011/06
EB-27	10,6	11,4	0,8	35,5	37,5	2,0
Erresuma Batua	8,7	8,9	0,2	28,5	36,7	8,2
Frantzia	9,7	9,9	0,2	33,3	33,0	-0,3
Espainia	5,4	6,9	1,5	30,1	35,4	5,3
Italia	12,9	14,2	1,3	27,5	38,6	11,1
Holanda	4,9	4,9	0,0	23,4	21,7	-1,7
Danimarka	5,3	6,7	1,4	24,0	24,9	0,9
Alemania	6,9	5,2	-1,7	41,0	34,5	-6,5
EAE	5,3	4,0	-1,3	17,1	17,7	0,6

Iturria: Eurostat eta INE (Bizi-baldintzen Inkesta)

⁴⁹ Ondare egiturari dagokionez. Hots, Higiezinaren eta finantzen inbertsioaren arabera, neurri handia batean, antzekoa izango da. Baina, batez besteko errenta handiagoaren eta etxebizitzaren prezioen arabera, baliteke batez besteko balioak, argi eta garbi, Estatuok familientzat emandakoak baino handiagoak izatea.

2.5. ETXEBIZITZA

2.5.1. Etxebizitza parkea

EAEn milioi etxebizitza baino gehiago daude, hots, inoizko kopururik handiena eta 476 etxebizitza mila biztanleko. 2001ean, berriz, 429 etxebizitza zeuden. 2001 eta 2011 bitartean, %16,0 egin zuen gora etxebizitza kopuruak, epealdi horretako populazioaren hazkundera baino ia lau aldiz gehiago (%4,5).

2.22. taula. Etxebizitza kopuruaren bilakaera EAE eta Estatua

	2001	2004	2008	2011	% 2012/01
EAE	892.009	936.935	997.294	1.034.286	16,0
Estatua	21.033.759	22.623.443	25.129.207	26.018.179	23,7
% EAE Estat. g.	4,2	4,2	4,0	4,0	--
etxebizitza/ 1.000 biz.					
EAE	429,0	447,2	464,3	475,7	10,9
Estatua	511,6	523,7	544,4	551,3	7,8
Etxeb. nagusien %					
EAE	83,1	83,9	86,9	85,9	2,8 pp
Estatua	67,4	68,3	69,2	68,8	1,4 pp

Iturria: Sustapen Ministerioa

EAEko etxebizitza parkea Estatu osoaren %4 da. Portzentaje horrek behera egin du 2001etik, Estatuan hazkunde handiagoa izan delako etxebizitza kopuruan (%23,7) EAEn baino (%16). Nabarmentzekoa da ere EAEko etxebizitza nagusien proportzio handia (2011ko parke osoaren %86, aldaketa nabarmenik izan gabe azken hamarkadan) Estatukoarekin alderatuta (%68,8).

Etxebizitza kopuruaren igoera hedapena eragin duten faktoreen artean, hauexek nabarmentzen dira⁵⁰: ingurune makroekonomikoaren hobekuntza (hazkunde ekonomikoa eta enplegua), familia berriak sortzea, etxebizitzaren prezio errealeko bilakaera eta balio handiagoa izateko igurikapena eta finantzazioaren kostua eta baliagarritasuna. Gainera, bestelako faktoreak ere aipatzen dira hala nola etxebizitzan inbertitzeko pizgarriak zerga arintzearen bidez, higiezinaren aktiboak babes baliotzat hartzea beste aktibo batzuen errentagarritasuna jaitsi zenean, jabetza publikoko parkea nabarmen handitzea edo egungo etxebizitza parkea berritzea (oso zaharra delako edo egoera txarrean dagoelako

⁵⁰ "La crisis de los mercados inmobiliario e hipotecario. Factores explicativos". Julio Rodríguez López. Espainiako Ekonomia Paperak, 122 (2009).

Etxebizitzaren eskariaren zati handi bat etxebizitza berriarekin konpondu zen; izan ere, osoko dinamikoa izan zen krisia hasi arte: 2000 eta 2008 bitartean urtean 11.507 etxebizitza hasi ziren. 2009 eta 2011 bitartean, berriz, nabarmen moteldu zen kopurua: hasitako 3.744 etxebizitza. 2012ko datu eskuragarriek erakusten dutenez (lehen seihilekoa), urte osoan ez da kopuru horretara iritsiko (1.579).

Bi ondorio izan ditu etxebizitzaren eskariak: batetik, etxebizitza hutsaren tasa jaitsi egin da (%20koa 1981ean %15ekoa gaur egun), eta bestetik, transakzio jardura handia izan da etxebizitzaren inguruan (etxebizitza berria eta bigarren eskukoa), baita prezioen etengabeko igoera ere.

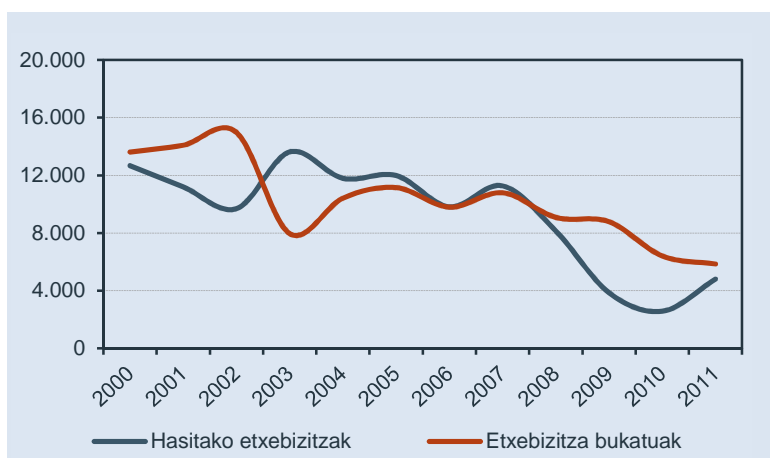
Esku artean ditugun datuek erakusten dutenez, 2006an izan zen gehieneko kopurua etxebizitzaren salerosketako eragiketetan: 22.805 eta 907.987 transakzio etxebizitza librean EAEn eta Estatuan, hurrenez hurren. Harrezkero, oso handia izan da etxebizitzaren salerosketako jardueraren motelaldia, eta 2008tik behera egin du transakzio kopuruak.

2011n, etxebizitzaren 14.317 eta 251.991 salerosketa eragiketa egin ziren EAEn eta Estatuan. Hots, %36,8 eta %59,8ko jaitsiera 2007ko datuekin alderatuta. Aurreikuspenen arabera, eutsi egingo zaio joera horri epe ertainean⁵¹.

Etxebizitza librearen transakzioen batez bestekoa inoizko handiena izan zen 2006an EAEn (284.000 euro) eta Estatuan (187.000 euro).

Urte hartatik hona, egiten ari den doikuntza islatzen du etxebizitzaren salerosketako eragiketen batez besteko balioak, gaur egun 226.000 euro (146.000 Estatuan).

2.20. grafikoa. Hasitako eta bukatutako etxebizitzaren (librea) kopuruaren bilakaera. EAE



Iturria: Etxebizitza Estatistikak, Enplegu eta Gizarte Politiken Saila (Eusko Jauriaritza) eta Sustapen Ministerioa

2.23. taula. Etxebizitza librearen transakzioak EAE eta Estaturik

	2004	2007	2011	2012	% 2012/07
Transakzio kop					
EAE	17.066	22.639	14.317	11.133	-50,8
Estaturik	801.695	768.864	309.138	325.984	-57,6
EAEren % Estaturik g.	2,1	2,9	4,6	3,4	--
Eskualdaketaren b.b. balioa (€)					
EAE	209.569	284.092	251.991	225.908	-20,5
Estaturik	133.321	186.999	164.730	145.843	-22,0
EAEren % Estaturik g. (Estaturik = 100)	157	152	153	155	--

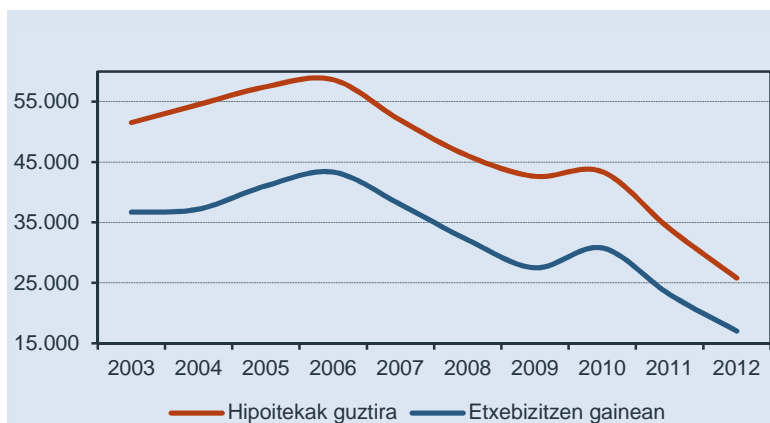
Iturria: Sustapen Ministerioa

⁵¹ Izan ere, 2012ko lehen hiru hiletan eginiko eskualdaketetan metaturiko datuak %30eko urte arteko jaitsiera erakusten du EAEn, hots, jaitsierarik handiena izan duen AAEE (%-3 batez beste Estaturik).

Garrantzizkoa da aipatzea intentsitaterik handieneko aldian, 2004 eta 2007 bitartean, EAEn eginiko jardura, handia izanik ere, Estatukoa baino txikiagoa dela, eta eginiko transakzioak Estatuko guztizkoaren %2,1 eta %2,9 dira.

Alabaina, zikloko faserik motelenean sartu ahala, handiagoa izan da jaitsiera EAEn, eta pixka bat hobetu du Estatuan eginiko etxebizitzaren salerosketako transakzioetan duen partaidetzak (%4,6 eta %3,4 2011n eta 2012an, hurrenez hurren). Hortaz, etxebizitzaren merkatuaren hedapen aldia abiarazi zen 1996an, eta kopururik handiena 2006an izan zen (transakzioen kopurua eta balioa) eta, beraz, familien finantzazioen beharrak. Batez ere urte horietan eraiki sortu zen familien egungo zorra.

2.21. grafikoa. Hipotekak eratzea EAEn. Etxebizitzaren gaineko hipotekak eta guztizkoa



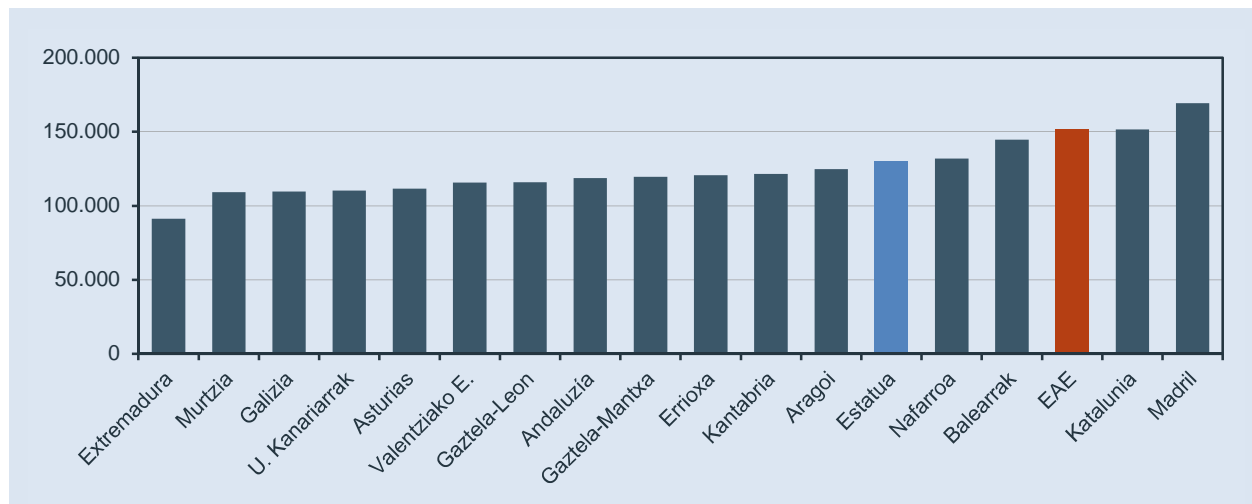
Iturria: Hipoteken Estatistika, INE

2.5.2. Etxebizitzaren gaineko hipotekak

Etxebizitzak erosteko eragiketarik gehienek berekin dakarte hipoteka maileguak edo kredituak eratzea. Bi faktore bateratzen dira eraturiko hipoteken kopuruaren eta balioaren bilakaeran: aldagai ekonomikoek eta sozialek⁵² etxebizitzaren arloan sortutako eskaria eta finantzazioaren eskuragarritasuna, interes tasen etengabeko jaitsierak eta bi gertaera hauek batera izateak dakarren ondorioetatik: finantza-produktuan bertan izandako aldaketak, hala nola tasa aldakorreko hipoteken formatura igarotzea, edota mugaeguna luzatzea.

⁵² Populazioaren hazkundera, familien hazkundera, langabeziaren igoera, errentena, etab.

2.22. grafikoa. Eraturiko hipoteken batez bestekoa, AAEen arabera. Metatua: 2007-2012



Iturria: Hipoteken Estatistika, INE

Higiezin merkatuko jardura handiko agertoki horretan, inoizko kopururik handiena lortu zen EAEn eraturiko hipoteketan 2006an, hau da, 58.633 hipoteka eratu dira, orotara 11.412 milioi euro eta batez besteko 194.634 euroko zenbatekoa. 2006tik behera egin du⁵³ hipoteken eta etxebizitzaren gaineko hipoteken guztizko kopuruak:

2.24. taula. Hipoteka kopurua, guztizko zenbatekoa eta batez besteko EAE

	2003	2006	2011	2012	% 2012/07
Eraturiko hipotekak, guztira	51.530	58.633	33.954	25.801	-56,0
-Etxebizitzaren gainean	36.693	43.328	23.082	17.033	-60,7
Guztizko zenbatekoa (Milioi €)	7.283	11.412	5.216	3.505	-69,3
-Etxebizitzaren gainean	4.229	6.747	3.306	2.222	-67,1
Batez b. zenbatekoa (€)	141.339	194.634	153.610	135.863	-30,2
-Etxebizitzaren gainean	115.243	155.715	143.245	130.452	-16,2

Iturria: Hipoteken Estatistika, INE

2012an, orotara, 25.801 hipoteka eratu ziren eta 17.033 etxebizitzaren gainekoak izan ziren. Azken hamarkadako gutxieneko balioak dira biak.

Etxebizitzaren gaineko hipotekak EAEn eraturiko hipoteka guztien %66 dira (17.033 2012an); proportzio hori %74ra iritsi zen 2006an (43.328). 2006 eta 2012 bitartean, %56ko jaitsiera izan zen eraturiko hipoteken kopuruan. %61koa izan zen etxebizitzaren gainean eraturiko hipoteketan. Atzerakada hori are handiagoa da eraturiko zenbateko globalean (%-69 eta %-67 hipoteka guztietan eta etxebizitzaren gaineko hipoteketan). Etxebizitzaren gainean eraturiko hipoteken batez bestekoa, gaur egun, 130.452 eurokoa da, hots, 2004an izandakoaren antzekoa (128.362 euro).

EAEn 2006ra arte izandako dinamismoa, neurri handi batean, gainerako autonomia erkidegoetan ere ikus daiteke. Egungo krisiaren eraginak errotik jaitsarazi du hipoteken merkatua, kopuruaren nahiz zenbatekoaren aldetik.

⁵³ 2010ean izan ezik: %1,8ko urte arteko hazkundea izan zen.

Ondoko taulan, eraturiko hipoteken guztizko kopurua eta zenbatekoa ikus daitezke (2007 eta 2012 bitartean metatua), autonomia erkidegoen arabera, eta emaitza hauek atera daitezke:

- Lau autonomia erkidegok etxebizitzaren gaineko hipoteken guztizkoaren erdia baino gehiago biltzen dute azken bost urtean: Andaluziak, Kataluniak, Valentziak eta Madrilak etxebizitzaren gaineko eraturiko hipoteka guztien %59,4 biltzen dute.
- Proportzio hori handiagoa da guztizko zenbatekoan (%62,6), zeren eta Katalunia (151.648 euro) eta Madril (169.355 euro) baitira hipotekako batez besteko zenbatekorik handiena duten hiru erkidegoetako bi.
- EAEn eraturiko hipoteken batez besteko zenbatekoa Estatuko hirugarren handia da, guztira 151.467 euro.
- EAEk %4,2 eta %4,8 ematen du 2007 eta 2012 bitartean etxebizitzaren gainean eraturiko hipoteken guztizko kopuruan eta zenbatekoan.

2.25 taula. Hipoteka kopurua eta zenbatekoa etxebizitzaren gainean, AAEEn arabera Metatua: 2007-2012

	Hipotekak		Zenbatekoa, guztira		Batez besteko zenb. (euro)
	Kopurua	%	Milioi €	%	
Estatua guztira	4.016.909	100,0	523.019.873	100,0	130.205
Andaluzia	766.143	19,1	90.938.238	17,4	118.696
Aragoi	117.121	2,9	14.620.111	2,8	124.829
Asturias	79.429	2,0	8.860.879	1,7	111.557
Balearrak	113.050	2,8	16.356.452	3,1	144.683
Kanariar U.	188.928	4,7	20.842.130	4,0	110.318
Kantabria	61.173	1,5	7.435.059	1,4	121.542
Gaztela-Leon	209.391	5,2	24.266.159	4,6	115.889
Gaztela-Mantxa	187.048	4,7	22.384.647	4,3	119.673
Katalunia	610.980	15,2	92.653.978	17,7	151.648
Valentzia	509.946	12,7	59.002.880	11,3	115.704
Extremadura	80.406	2,0	7.337.701	1,4	91.258
Galizia	178.289	4,4	19.538.009	3,7	109.586
Madril	500.001	12,4	84.677.643	16,2	169.355
Murtzia	157.956	3,9	17.251.277	3,3	109.216
Nafarroa	44.907	1,1	5.921.601	1,1	131.864
EAE	167.464	4,2	25.365.294	4,8	151.467
Errioxa	34.901	0,9	4.213.640	0,8	120.731

Iturria: Hipoteken Estatistika, INE

2.5.3. Etxebizitzaren finantzazioa

Azken hamarkadan, euskal familien errentaren gehikuntzarena baino abiada handiagoan igo da etxebizitzaren prezioa. Izan ere, etengabe egin zuen gora etxebizitzaren prezioaren ratioak 2007ra arte familiaren errentarekiko. Urte horretan errenta hori baino hamaika aldiz handiagoa zen. Harrezkero, etxebizitzaren prezioaren eta famili errentaren arteko ratioa pixka bat jaitsi da, eta 2012an 8,5era igo da.

2.26. taula. Etxebizitza erosteko eskuragarritasuna. EAE

Urtea	Etxebizitzaren b.b. prezioa (1)	Urteko errenta familiarrak, euro (2)	Maileguaren interes tasa (%) (3)	Prezioa/ Errenta familiarra
2001	148.232	19.131	4,9	7,7
2002	166.770	20.083	4,4	8,3
2003	187.178	20.668	3,5	9,1
2004	203.513	21.097	3,3	9,6
2005	226.215	21.876	3,4	10,3
2006	249.950	22.369	4,8	11,2
2007	263.990	23.328	5,6	11,3
2008	269.631	25.275	5,9	10,7
2009	250.403	25.987	2,8	9,6
2010	239.429	26.513	2,8	9,0
2011	232.812	26.565	3,6	8,8
2012	227.041	26.726	3,0	8,5

(1) Eraikitako 90m²-ko etxebizitza, EAEko urteko batez besteko prezioa. Etxebizitza Estatistika, Sustapen Ministerioa

(2) 2008-2012ko lan kostuaren urteko inkesta eta atzerako zenbatespenak 2001-2007. INE

(3) Hipoteka maileguen interes nominalaren tasa erakunde multzoko etxebizitza erosteko (XII-31). Espainiako Bankua.

Iturria: Geuk eginikoa, Espainiako Iraunkortasunaren Behatokiaren etxebizitzaren eskuragarritasun adierazlea oinarri hartuta

Epealdi horretan izan zen interes tasaren pixkanakako jaitsiera eta, beraz, etxebizitzaren prezioen igoera finantzazio kostu txikiagoarekin konpentsa zitekeen. Hala, 1990etik⁵⁴ behera egin du etxebizitzaren gainean aplikaturiko interes tasak, eta beherako prozesua are sakonagoa⁵⁵ izan azken bi hamarkadetan: bi digituetatik urruntzen da behin betiko, eta 2000tik hona %5 ingurukoa edo gutxiago. 2007 eta 2008 bitartean ia %6ra igo zen, eta krisia⁵⁶ hasitakoan, beherantz doitu da. 2012an %3 inguruan zegoen.

Oro har, erreferentziako interes tasaren (Euribor)⁵⁷ bidetik jarraitu du hipoteka maileguen batez besteko interes tasak. Kontsideraturiko epealdi osoan, Euriborra baino %1-2 puntu handiagoa izan da hipoteka maileguen batez besteko tasa, 2005 eta 2007 bitartean izan ezik. Kredituen hedapenik handiena izan zen garai hartan (%0,6 - %0,8).

⁵⁴ Garrantzizkoa da nabarmentzea hipoteka maileguen subrogazioari eta aldaketari buruzko 2/1994 Legearen 9. artikuluan eginiko aldarazpena. Harrezkero, salbetsuta zeuden Ekintza Juridiko Dokumentatuen zergak ordaintzetik adostasunez hitzarturiko hipoteka maileguen aldarazpen berriak. Aldaketa horren ondorioz, erreferentziako baldintzak berrikusi behar izan ziren aurreko urteetan adosturiko hipoteketarako (tasa finkoetan), aldagai berria sartuta. Gaur egun, hipoteka maileguen %90 tasa aldakorrekoak dira (Espainiako Bankua).

⁵⁵ "1990-2005eko epealdian, interes tasak etengabe jaisteko prozesuan gara, Europako Moneta Batasunean sartzeko beharrezko doikuntzekin loturik ... 2009-2010eko epealdian, interes tasa murriztuena izan ziren etxebizitza erosteko aldagai horri buruzko estatistika informazioa dugunetik, %3tik behera 2011ko martxora arte". Faktore determinanteak eta inplikazio makroekonomikoak alokairuko merkatuaren garapen mailan.

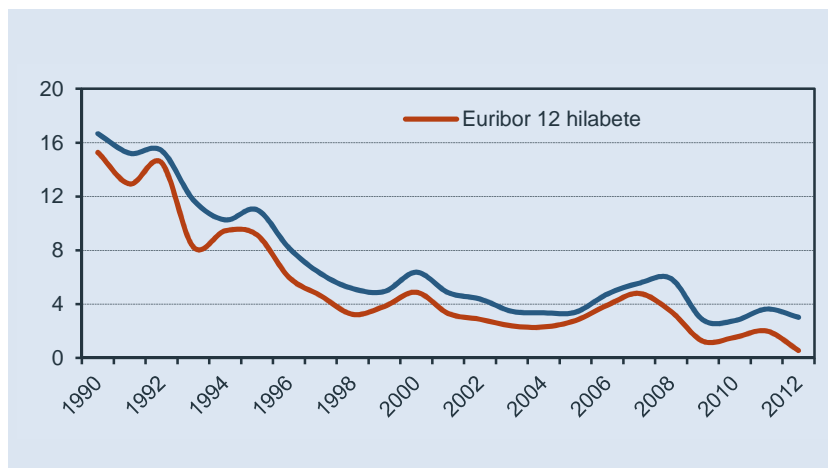
⁵⁶ Europako Banku Zentralak erreferentziako interes tasa jaitsi izan du.

⁵⁷ 12 hilerako Euribor da interes aldakorreko maileguen erreferentzia indize nagusia.

Finantzazio kostuaren jaitsiera hori agerikoagoa da inflazioa deskontatuz gero (KPI). 2000 eta 2007 bitartean, emaitzako interes errealak %0 eta %2 bitartean kokatu zen, eta 2002 eta 2005 bitartean, berriz, %1etik beherakoa izan zen, edo negatiboa (2005ean %-0,3), kredituen hedapenik handieneko aldia. 2009 eta 2012 bitartean, berriz ere %2aren azpitik kokatu zen.

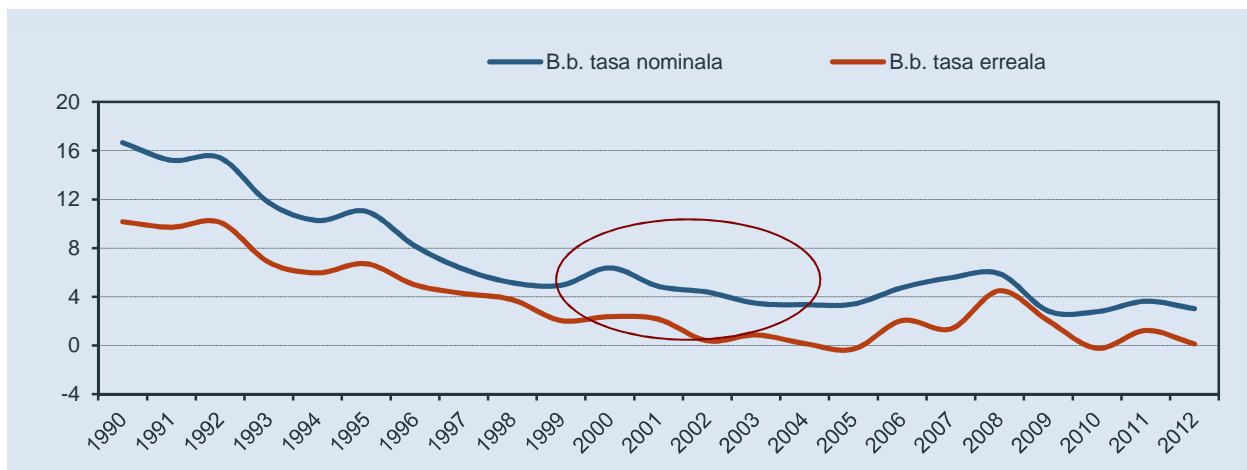
Interes tasen igoerak (inoizko mailarik txikienetan) zuzeneko eragina izango luke gainzorpetzearen gehikuntzan.

2.23. grafikoa. Euribor eta interes tasa (hipoteka maileguak). Estatu



1999ra arte, Mibor, bankuen arteko merkatuko erreferentziako interes tasa gisa KPI, urte arteko aldakuntza tasa, INE
Iturria: Hiruhileko Estatistikak, Espainiako Bankua

2.24. grafikoa. Euribor eta interes tasa (hipoteka maileguak) nominala eta errealak. Estatu



Erakunde multzoko etxebizitzaren gaineko hipoteken batez besteko interes tasa (abendua)
KPI, urte arteko aldakuntza tasa (abendua)
Iturria: Hiruhileko Estatistikak, Espainiako Bankua eta KPI, INE

Bestalde, finantzazio⁵⁸ kostuen jaitsiera argiaz gain, termino nominaletan nahiz errealetan, eskuratzeko baldintzak osatzen dituzten beste faktore batzuk daude, kontsideraturiko epealdian eraturiko hipoteka berrien aldetik agerian gelditu denez. Faktore horien artean, hauexek nabarmentzen dira:

⁵⁸ "... banku zentralen esku-hartzearen tasa txikiak... diruaren handizkako merkatuetara eta etxebizitzaren eroslearen kredituetara aldatu ziren, eta aldi berean, nahikoa likidezia zegoen kreditu horien hazkundea nabarmen bultzatzeko. Finantzazio-erakundearen arteko lehia bizia zela-eta, oro har hobetu ziren kreditua eskuratzeko baldintzak". "La crisis de los mercados inmobiliario e hipotecario" Julio Rodriguez Lopez. Espainiako Ekonomiaren Paperak (2009).

- 2004 eta 2011 bitartean izenpeturiko hipoteka berrien batez besteko epea 25 urte ingurukoa da. 24,4 urtetik (2004) 28 urtera (2007) igo zen. Ondoren, beherantz doitu eta 2011n 23,8 urte inguruan kokatu zen.
- Maileguak transakzio balioarekiko duen balioa %60 inguruan kokatu zen. Portzentajerik handienak 2004 eta 2007 bitartean gertatu ziren, eta 2008tik atalase horren azpitik daude.

2.27. taula. Hipoteka finantzazioaren baldintzak. Estatu

	Finantzazio epea (urteak)	Maileguaren % transakzio balioaren gainean	MBE*>%80 duten maileguen portzentajea
2004	24,4	64,1	15,3
2005	25,8	64,2	16,6
2006	27,7	63,8	15,9
2007	28,0	62,8	12,9
2008	25,6	59,8	10,5
2009	24,7	56,3	10,6
2010	25,2	58,0	11,9
2011	23,8	58,5	13,5

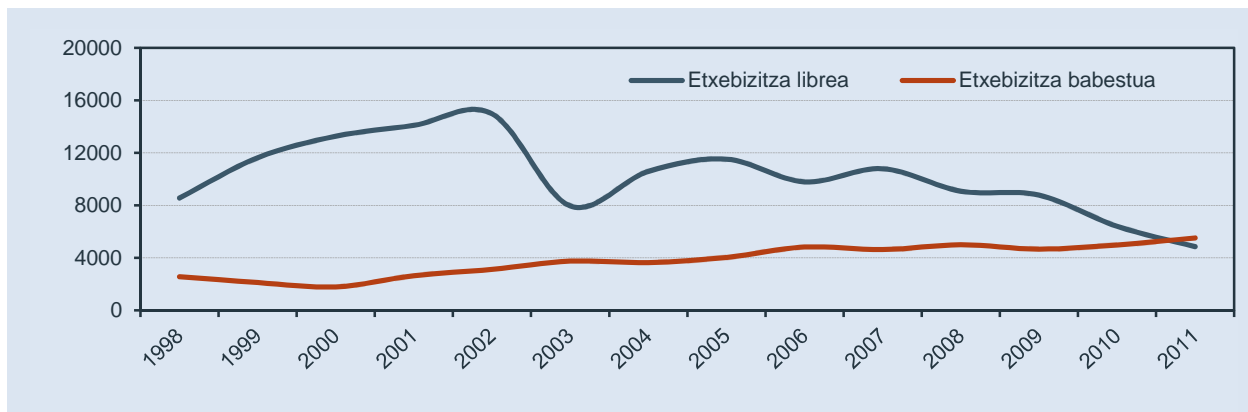
*Erlazioa: Hipotekaturiko ondasunaren Mailegua/Balioa
Iturria: Etxebizitzaren merkatuaren adierazleak. Espainiako Bankua.

- Eta azkenik 2004 eta 2006 bitartean, hipoteka maileguen %15ek baino gehiagok hipotekaturiko ondasunari esleituriko balioaren %80etik gorako balioa du. Portzentaje hori txikiagoa da krisia hasi zenetik, bereziki 2008an eta 2009an (%10 gutxi gorabehera).

2.5.4. Etxebizitzaren politikaren zenbait gako: zerga faktorea

Herrialde garatu gehienetan, herri administrazioak arauturiko sektorea da etxebizitza, eta arauen artean, hauexek ditugu: etxebizitzaren zerga tratamendua, babestutako etxebizitzaren eskaintza eta lurraren kudeaketa⁵⁹.

2.25. grafikoa. Etxebizitza bukatuak (libreak eta babestuak) EAEn.



Iturria: Etxebizitzaren eskaintzaren estatistika. Etxebizitzaren Behatokia, Eusko Jaurlaritza

Etxebizitzaren gaineko jarduketak gizarte politikaren eremuan sartzen da, pertsona guztiek etxebizitza duina izateko aukera bermatzeko xedearekin. Premisa hori izanik, bi baliabide handi izan ditu etxebizitzaren politikak: etxebizitza babestua ematea etxebizitza eskuratzeko zailtasunak dituztenei eta ohiko etxebizitzako inbertsioa erraztea, zenbait muga izanik⁶⁰, gizartearentzat oro har.

⁵⁹ Erreferentziako lege eremua, hirigintza araubideari eta plangintzari dagokiena; lurzoru moten eta hirigintza kudeaketaren balorazioa.

⁶⁰ Zerga kreditu horretarako muga ezartzea, portzentaje gisa (zerga-oinarriaren edo kuotaren gainean) eta berrikiago, gehieneko balioarekin zergaduneko eta urteko.

Azken finean, etxebizitzaren azken prezioa (ohikoa) murrizteko ekintza publikoa da, dela etxebizitza babestua eskuratzen delako, dela zerga arintzea gauzatzen delako.

Ekimen publikoko etxebizitzaren zuzkidura (etxebizitza babestua, hainbat modalitatetan) urtean bukatuiko etxebizitza berriaren herenaren ingurukoa da, eta portzentaje hori pixka bat txikiagoa zen (%28,9) etxebizitzaren hedapenik handieneko aldirian (1997-2007), baina ez balio absolutuan, zeren eta urtean babesturiko 3.523 etxebizitza baitira.

2008tik, jarduera moteltzearekin batera, segmentu publikoko eraikuntzaren zatirik handiena (konprometituriko hasierak), guztira 5.062 etxebizitza, 6.684 ingurukoa da segmentu libretik (2008-2011ko epealdia).

Bestalde, ekimen publikoko alokairuaren eskaintzaren xedea da printzipioz etxebizitza eskuratzetik ez dutenen etxebizitzaren beharra estaltzea. Hala, alokairuko etxebizitza libre eskaintzen deneko baldintzak hobetzen dira. Urte horietan, alokairuko ekimen publikoko etxebizitzaren eskaintza eginiko eskaintzaren %9 eta %15,2 bitartekoa da, hileko 235 euroko batez besteko tarifarekin, merkatuko errentena baino askoz txikiagoa.

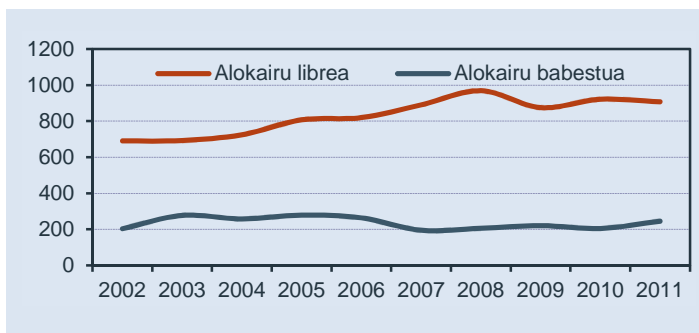
Garrantzizkoa da kontuan hartzea gizartearen egoeraren araberkoa dela, neurri handi batean, etxebizitza politika, eta eskari jakin bati erantzuten dio: erosteko etxebizitza alokairukoa baino nahiago zukeen eskaria. Baina pixkanaka alokairuko eskaintzarako gizarte laguntza handitzen du, eskatzaileen artean ere bai.

2.28. taula. Bukaturiko etxebizitzak, motaren arabera EAE

	1990-1996	1997-2007	2008-2011
Metatua			
Libreak	36.610	121.977	20.052
Ekimen pribatukoak (babestuak)	12.740	35.225	15.186
Urteko batez bestekoa			
Libreak	6.102	12.198	6.684
Ekimen pribatukoak (babestuak)	2.123	3.523	5.062
<i>Babestua/Librea ratioa</i>	34,8	28,9	75,7
Ekimen pribatukoak (babestuak), alokairua			
Metatua	1.152	5.350	4.090
Urteko batez bestekoa	192	535	1.363
Alokairua/babestutako etxebizitzaren guztizko ratioa	9,0	15,2	26,9

Iturria: Etxebizitzaren eskaintzaren estatistika. Etxebizitzaren Behatokia, Eusko Jaurlaritza

2.26. grafikoa. Alokairuan eskaintako etxebizitza babestuaren eta merkatuko libreko hileko errentaren bilakaera. EAE



Iturria: Higuezinen Eskaintzaren gaineko Inkesta. Etxebizitzaren Behatokia, Eusko Jaurlaritza

Etxebizitzaren ordaintzaren zerga⁶¹ faktorea Estatuan

Etxebizitza ordaintzea konpromiso garrantzitsua da familiarentzat, ahalegin ekonomikoagatik eta behar den urte kopuruagatik. Espainiako Bankuaren datuei erreparaturik, 1995 eta 2012 bitartean errenta eskuragarriaren (batez besteko epealdia) %36,8 da familiek etxebizitza ordaintzeko eginiko ahalegina, eta portzentajerik handienak 2004-2008 bitartean izan ziren.

Baina etxebizitzan⁶² eginiko inbertsioaren zerga tratamenduak %9ko jaitsiera dakar (1995-2012ko epealdia) ahaleginean. Izan ere, 2001 eta 2008 bitartean handiagoa izan zen (%10,5), eta batez ere 2004 eta 2006 bitartean, diferentziarik handiena kenkariarekin eta kenkariekin eginiko ahaleginen artean (%12,1).

Zerga kenkariaren ondorioz, hasierako ahalegina (kenkaririk gabe) familiaren errenten %36,8tik %30era jaitsi da, betiere zerga kenkariak aplikatu ondoren.

Subsidioarena bezalako da etxebizitzako inbertsioaren zerga tratamenduaren funtzionamendua: urtean familiak jasotzen du subsidiarioa, eta kenkari hori izan gabe egingo zukeen ahaleginaren %9 da (1995-2012ko epealdia). Baina hauxe da kontua: zerga kenkariak bultzatzen ote zezaketen inbertitzailea hasieran kontsideraturikoa baino mailegu handiari aurre egiteko kenkaririk egon ezean?

Galdera horrek zenbait adituren interesa piztu du, eta berriki eginiko azterlan batean,⁶³ zerga kenkariaren balizko ondorioaren zenbaketa aztertu da. Maileguaren zenbait zenbateren eta etxebizitza eskuratzeko epearen eta zerga kenkariaren gainean eginiko zenbatespenarekin bat etorritik, hauxe ondoriozta daiteke: zerga kenkaria hori dagoela-eta, gehiago zorpetzeko moduan dagoela, baita erositako etxebizitzaren prezioa ere proportzio nabarmenean (%15 eta %22 bitartean), zerga onura hori ez legokeen egoerarekin alderatuz.

2.29. taula. Etxebizitza eskaera, motaren arabera. EAE

	Alokairua soilik	Soilik erosketa	Bi aukerak
2008	22.136	34.881	35.986
2009	20.170	30.458	36.673
2010	31.275	26.665	35.278
2011	36.282	20.732	31.678

Iturria: Etxebizitza Beharren gaineko Inkesta, Etxebizitzaren Behatokia, Eusko Jaurlaritza

2.30. taula. Familiek etxebizitza ordaintzeko egiten duten urteko ahalegin teorikoa (errenta eskuragarriaren gaineko %)

	a. Ahalegina, kenkari barik	b. Ahalegina, kenkariekin	Diferentzia (a-b)
1995	46,5	35,4	11,1
1996	37,6	28,6	9,0
1997	31,1	23,6	7,5
1998	29,0	22,1	6,9
1999	28,0	20,2	7,8
2000	31,8	22,7	9,1
2001	30,5	21,6	8,9
2002	32,6	23,1	9,5
2003	33,5	23,9	9,6
2004	38,0	27,0	11,0
2005	39,5	27,8	11,7
2006	45,8	32,3	13,5
2007	49,3	39,7	9,6
2008	50,7	40,8	9,9
2009	34,8	28,1	6,7
2010	33,9	27,5	6,4
2011	37,0	29,9	7,1
2012	32,4	26,3	6,1
<i>Batez b. 1995-2000</i>	<i>34,0</i>	<i>25,4</i>	<i>8,6</i>
<i>Batez b. 2001-2008</i>	<i>40,0</i>	<i>29,5</i>	<i>10,5</i>
<i>Batez b. 2009-2012</i>	<i>34,5</i>	<i>28,0</i>	<i>6,6</i>
Batez b. 1995-2012	36,8	27,8	9,0

Iturria: Etxebizitza adierazleak. Espainiako Bankua.

⁶¹ Zerga eremuan hainbat zergatan ageri da higiezinak sustatzeko prozesuan: etxebizitzaren ondoriozko errentak ukitzen dituzten zergak eta subsidioak (PFEZ), zeharkako zergak (BEZ eta higiezinaren transakzioen gaineko beste karga batzuk). Espainiako Bankua.

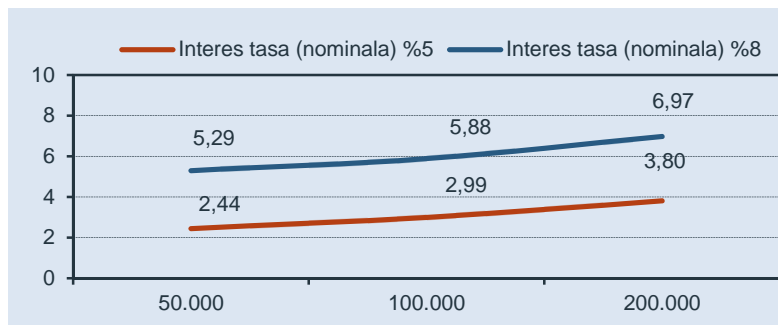
⁶² Ohiko etxebizitzan (etxea) eta PFEZn aplikatua.

⁶³ "Fiskalitatea eta etxebizitzaren kostua Espainian", José M. Domínguez Martínez, Espainiako Ekonomia.

Ondorioz, %1,20tik %2,56rako jaitsiera dago benetako interes tasan.

Etxebizitzaren zenbatekoaren, epearen eta eskurtailearen amortizazio erritmoaren arabera da emaitza, baina nahikoa argia da bi zentzutan: etxebizitzaren jabetza⁶⁴ sustatzen du argi eta garbi alokairuaren aurretik eta, finantzazio⁶⁵ baldintzak aldatzen dituzenez gero, etxebizitzaren⁶⁶ prezioan du eragina, eta zorpetze handiagoa ekarri du.

2.27. grafikoa. Etxebizitzaren kenkariaren interes tasa garbia, eskaturiko zenbatekoaren eta interes tasaren arabera



Iturria: "F Fiskalitatea eta etxebizitzaren kostua Espainian", José M. Domínguez Martínez, Espainiako Ekonomia

2.5.5. EAEn posizio konparatua etxebizitzaren merkatuan

EAEn ere badira Estatuan azken hamarkadan etxebizitzaren merkatua eta hipoteken segmentua dinamizatu dituzten faktore asko, eta hazkunde ekonomikoari, enpleguari, familien errentei, kreditua eskuratzeari eta zerga eremuari buruzko bilakaera nabarmentzen da.

Hala, 2007-2011ko epealdirako batez beste, EAEk eutsi egiten dio Estatuko etxebizitzaren stockean (%4) duen pisu erlatiboari, eta partaidetza pixka bat txikiagoa du etxebizitza libreen eskualdaketen kopuruan (%3,6). Halaber, ekarpen pixka bat handiagoa du etxebizitzaren gainean eraturiko hipoteken kopuruan (%4,7), eta batez besteko zenbatekoa Estatuko batez bestekoa baino %16 handiago da.

2.31. taula. Etxebizitza adierazleak. AA.EE. 2007-2011ko batez bestekoa

	Etxebizitza parkea (%)	Etxebizitza eskualde. (%)	Hipotekak	
			Guztira (%)	B.b. zenbat.
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100
Andaluzia	17,5	19,5	17,4	91
Aragoi	3,0	2,8	2,8	96
Asturias	2,4	2,4	1,7	85
Balearrak	2,3	2,5	3,1	112
Kanariar U.	4,2	4,4	4,0	85
Kantabria	1,4	1,7	1,4	93
Gaztela-Leon	6,7	6,0	4,6	89
Gaztela-Mantxa	4,9	5,3	4,3	92
Katalunia	15,6	13,3	17,8	117
Valentzia	12,4	14,5	11,5	89
Extremadura	2,6	2,0	1,4	70
Galizia	6,1	5,0	3,7	84
Madril	11,5	10,5	16,0	130
Murtzia	3,1	4,3	3,4	84
Nafarroa	1,2	1,1	1,1	101
EAE	4,0	3,6	4,7	116
Errioxa	0,6	0,9	0,8	92

Iturria: Sustapen Ministerioa eta Hipoteken Estatistika, INE

⁶⁴ Erabilera nagusirako, sekundarioarako edo hutserako (ondare inbertsioa). "La vivienda en España: desgravaciones, burbujas y otras historias". Jose García Montalvo. IVIE eta Pompeu Fabra Unibertsitatea.

⁶⁵ Finantzazioaren kostua jaitsi eta eskuratzeko gutxiago ahala, txikiagoa da fiskalitatearen eragina. "Fiscalidad de la Vivienda en España", Espainiako Bankua

⁶⁶ "Oso litekeena da diru-laguntza garbiaren eraginak (zerga kenkariaren ondoriozkoa) hazkunde baliokidea ekartzea etxebizitzaren prezioan". "Fiscalidad de la Vivienda en España", Espainiako Bankua

2.5.6. Ondorio nagusiak

- Etxebizitzaren merkatuaren hedapenik handieneko aldia (2004-2007), are gehiago murriztu zen hipoteka guztien finantzazioaren kostua (are gehiago: interes tasa negatiboak izan zire), hipoteka berriak ematen diren epeak luzatu eta proportzio handiagoan gainditu zen hipotekaturiko ondasunaren balioaren %80ko atalasea, prezioen igoera handia zenean.
- Etxebizitza jabetzan izatera eta etxebizitza berria sustatzera bideratu da, gehienbat, etxebizitzarekin lotutako jardueren multzoa, etxebizitzaren alokairuaren kalterako.

2.6. FAKTORE KULTURALAK ETA SOZIALAK

2.6.1. Aurkezpena

Kapitulu honetan zehar, familiek kredituaren inguruan duten eskariaren oinarrian dauden argudio objektiboak izan dira aintzat hala nola populazioaren tamaina, pertsonen adina eta haien egoera familiarra, enplegua eta familien errenta eskuragarria eta etxebizitzaren eskaria.

Badira bestelako faktoreak familien kredituaren eskaria eta balizko zorpetzearen eta gainzorpetzearen egoera azaltzen laguntzeko, eta etxebizitzak inbertsio nagusi gisa duen eginkizuna nabarmentzen da, baita familiarren kultura orokorra ere –espezifikoki finantzarioa. Hala,

Familiek etxebizitza erosteko erabaki asko eragin dituzten iritzi konpartituak⁶⁷ dira honako hauek, alokairuaren aurretik etxebizitza jabetzan⁶⁸ eskuratzeko kultura nagusi deneko gizarte batean: *"pisuek ez dute baliorik galtzen"*, *"pisua erostea inbertsio segurua da"*, *"erosi pisua, saldu eta urte pare baten buruan saldu eta inbertsioa berreskuratuko duzu"*, besteak beste.

2.32. taula. Etxebizitza nagusia edukitzeko araubidea, AAEEn arabera (%) 2011

	Jabetza	Merkatuko prezioa > alok.	Merkatuko prezioa > alok.	Doako lagapena
ESTATUA, GUZTIRA	82,2	9,3	2,8	5,7
Andaluzia	85,3	6,6	2,5	5,6
Aragoi	79,6	11,2	1,3	7,9
Asturias	87,9	6,3	1,5	4,2
Balearrak	74,2	16,5	2,0	7,3
Kanariar U.	72,8	9,0	2,8	15,4
Kantabria	85,2	8,0	2,1	4,7
Gaztela-Leon	87,0	6,1	2,8	4,1
Gaztela-Mantxa	84,4	8,2	0,8	6,7
Katalunia	75,8	15,2	4,3	4,7
Valentzia	86,8	5,1	2,2	5,8
Extremadura	81,9	6,3	2,4	9,5
Galizia	82,2	7,8	1,5	8,5
Madril	80,1	12,1	4,7	3,1
Murtzia	86,2	7,3	1,3	5,2
Nafarroa	87,4	7,9	2,0	2,7
EAE	86,9	7,2	2,1	3,9
Errioxa	81,8	14,4	0,7	3,1
Ceuta	74,6	6,7	8,2	10,4
Melilla	66,9	18,6	14,2	0,3

Iturria: Etxebizitza Estatistika, Sustapen Ministerioa

⁶⁷ Oinarriak ez duten arren aurkaratzeko zailak diren hiru mitoak edo gezurrak: "etxebizitzaren prezioa ezin jaitsi daiteke", "Espainiako etxebizitzaren prezioak Europako prezioekin bateratu behar dira" eta "alokairua ordaintzekotan, hobe da hipoteka ordaintzea eta azkenean etxea nire izango da". Hemen bilduak: "La vivienda en España: desgravaciones, burbujas y otras historias", José García Montalvo, IVIE eta Pompeu Fabra Unibertsitatea, 2004.

⁶⁸ Familiek erositako etxebizitzak hiru helburu ditu: ohiko etxebizitza, oporretakoa eta beste batzuk. Beste horien artean, etxebizitza edukitzeko zioak dira: inbertsioa (%30), salerosketa (%34), seme-alabentzako erreserba (%27) eta errenta sortzea (%19). Hotsa, higiezinetan eginiko inbertsioetik, ohiko etxebizitza edota oporretakoa izateaz gain, ondareak balio handiagoa hartzea espero da. Hemen bilduak: "EAEko etxebizitza hutsaren azterlana". Etxebizitzaren Behatokia, Eusko Jaurlaritza.

Gainera, higiezinaren jabetza nahiago izaten dugu, ulertzeko erraza⁶⁹ delako, beste aktibo batzuen aldean (finantzarioak) inbertsioaren alternatiba gisa.

- Lorturiko prestakuntza eta jakintza oinarri hartuta kudeatzen dituzte pertsonak famili ondarea eta aurrekontua. Nazioarteko azterlanek⁷⁰ frogatu dutenez, ordaindu ezin duten pertsonen edo familien laurdenak gutxi gorabehera (alokairuak, hipotekak, kredituak) finantza kudeaketa eskasa aipatzen dute kausa nagusi edo erabakigarria, ez jakintasunak eraginda.

Horiek guztiek duten eragina agerrarazteko, etxebizitzak betetzen duen eraginari buruzko zenbait gako emango dira atal honetan hala nola etxebizitza nagusia jabetzan edukitzea eta bigarren etxebizitzan edo oporretako etxebizitzan parkearen garrantzia. Hori osatzeko, pertsonen prestakuntza dugu loturiko ikasketa mailari dagokionez, finantza prestakuntzaren oinarri gisa, baita Europar batzordeak proposaturiko markoa ere.

2.6.2. Etxebizitza inbertsio gisa

Etxebizitza Estatuko familien ondarearen osaerako elementu bat da. Familien aktiboaren egituran, ondoko taulak erakusten duenez, hamar familietatik zortzik jabetzan du etxebizitza, ohiko etxebizitza dena. Gainera, hamar familietatik lau beste higiezin⁷¹ bat du jabetzan.

Etxebizitza nagusia edukitzearen inguruko egoera horrek, Europako testuinguruarekin alderatuta, zati batez erakusten du Estatuaren egoeraren salbuespena. EBko nahiz ELGAko herrialderik gehienetan, jabetza da etxebizitza edukitzeko modu nagusia, eta egoera hori nabarmen indartu da azken hamarkadan. Hala ere, herrialde askotan alokairu parke zabala dago, horien artean azpimarragarriak dira Suedia (%44), Alemania (%54), Holanda (%42) edo Frantzia (%39).

2.33. taula. Etxebizitza parkearen banaketa, edukitze araubidearen arabera (%) EB. 2008.

	Jabetza	Merkatuko prezioa alok.	Gizarte alok.	Beste batzuk
Alemania	46,0	49,0	5,0	0,0
Austria	56,0	17,0	23,0	4,0
Belgika	68,0	24,0	7,0	1,0
Danimarka	46,0	20,0	19,0	15,0
Espainia	85,0	11,0	2,0	2,0
Finlandia	66,0	15,0	16,0	3,0
Frantzia	57,0	22,0	17,0	4,0
Grezia	74,0	20,0	0,0	6,0
Hungaria	92,0	4,0	3,0	1,0
Irlanda	79,0	13,0	8,0	0,0
Italia	69,0	15,0	4,0	12,0
Herbehereak	58,0	10,0	32,0	0,0
Polonia	63,0	0,0	12,0	25,0
Portugal	75,0	18,0	3,0	4,0
Erresuma Batua	69,0	11,0	20,0	0,0
Suedia	38,0	27,0	17,0	18,0
EB-27	73,1	14,0	8,7	4,2

Iturria: "Housing Statistics in the European Union, 2010. Income and Living Conditions. Eurostat. The development of Social Housing", Cecodhas-USH-Dexia, 2008

⁶⁹ Ondasun ukigarria da, egunero ikus daitekeena. "Las crisis de los mercados inmobiliario e hipotecario. Factores explicativos". Julio Rodríguez López. Espainiako Ekonomiaren Paperak, 2009

⁷⁰ "Towards a common operational European definition of over-indebtedness". Europako Batzordea, 2008.

⁷¹ Bigarren etxebizitza edo oporretakoa, beste etxebizitza batzuk, lokalak, etab.

Estatuan eta EAEn, etxebizitza jabetza izatearen eraginak, izan ere, alokairuaren presentzia txikia dakar, dagoeneko arazotzat hartzen dena: etxebizitza nagusia erosteko gizarte presioa dago familia guztientzat, eta ez soilik erostetari aurre egin diezaiokkeenentzat. Pertsonen mugikortasun baldintzatzen du, eta eragin handia du enpleguan⁷².

Etxebizitzaren⁷³ erostetaren presentzia handiagoa dakarten faktoreen artean, hauexek nabarmentzen dira: seme-alaben emantzipazio adin handia, lan mugikortasunerako tradizio txikiagoa, jabetza estatus jakin batekin lotzea eta jabetza jakin bat eskualdatu nahia. Horiexek dira jabetzapeko etxebizitza alokairuko etxebizitzari nagusitzeko pisu handikotzat jotako elementuak, betiere etxebizitza eskuratzeko gutxieneko baldintza⁷⁴ ekonomikoak betetzen badira.

Bestalde, oportetarako erabiltzen da etxebizitza Estatuko zati handi batean, berezitasun geografikoak eta klimatologikoak direla eta. Horrexegatik, besteak beste, Estatuko etxebizitzen %31 ez dira etxebizitza nagusiak, eta etxebizitza sekundarioei edo oportetako edota etxebizitza hutsei dagozkie.

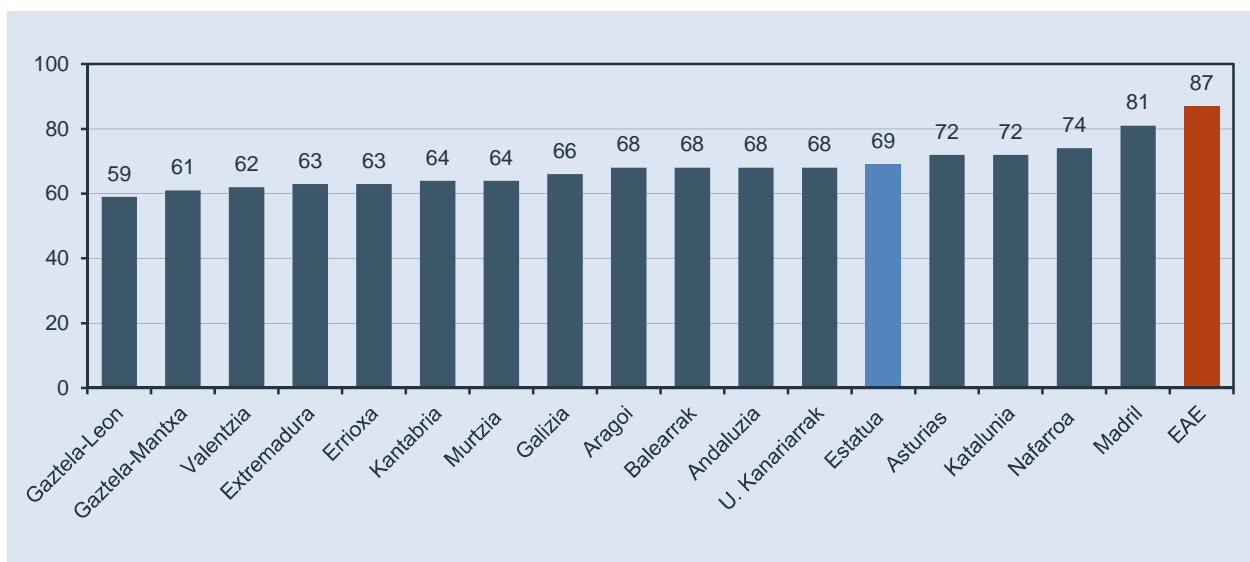
2.34. taula. Etxebizitzak, motaren arabera. Estatua eta EAE 2011

	Estatua		EAE	
	Kopurua	%	Kopurua	%
Etxebizitzak, guztira	26.018.179	100,0	1.034.286	100,0
- Etxebizitza nagusiak	17.909.691	68,8	888.881	85,9
- Bestelako etxebiz.	8.108.488	31,2	145.405	14,1

Iturria: Etxebizitza Estatistika, Sustapen Ministerioa

Ondoko grafikoak dakarrenez, EAE da salbuespena; izan ere, etxebizitzen %13 bakarrik da bigarren etxebizitza, eta ondoren Madrilgo Erkidegoa da (%19). Erkidego horiekin batera, hauexek daude proportzio handiagoan: Nafarroa (%26), Katalunia (%28) eta Asturias (%28). Gainerako erkidego guztietan, hiru etxebizitzatik bat gutxienez ez da etxebizitza nagusia.

2.28. grafikoa. Etxebizitza nagusiaren portzentajea. 2007-2011ko batez bestekoa



Iturria: Etxebizitza Estatistika, Sustapen Ministerioa

⁷² Gero eta garrantzi handiagoko faktorea, lan-merkatuak Estatu osoan dituen zailtasunak ikusita.

⁷³ "Estructura de la tenencia de vivienda y evolución por países". Espainiako Bankua. Beste bi faktore taldeak demografikoak eta ekonomikoak dira, instituzionalak (judiziala), fiskalak eta finantzariorak.

⁷⁴ Familia sortzea, sarrerak edukitzea eta lan egonkortasuna, gehienbat.

Nagusiak ez diren etxebizitza horietatik zein dira oporretakoak?⁷⁵

Ondoko taulak dakarren informazioaren arabera, hiru milioi familiak baino gehiagok erosi dute oporretako etxebizitza, eta %98rentzako jabetzapeko etxebizitza da. Izan ere, 3,4 milioi familia horietako bakoitzak etxebizitza erosten duela kontsideratuz, nagusiak⁷⁶ ez diren etxebizitzaren %42 dira.

Oporretako etxebizitzaren banaketa geografikoari erreparatuz, bizi direneko erkidegoan dute etxebizitza familien %57,9k, %37,5ek beste batean eta %4,6k atzerrian.

Zehazki, Kantabria, Gaztela-Mantxa, Extremadura, Madril, Nafarroa eta EAEko familiek dute etxebizitza hori berena ez den beste erkidego batean. Kataluniako eta Valentziako Erkidegoko familiek, berriz, bi aukera bateratzen dituzte.

Azkenik, Madrilgo Erkidegoko familiek oporretako etxebizitza parte horren %20,6aren jabe dira, eta ondoren datoz Kataluniakoak (%14,8), Valentziako Erkidegokoak (%12,6) eta Andaluziakoak (%12).

EAEko familiek oporretako etxebizitza parkearen %5,9 ematen dute. Portzentaje handiagoa da, argi eta garbi, etxebizitzaren guztizko parkean (%4), eta egoera horrek familia horien batez besteko ondare proportzioa hobea indartzen du.

2.35. taula. Bigarren etxea eskuratu dezaketen familiak, AAEEn arabera 2011

	Eskura dezaketen familiak			%
	Orotara	AAEEn bertan	AAEetik kanpora	
Estatua, guztira	3.406.178	1.973.048	1.276.002	100,0
Andaluzia	410.400	362.507	-	12,0
Aragoi	151.579	98.365	-	4,5
Asturias	81.839	52.717	-	2,4
Balearrak	81.024	61.709	-	2,4
Kanariar U.	109.738	93.249	-	3,2
Kantabria	27.281	-	-	0,8
Gaztela-Leon	107.624	-	-	3,2
Gaztela-Mantxa	190.755	139.227	-	5,6
Katalunia	503.147	355.721	111.732	14,8
Valentzia	430.083	318.455	98.745	12,6
Extremadura	60.924	-	-	1,8
Galizia	158.572	142.337	-	4,7
Madril	699.994	-	591.534	20,6
Murtzia	102.295	76.131	-	3,0
Nafarroa	44.849	-	-	1,3
EAE	201.871	-	160.407	5,9
Errioxa	35.258	25.181	-	1,0

Iturria: FAMILITUR, Turismo Azterlanen Erakundea

⁷⁵ Lana eremuetan biztanleria galtzea.

⁷⁶ Unibertsitate ikasketa ertainekin eta gaur egun lanbidez heziketako goi mailan emandakoekin balioetsi daitekeena.

2.6.3. Kultura orokorra eta finantza kultura

a) Kultura orokorra: Ikasketa maila EAEn

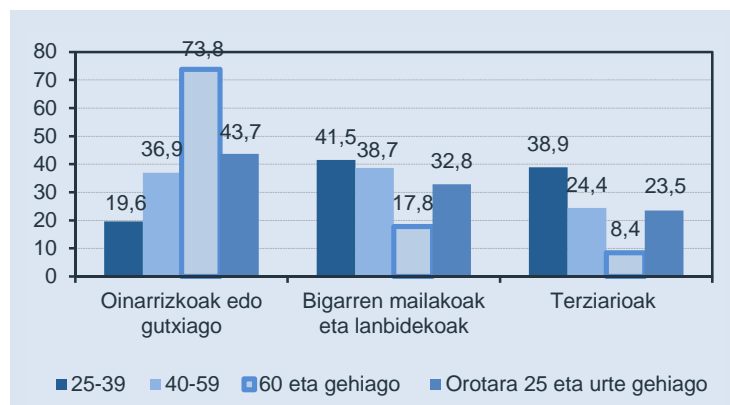
Finantzaren jakintzaren edo kulturaren abiapuntua lorturiko ikasketa maila da: gizarteko kideek zenbat eta prestakuntza maila handiagoa izan, orduan eta errazagoa izango da finantza errealitatea etengabe ezagutzea eta, modu espezifikagoan, kontraturiko⁷⁷ finantza-produktuei dagokiena.

Errealitate sozialaren eta ekonomikoaren bilakaera pertsonen egungo kulturari islatzen da; halaxe ageri da EAEko datu askotan.

Hala, helduen populazio osoan (25 urte eta gehiago) hamar pertsonetatik lauk (%43,7) oinarrizko ikasketak baino ez ditu, hirutik batek (%32,8) bigarren mailakoak edo lanbide heziketakoak eta bostetatik batek baino pixka bat gehiagok (%23,5) ikasketa ertainak edo goi mailakoak ditu⁷⁸.

Bestalde, hobekuntza ekonomikoa eta soziala prestakuntzaren gehikuntzan islatzen da gazteen artean. 25 eta 39 urte artean, murriztagoa da oinarrizko ikasketak edo bukatu gabeak dituztenen kopurua (%19,6) eta nabarmen handiagoa da hirugarreneko ikasketak dituen taldeena (%38,9).

2.29. grafikoa. Helduen banaketa, adinaren eta lortutako ikasketa mailaren arabera (%) EAE, 2010



Iturria: Hezkuntzaren Udal Estatistika, Eustat

2.36. taula. EAEko helduen banaketa, adinaren eta lortutako ikasketa mailaren arabera (%) EAE, 2010

	Analfabetoak/ ikasketarik ez	Oinarrizkoak	LH	Bigarren Hezkuntza	Ertainak eta goi mailakoak	Orotara
25-29 urte	1.110	20.771	19.918	41.168	55.810	138.777
30-39 urte	2.793	72.859	73.053	72.938	138.443	360.086
40 - 49 urte	2.953	106.468	88.168	48.185	100.931	346.705
50 - 59 urte	5.069	122.871	48.129	64.938	56.238	297.245
60 - 69 urte	12.398	141.605	24.226	36.146	27.268	241.643
70 urte eta gehiago	42.091	209.054	14.099	23.316	18.650	307.210
Guztira	66.414	673.628	267.593	286.691	397.340	1.691.666

Iturria: Hezkuntzaren Udal Estatistika, Eustat

Progresio hori agerikoagoa da populazioaren banakapen zabalagoan (hamabost urteko taldeak). Garrantzizkoa da kontuan izatea hirurogeiko hamarkadan⁷⁹ jaiotakoak direla 14 urtera arteko nahitaezko hezkuntza ezarri zuen programa bete duten lehen belaunaldiak. Hala, belaunaldi horietatik hasita, pixkanaka hobetu da lorturiko ikasketa maila.

⁷⁷ Nahikoa informazioa eta argia ematen denean.

⁷⁸ Unibertsitate ikasketa ertainekin eta gaur egun lanbide heziketako goi mailan emandakoekin balioetsi daitekeena.

⁷⁹ Gaur egun 40 eta 50 urte bitartekoak.

b) Kultura orokorra: Ikasketa maila autonomia erkidegoen arabera

Hezkuntza Ministerioak emandako informazioari esker, lorturiko ikasketa mailaren konparazioa egin daiteke autonomia erkidegoen arabera. Iturri horren arabera, Estatu osoan bi pertsona helduetatik⁸⁰ batek nahitaezko hezkuntza⁸¹ gainditzen duen ikasketa maila du (%53,8), eta proportzio hori hiruretatik bira iristen da (%64,5) 25-34 urtekoen artean.

Handiak dira aldeak autonomien arabera. Madril (%68,1), EAE (%67) eta Nafarroa (%61,6) erkidegoetan, hiru pertsona helduetatik bik nahitaezkoa baino ikasketa maila handiagoa du.

Bigarren taldean, hauek ditugu: Aragoi (%59,1), Kantabria (%58,7), Errioxa (%56,2), Asturias (%55,7), Gaztela-Leon (%54,7) eta Katalunia (%54,2). Estatuko batez bestekoaren gainetik daude.

Hirugarren taldean, berriz, gainerako erkidegoak daude: erkidego horietan, helduek, gehienbat, nahitaezko hezkuntzako ikasketak dituzte.

Estatu osorako dagoeneko esana dugunez, gazte helduek (25-34 urtekoak) hobekuntza nabarmena dute lorturiko ikasketa mailan. Halaxe gertatzen da autonomia erkidegoetan, eta bereziki azpimarragarria da EAEn, non 25-34 urteko hamar pertsonetatik zortzik nahitaezkoa baino ikasketa maila handiagoa duten. Autonomia guztiak gainditzen ditu eta Estatukoa baino %16 handiagoa da.

2.37. taula. Nahitaezko ikasketa maila gainditzen duten helduen portzentajea, AAEEen arabera 2011

	(25-64 urte)	(25-34 urte)
GUZTIRA	53,8	64,5
Madril	68,1	74,5
EAE	67,0	80,9
Nafarroa	61,6	70,0
Aragoi	59,1	72,7
Kantabria	58,7	65,9
Errioxa	56,2	68,7
Asturias	55,7	68,1
Gaztela-Leon	54,7	68,8
Katalunia	54,2	65,2
Valentzia	52,1	63,7
Balearrak	51,1	59,4
Galizia	50,9	66,8
Uharte K.	47,6	59,6
Murtzia	46,6	53,1
Gaztela-Mantxa	46,4	59,7
Andaluzia	45,3	56,1
Ceuta eta Melilla	42,9	42,9
Extremadura	39,7	53,9

Iturria: Hezkuntzaren zifrak Espainian, Hezkuntza Ministerioa

c) Finantza kultura

“Finantza hezkuntzari esker, finantza kontzeptuak eta produktuak hobeto ulertu eta finantza kultura hobetzeko beharrezko gaitasuna eskuratzeko modua dute banakoek, hots, arriskuez eta aukerez jabetzeko eta ondorioak ezagututa erabakiak hartzeko finantza zerbitzuak hautatzerakoan.”⁸²

Jendearen ustez, oro har⁸³, finantza gaiak zailak dira ulertzeko, eta askotan finantza zerbitzuak ulertzea bera gehiegi baloratzen dute.

⁸⁰ INEren arabera, helduak dira 25-54 urte bitartekoak .

⁸¹ 14-16 urte bete baino lehen eginiko ikasketa maila orokorrak dira, indarreko ikasketen programaren arabera.

⁸² Europako Batzordea. Jakinarazpena “Finantza hezkuntza”, COM (2007) 808.

⁸³ ELGAko 15 herrialdeetan eginiko ikasketak. Europako Batzordea, Jakinarazpena, COM (2007) 808.

Aitortzen denez, finantza kultura hobeak onura argiak ditu pertsonarentzat⁸⁴, gizartearentzat⁸⁵ eta jarduera ekonomikoarentzat⁸⁶ oro har.

Europar Batzordearen “Finantza hezkuntza” jakinarazpenean, finantza prestakuntzaren oinarriak aipatzen dira, eta funtsezko hiru ezaugarri ezarri dira: bizitza osoko ikasketa izan behar du eta eskolan hasia, kontsumitzaileen beharretara bideratuta egon behar du eta, azkenik, behar bezala egiten dela bermatzea, atxikitako baliabideengatik eta lorturiko emaitzengatik.

2.38. taula. Finantza hezkuntzaren printzipioak

1. printzipioa:	Modu aktiboan sustatu behar da finantza hezkuntza , eta bizitzako etapa guztietan egon behartu dute eskuragarri etengabe
2. printzipioa:	Finantza programak tentu handiz bideratu behar dira halako moldez non herritarren behar zehatzak beteko baitira. Helburu hori lortzeko, herritarren finantza kontzientziaren egungo mailari buruzko ikerketak egin behar dira, zehazki zein arazori egin behar zaien aurre antzemateko. Gainera, erraz eskuratzeko modukoak izan behar dute programek, eta interesatuen eskura jarri behar dira une egokian.
3. printzipioa:	Kontsumitzaileek lehenbailehen jaso behar dute finantza eta ekonomi gaiei buruzko heziketa, eskolatik hasita . Agintari nazionalak posibilitate hau aztertu behar dute: finantza hezkuntza ikasketa planetan sartzea nahitaez.
4. printzipioa:	Finantza hezkuntza planetan, sentsibilizazio tresna orokorrak bildu behar dira finantza arazoak eta arriskuak hobeto ulertu behar diren aldetik.
5. printzipioa:	Modu ekitatiboan, gardenean eta inpartzialean eman behar da finantzen zerbitzu-emateak emandako finantza heziketa. Arreta handia jarriko da heziketa hori kontsumitzaileen interesen zerbitzura egon dadin beti .
6. printzipioa:	Arlo honetako trebatzaileek prestakuntza eta baliabide egokiak eduki behar dituzte finantza heziketako ikastaroak eraginkortasunez eta konfiantzaz emateko.
7. printzipioa:	Interesatuen arteko koordinazio nazionala eman behar da, zertarako eta funtzioen definizio argia lortzeko, esperientzien trukaketa errazteko eta baliabideak zentzuz erabiltzeko eta lehenesteko. Finantza heziketa ematen dutenen arteko nazioarteko lankidetzan indartu egin behar da, jardun hobeen trukea errazteko.
8. printzipioa:	Finantza heziketako zerbitzuek ematen dituztenek aldian-aldian ebaluatu eta, hala denean, kudeatzen dituzten planak eguneratu behar dituzte, arlo horretako jardun hobeetara egokitzeko.

Iturria: Europar Batasuna, “Finantza hezkuntza” Jakinarazpena COM (2007) 808.

Espainiako Bakuak eta Balioen Merkatuko Batzorde Nazionalak (CNMV) 2008-2012ko Finantza Hezkuntza Plana egin zuten, Europar Batasunak eginiko gomendioak eta printzipioak betetzen dituen, bereziki finantza heziketak eskolan duen gero eta garrantzi handiagoari eta herritarrentzat nazio mailan gomendaturiko neurriak hartzeari dagokionez.

Plan horretan ezarri denez, oro har⁸⁷ herritarren alde jardun behar da, eta garapen fasean, hiru jarduketa nagusi ezarri ditu: atari informatiko baliagarria abiaraztea, herritarrentzat irekia; hezkuntza agintariei laguntzea finantza dibulgazioa emateko nahitaezko heziketako zikloetan eta dibulgazio materialak martxan jartzea, beste erakunde batzuekiko lankidetzan, planaren eta ebaluazioaren helburuen arabera betiere.

⁸⁴ Bere aberastasuna eta ondarea hobeto kudeatzea.

⁸⁵ Finantza arriskuko egoerak gutxitzea eta, beraz, familiei laguntzeko programekin loturiko kostuak (gizarte bazterkeria, gizarte premia, sarrerak bermatzeko errenta, etab...).

⁸⁶ Bezeroak jakinaren gainean egotea (gogobetetasuna), sektorearen espezializazioa eta lehia sustatzeko faktore gisa.

⁸⁷ Baina ez du ezarri egungo populazioaren finantza hezkuntzaren adierazlerik (kuantitatiboa), ezta planaren helburua zein izango litzatekeen ere.

Oro har herritarren finantza heziketarako neurri gisa, www.finanzasparatodos.com ataria jarri da martxan, aholku praktikoak, tresnak eta kalkulagailuak eskaintzen dituena aurrezpena eta norberaren ekonomia planifikatzeko.

2.39. taula. Planaren edukiaren sintesia

	Segmentuak	Beharrak	Jarduketak	Lankidetzaren eremuak
Hezkuntza sistema	Bigarren hezkuntza Lanbide heziketa	<ul style="list-style-type: none"> Oinarrizkoak: Aurrezpena/ Inbertsioa/ Zorpetzea 	<ul style="list-style-type: none"> Materiala gauzatzea Irakasleen prestakuntza Etengabeko laguntza lerroa Curriculum sartzia 	<ul style="list-style-type: none"> Hezkuntza nazionalak eta autonomikoak Irakasleen elkarteak
	Unibertsitatea	<ul style="list-style-type: none"> Finantza sistema 	<ul style="list-style-type: none"> Etengabeko laguntza lerroa Curriculum sartzia 	<ul style="list-style-type: none"> Irakasleen elkarteak
Helduak	Enplegatuak/Autonomoak	<ul style="list-style-type: none"> Aseguruak Kredituak Erretiroko aurrezpena Inbertsio produktuak 	<ul style="list-style-type: none"> Lan-tokien mintegiak Internet Irakasleen prestakuntza 	<ul style="list-style-type: none"> Enpresa erakundeak Lanbide elkargoak Sindikatuak Enpresa handiak
	Seme-alaba adingabeekin	<ul style="list-style-type: none"> Aseguruak Kredituak Erretiroko aurrezpena Inbertsio produktuak 	<ul style="list-style-type: none"> Argitalpen espezializatuak 	<ul style="list-style-type: none"> Argitaletxeak
	Jubilatuak	<ul style="list-style-type: none"> Aurrezpen/inbertsio produktuak Iruzuraren prebentzioa 	<ul style="list-style-type: none"> Adinekoen mintegiak zentron Orientatzaileen prestakuntza 	<ul style="list-style-type: none"> Autonomia erkidegoak
	Beste talde batzuk (etorkinak, ezinduak, etxeko lanetan dihardutenak, ...)	<ul style="list-style-type: none"> Populazio arabera taldearen 	<ul style="list-style-type: none"> Mintegiak Internet Argitalpenak 	<ul style="list-style-type: none"> Elkarteak: kontsumitzaileak, etorkinak, ezinduak,...

Iturria: Espainiako Bankua eta BMBN

Finantza heziketa eskolan hasteari dagokionez, azken urteetan DBHko 3. mailako 21.500 ikaslek jasotzen dituzte finantza hezkuntzako eskolak. Estatuko 400 ikastetxek⁸⁸ egin dute bat programa horrekin. Gainera, 2012tik hona, PISA txostenak 15 urteko ikasleen finantza gaitasuna ebaluatuko du, halako moldez non finantza trebezia Matematika, Gizarte Zientziak eta irakurmena arloei batuko zaien.

Bazirudien ekimen horiek martxan jartzea ez zela nahikoa izango arlo horretako beharrak betetzeko. Izan ere, azken urteetan erakunde askok⁸⁹ aipatu dute⁹⁰ familien eta pertsonen finantza kultura⁹¹ eskasa beste zailtasun gehigarri gisa, eta ondorioz, beren beharrak beteko ez dituzten produktuak kontratatu dituzte. Testuinguru horretan, ez litzateke baztertu behar finantza produktuak eskaintzen dituzten eragileei emandako konfiantza; izan ere, gertuko pertsonak izan ohi dira, beharrezko nahikoa informazioa eskatu barik proposamenak egin eta onartzen zaizkienak, nahitaezko informazioa eman beharra babesteko araudiak garatu badira ere.

⁸⁸ Hezkuntza Ministerioaren laguntzarekin.

⁸⁹ Hala nola kontsumitzaileen eta erabiltzaileen elkarteak eta hainbat finantza produktuk ukituriko erabiltzaileen aldeko plataformak, lehenetsuneko akzioek adibidez.

⁹⁰ Prentsa berri baten testuinguruan. Ez da antzeman pertsonen finantzen gaineko jakintza mailari edo horren bilakaerari buruzko azterketa sistematikorik (Espainia, EAE).

⁹¹ Erakunde horietako zenbaitek informazioa, prestakuntza eta aholkuak ematen dizkiete kontsumitzaileei.

2.7. GAINZORPETZEAREN NEURRIA: ALEMANIAKO KASUA

Alemania Finantza Zerbitzuen Erakundea (IFF⁹²) pertsonen eta familien finantza jarduerari buruzko azterlanak, jarraipena eta gomendioak egiteko plataforma da, gehienbat. Hainbat erakundetako pertsona-taldeak osatuta dago hala nola unibertsitatekoak eta kontsumitzaileari arreta emateko eta Alemaniako eta inguruko beste herrialde batzuetako finantza erakundeen jarraipenerako zerbitzukoak. Irabazteko asmorik gabeko erakundea da.

IFFk urteko txostena egiten du pertsonen eta familien zorpetzeari buruz, eta aitortzen denez, oinarrizko tresna da, erakunde horren jarduketara-ildoen euskarri. Finantza orientazioko zerbitzuetara jotzen duten 10.000 familien lagin batek emandako informazioa du oinarri.

Txostenaren emaitzen arabera, hauexek dira familia gainzorpetzean murgilduta egoteko zio nagusiak: langabezia, familiaren haustura (dibortzioa, banantzea), osasun arazoek bat-batean eragindako zailtasunak (gaixotasunak, ezintasuna, heriotza), negozioan porrot egitea (autoenplegua) eta ardura gutxirekin jokatzea finantzekin.

Gainera, zenbat eta ikasketa maila txikiagoa izan edota soldata txikiagoa jaso (prestakuntza txikiko lanak), orduan eta zorpetze tasa handiagoak gertatzen dira (erlatiboa) eta, beraz, gainzorpetzerako arriskua.

Eta batik bat emaitzek familien osaeraren garrantzia islatzen dute. Adingabeak dituzten guraso bakarrek familiak eta gizonezko ezkongabeak dira arriskurik handiena duten bi taldeak. Seme-alabarik gabeko edo seme-alaba bat duten bikoteek, adinean gora egin ahala, egoera horretan izateko posibilitate gutxiago dute.

2.40. taula. Familien gainzorpetzerako zioak Alemania. 2005-2011

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Langabezia, lan orduen murrizketa	47,6	42,7	38,7	39,2	43,7	45,4	45,0
Dibortzioa, banantzea	21,6	22,4	18,7	18,7	18,4	19,0	17,6
Istripua, gaixotasuna	9,5	12,7	14,9	13,7	16,2	14,4	16,1
Jokabide arduragabea	21,8	22,3	20,0	20,7	18,3	17,0	14,4
Autoenpleguaren porrota	14,6	14,6	13,4	12,8	11,2	11,7	13,8

Askotariko erantzunak. 2011, lehen hiruhilekoa.

Iturria: IFF (Alemaniako Finantza Zerbitzuen Erakundea)

2.41. taula. Gehiegi zorpetuta dauden familien banaketa, familia motaren arabera. Alemania.

	2007	2008	2009	2010	
				%	Kuota
Pertsona bakarrek (ezkongabeak)	49,3	51,8	52,7	54,1	10,7
Bikoteak	33,9	31,8	29,9	29,1	4,4
Umerik gabeko bikoteak	12,6	12,0	11,5	11,3	3,0
Umedun bikoteak	21,3	19,8	18,4	17,7	6,0
Guraso bakarrek (umeekin)	16,5	16,0	17,3	16,8	20,1
Amak	14,7	14,4	15,2	15,1	20,8
Beste familia batzuk	0,3	0,4	0,0	0,0	0,0
Guztira	100,0	100,0	100,0	100,0	--

Kuota: Gehiegi zorpetuta dauden familien portzentajea, Alemaniako horrelako familien guztizko kopuruarekiko.

Iturria: IFF (Alemaniako Finantza Zerbitzuen Erakundea)

⁹² IFF, Institut für Finanzdienstleistungen e. V.

2.8. EMAITZA NAGUSIAK ETA ONDORIOAK

Populazioaren bilakaera

- EAEko populazioak 2,2 milioiraino hazi da, neurri handi batean atzerritarrak etorri direlako gurera.
- EAEko egungo eta geroko populazioaren ezaugarri nagusia zahartzea da: gora egingo du 65 urtetik gorako pertsonen portzentajeak, hain zuzen ere populazio guztiaren %25 izan arte.
- Hori dela-eta, familiak sortzeko tasa txikiagoa izango da, zeren eta 25 urtetik beherako adin tartean inoizko txikienak izango baitira. Horrek, jakina, ageriko eragina izango du jaiotze-tasan. Hortaz, kanpoko fluxuaren arabera izango da populazioaren igoera, baina igoera moteldu egingo da aurreikuspenek diotenez.
- Azken finean, kreditua eskatzen duten balizko herritarren kopuruak behera egingo du seguru asko, betiere inbertsioaren (etxebizitza), gastuaren eta finantzatzeko ohituraren inguruan familiek egun duten jokamoldeei eusten bazaie.

Eremu ekonomikoa eta enpleguari dagokiona

- 2001 eta 2007 bitartean, %4koa izan da benetako hazkunde tasa (BPG). Alabaina, 2009tik negatiboa da, eta 2013rako %1,1eko jaitsiera izango da aurreikuspenen arabera.
- Bilakaera horren ondorioz, 2012an Gizarte Segurantzaren inskribatuta dauden enpresen kopurua 2001ean zegoenaren antzekoa da. Krisiaren bost urteetan, galdu egin da 2001 eta 2007 sortutako enpresa sarea (inoizko kopururik handiena izan zen 2007an, 64.500 enpresarekin), urtean 1.224 enpresa batez beste.
- Hedapen ekonomiko handiaren ondotik, langabeziak gora egin du nabarmen: 2008an ia milioi bat lagun zebilen lanean EAEn. Hala ere, jardueraren beherakadak ikaragarri handitu du langabezi tasa (%14,9 2012an), eta langabeziaren inoizko daturik altuenak gertatu dira (178.006 pertsona).
- EAEren egoera Estatuarena baino hobea da; izan ere, ia bikoitza da Estatuan langabezi tasa (%25), eta ekonomiaren beherakada are nabarmenagoa izan da. Ondorio bera ateratu daiteke gainontzeko autonomia erkidegoen aldean ere.

Familien aberastasuna

- Jarduera ekonomikoaren eta enpleguaren bilakaera positiboaren arabera, famili errenta nabarmen hazi zen 2009. urtera arte. Baina langabezi tasak arriskuan jartzen du errealtate hori (%6,5etik %14,9ra 2008 eta 2012 bitartean), eta familian errentek behera egingo dutela iragartzen du.
- Prezioen bilakaerari esker, txikiagoa da errentaren jaitsiera termino errealean eta, beraz, eutsi egin zaio azken bi urtean.
- Oso negatiboa izan da familien kontsumoaren bilakaera. Izan ere, oso jaitsiera handi izan zen 2009an (-3,9), 2010ean eta 2011n moteldu egin zen (%0,4 eta %0,6), baina 2012an eta 2013an berriz ere sartu da bide negatiboan (%-1% eta %-1,1).

- Ildo horretan, familiek ahalegin handiak egin izan dituzte beren aktiboa sortzen, non higiezin jabetza eta zehazki etxebizitzarena determinantea baita (familien aktiboaren %61).
- Etxebizitzaren inguruko metatze horrek berekin ekarri du familien ondareak balio handiagoa hartzea, etxebizitzaren prezioaren igoerak bultzatuta. Baina, 2009tik hona, prezio horietan izandako doikuntzak behera ekarri du familien ondarearen balorazioa.
- Azken finean, ezusteko gastuei edo beste barik etxebizitzarekin loturiko gastuei aurre egiteko zailtasunak dituzten familien errealitatea azaleratzen hasi da. Bi egoera horietan dauden familien proportzioa EAEn (%2,7 eta %7,4) Estatu osoan dagoena baino askoz txikiagoa da (%18,2 eta %40).

Etxebizitza

- 2001 eta 2011 bitartean, %23 egin du gora Estatuko etxebizitza kopuruak, eta EAEn, berriz, %16. Bietan dugu dinamismo hori (erlatiboa), baina zenbait ñabardura egin beharra dago.
- EAEn, etxebizitza berriarekin estali da eskari handia, 2008ra arte inoizko kopururik handienak izan dituzten hasitako etxebizitzaren bolumenarekin (11.507). Harrezkero, beherakada handia izan da, eta 2012an 3.000 baizik ez ziren izan.
- Eskariak bigarren eskuko etxebizitzaren parkea mugiarazi zuen. Etxebizitzaren transakzio eragiketen inoizko kopururik handienak 2006an izan ziren: 22.805 eta 907.987 eragiketara EAEn eta Estatuan. 2007tik, merkatua erabat gelditu zen, eta 2007an egindako eragiketen erdia egin zen 2012an. Doikuntzaren portzentajeak, berriz, txikiagoak izan dira (%-20,5 eta %-22 EAEn eta Estatuan).
- Dinamismo horrek EAEn eraturiko hipoteken kopurua islatzen du; izan ere, inoizko kopururik handiena izan zuen 2006an. Merkatuak harrezkero izan duen jaitsiera agerikoa da, eta 2012an urte haren erdia baino gutxiago ziren (%-56), eta kopuruan jaitsiera handiagoa da (%-69,3).
- Finantzazioa eskuratzea funtsezkoa izan da bi aldetatik: batetik, 2001etik erreferentziako interes tasak inoizko txikiak izan direlako. Egoera hori hipoteka maileguen tasetan islatu da; izan ere, %4 ingurukoak izan dira, eta 2009tik are txikiagoak izan dira. Termino errealean, %1-2 ingurukoak izan da hipoteka finantzazioa.
- Beste bi faktore batu behar zaizkio kostuaren jaitsierari (batik bat 2000 aurreko urteen aldean): tasa aldakorreko hipoteketara iragaitea, epeak geroratzeta (25etik gorakoak) eta transakzioaren balioaren gaineko maileguen %60ko atalasea gainditzea (etxebizitzaren prezioa).
- Egoera horretan, eragile publikoen eginkizuna hartu behar da kontuan: lurraren erabilera erabakitzen dute (plangintza eta kalifikazioa) eta emaitzako azken prezioari eragiten diote, zeren etxebizitzak hornitzen baitituzte (etxebizitza babestua) eta erraztasuna ematen baitizkiete herritarrei etxebizitza eskuratzeko (zergak arintzea).
- Zerga arintzeari esker, ahalegin txikiagorekin egin diote aurre erosketari familiek (errentarekiko); izan ere %10 ingurukoak da. Familientzako errenta-fluxua da, zorpetze handiagoa sorrarazi omen duena.

Faktore kulturalak eta sozialak

- Azken hamarkadetan, inbertsio ondasuntzat hartu da etxebizitza: jabetza da etxebizitza edukitzeko modu nagusia, eta oso txikia da alokairuko merkatua. Halaxe gertatzen da Estatuan ere.
- Gainera, oporretako etxebizitzak areagotu egiten du helburu horretarako etxebizitza sekundarioaren jabetza. Alabaina, guztizko etxebizitzaren multzoaren barruan oporretarakoak diren etxebizitzaren kopururik txikiena duen autonomia erkidegoa da EAE, baina ez euskal familien kasuan: bizi diren ez beste autonomia erkidego batean dute oporretarako etxebizitza.
- Etxebizitza erosteko joeraren oinarrian (etxebizitza nagusia, oporretarako, inbertsiorako...), honako hau dago errotuta (gizartean oro har onartua): etxebizitzek ez dutela baliorik galtzen edo merezi duela erostea eta ez alokatzea.
- Ondorioz, etxebizitzaren parkeak neurri handi batean baldintzatzen ditu jabeak: lehenik eta behin, behar izanez gero likido bihurtzea (saltzea) zaila den ondasuna delako, eta bigarrenik, langabezi handiko unean laneko mugikortasuna baldintzatzen duelako.
- Azkenik, garrantzizkoa da hezkuntza faktorea azpimarratzea, edo hobeto esanda, herritarren finantza kulturarik eza edo gabeziak. Kultura hori hobetzeko hainbat ekimen abiarazi badira ere, egia esan herritarren zati handi batek zailtasunak ditu izenpetzen dituen kontratuen edukia benetan ulertzeko.

Ondorioa: Kapitulu honen xedea zenbait aldagaik familien zorpetzearen bilakaeran duten eragina aztertzea da. Izan ere, hainbat azterlanetan funtsezkotzat jotzen dira aldagaiok: enplegua eta familien errenta, finantzazioa eskuratzea eta prezioa, etxebizitza familien inbertsio nagusi gisa eta finantza kultura.

Azken 15 urtean, populazioaren ezohiko igoera gertatu da, familiak sortzeko kopurua handiagoa, lan tasa historikoak, etxebizitzaren eskari handiagoak, finantzazioa eskuratzeko baldintza hobekak (prezioan, epeetan eta baliagarritasunean) eta zerga arintzearen laguntza.

Horren guztiaren ondorioz, oso presio handia izan da etxebizitzaren merkatuaren gainean, eta azkenean prezioen etengabeko igoera eta familien aparteko zorpetzea gertatu dira. Eskaintzak, ordea, ezin zion nahikoa bizkor erantzun eskaintza horri.

3. KAPITULUA

FAMILIEN ZORPETZEAREN
EZAUGARRIAK ETA
DIMENTSIOAK

3. FAMILIEN ZORPETZEAREN EZAUGARRIAK ETA DIMENTSIOAK

3.1. AURKEZPENA

Azken bi hamarkadetan, eskaintza arloko faktoreak (kreditua eskuratzeko modua eta kostuak merkatzea, besteak beste) eta eskariaren gaineko faktoreak batera izan dira (enplegu tasa eta errenta handiagoa, kultura sinesmenak, besteak beste), familien zorraren etengabeko igoeraren oinarriak direnak.

Gainzorpetzea gertatzen da familiaren aurrekontua desorekatuta dagoenean eta hartutako zorrei edota ordaintzeko konpromisoei aurre egiterik ez dutenean. Unekoa edo iraunkorra izan daiteke egoera hori. Familiak gainzorpetzea duela ulertzen da ordaintzeko posibilitateen okerreko kalkulua egiten denean edo ezusteko bat-bateko egoera gertatzen denean.

Gainzorpetzearen konplexutasuna eta neurtzeko moduan adostasunik eza eta, batez ere, arriskua egoerei aurrea hartzeko modurik eza direla-eta, ez dago errealitate hori erakusteko estatistika iturririk. Gainera, egungo krisiaren ezohiko gogortasuna aipatu behar da. Izan ere, familia gehiagoetara ekarri du arazoa nolabait, noiz-eta orain artean garrantzi gutxiko arazotzat har zitekeenean.

Familien zorpetzearen neurriari dagokionez, bi hurbilketa mota daude:

- Banku zentralak emandako informazioa. Eragileek kreditu-erakundeekin hartutako zorraren bolumena biltzen du. Neurketa horren gainean kalkulatu ohi dira adierazleak, hala nola BPGarekiko zorra.
- Gainzorpetzea duten familien egoera zehatzago jakiteko, familietan oinarrituriko informazioa biltzeko eragiketak gauzatzen dira. Zailtasunak dituzten familiak dira eragiketon ardatza (hilaren bukaerara iristeko zailtasunak, etab.), baina arreta berezirik jarri gabe finantza arloan eta arriskuan dauden familiak zein diren zehaztu barik (gainzorpetzean sar litezkeenak).

Kapitulu honetan, familien zorra zein den jakiteko hurbilketa egingo dugu eskuragarri dugun informazioa oinarri hartuta. Informazio iturri ofizialek emandakoa da, hala nola banku zentralak, EAEren kasuan interes berezia duten beste erreferentzia batzuekin batera.

3.2. FAMILIEN ZORPETZEA EB-N

3.2.1. Familien zorpetzea EBn

Azken hamarkadan, oso handia izan da Espainian sektore pribatuaren zorra, eta zehazkiago, familiei dagokiena. Halaxe gertatu da Europa mailan ere, baina ñabardurak egin beharra dago. Europako Banku Zentralak argitaraturiko informazioak erakusten duenez (2003 eta 2011 bitartean), hazkunde handia izan zen Espainian 2005era arte, Eurogunearen eta 2007ra⁹⁴ arte azterturiko gainerako herrialdeen gainetik, baita ondorengo doikuntza ere: tasa negatiboak izan ziren 2009an eta 2011.

⁹³ Kreditu erakundearen zorrei buruzko zorraz (maileguak eta kredituak) ari da uneoro.

⁹⁴ Deigarria da, ondoren ikusiko dugunez, Espainiako Bankuaren datuekin, 2007ra arte luzatu zen etengabeko hazkunde aldia.

Joera hori Erresuma Batuan⁹⁵ ere agertzen da. 2008an doikuntza handia egin zuen, baina suspertu egin zen hurrengo bi urtean.

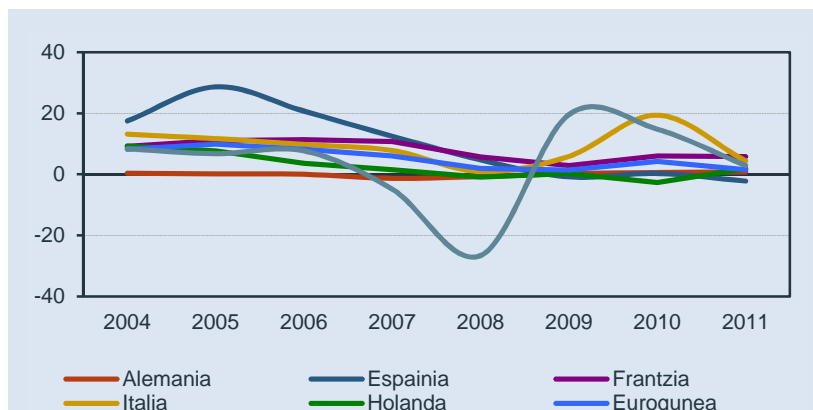
Bestalde, Alemaniaren profil lauagoa nabarmentzen da. Urte arteko hazkunde tasak ia nuluak izan dira familiei emandako kredituan. Eta horren aurrean, Frantziako eta Italiako joera Eurogunearen antzekoa da.

2011. urtearen amaieran, 5.242.758 milioi eurokoa zen familien zorra. Laurdena baino gehiago (%27) Alemaniari dagokio, eta ondoren datoz Frantzia (%20,4), Espainia (%16,4), Italia (%11,8) eta Holanda (%8).

Bost herrialde horiek, batera, Euroguneko familien zorraren %84 biltzen dute, eta portzentaje hori egonkor eusten dio gutxi gorabehera 2007tik, herrialde horiek batera BPGaren gainean duten partaidetzatik hurbil (Eurogunearen guztizkoaren %83,2). Erresuma Batua, bestalde, 1.412 milioi euroko kreditu-saldoa du, garrantzitsua, Alemaniaren saldoaren antzekoa.

Euroguneko familien zorrak %48,9 egin zuen gora 2003 eta 2011 bitartean (%5,4, urteko eta batez beste). Kredituak Espainian (urtean %12,1), Italian (%11,1) eta Frantzian (%9,2) izan duen hazkunde erritmo handia nabarmentzen da. Alemanian, berriz, ez dago igoyerarik. Holandan (%2,4) eta

3.1. grafikoa. Familientzako kredituaren bilakaera Eurogunea eta Europako herrialde nagusiak



Iturria: Money, Banking and Financial Market (Statistical Data Warehouse) Europako Banku Zentrala

3.1. taula. Familientzako kredituak. Eurogunea eta Europako herrialde nagusiak

	2003	2008	2011	B.b. urteko hazkundera 2003-2011	% Eurogunea
Eurogunea	3.520.572	1.411.644	5.242.758	5,4	100,0
- Alemania	1.431.800	1.411.644	1.435.808	0,0	27,4
- Espainia	410.774	883.983	859.698	12,1	16,4
- Frantzia	585.434	926.115	1.069.225	9,2	20,4
- Italia	310.250	469.162	618.977	11,1	11,8
- Holanda	345.475	423.509	420.617	2,4	8,0
Erresuma Batua	1.148.886	999.583	1.411.768	2,5	--

Milioi euro.

Iturria: Money, Banking and Financial Market (Statistical Data Warehouse) Europako Banku Zentrala

3.2. taula. Familientzako kredituak. Ratioa biztanleko (euro) Eurogunea eta Europako herrialde nagusiak

	2003	2008	2011	B.b. urteko hazkundera 2003-2011	Euroguneko indizea=100
Eurogunea	11.039	14.896	15.793	4,8	100,0
- Alemania	17.406	17.124	17.509	0,1	110,9
- Espainia	10.148	20.202	18.759	9,4	118,8
- Frantzia	9.601	14.647	16.616	8,1	105,2
- Italia	5.447	7.986	10.309	9,9	65,3
- Holanda	21.610	25.928	25.514	2,0	161,6
Erresuma Batua	19.473	16.547	22.920	2,0	145,1

Iturria:

⁹⁵ Erresuma Batuari buruzko informazioa azterketan sartu da, Europako Batasuneko herrialde nagusienetako bat delako. Hala ere, kontuan izan behar da ez dela eurogunekoa eta, beraz, ez da sartu balio erantsian.

Erresuma Batuan (%2,5) hazkundearen erritmoa Eurogunearen batez bestekoa baino askoz txikiagoa izan da.

Kredituaren ratioaren bilakaeran, populazioarekiko, Espainia, Frantzia eta Italia nabarmentzen dira, non adierazle horren urteko batez besteko igoera 2003 eta 2011 bitartean (%9,4, %8,1 eta %9,9, hurrenez hurren) Euroguneko batez bestekoaren oso gainetik dauden (%4,8).

3.2.2. Familientzako kredituaren osaera

Hipoteka kredituek Euroguneko familien zorraren %71,7 biltzen dute, eta batez besteko zenbatekoa 3.633.520 milioi eurokoa da 2008-2011ko epealdian. Gainerakoa (%28,3) kontsumorako kredituari (634.325 milioi euro, guztizko kredituaren %12,5) eta beste kreditu mota batzuei dagokie (798.127 milioi, %15,8).

2003 eta 2007 bitartean, gora egin zuen Euroguneko hipoteka kredituen balioak, 2.360 mila milioi eurotik 3.429 mila milioi eurora, eta metaturiko hazkundera %45,3koa da; urteko batez bestekoa, berriz, %11,3koa. 2008az gero, moteldu egin da hazkundera, baina positiboa izateari eusten dio. 2011ko amaieran, 2008koa baino %8,4koa da hipoteka kredituaren balioa, eta hazkunde garbia 296.326 milioi eurokoa izan da.

Familientzako kontsumorako kredituan, %28ko hazkunde metatua izan da Eurogune osoan (urtean %7,0 batez bete). 2008tik, joera ez da hain dinamikoa izan; are gehiago, urte arteko aldaketa negatiboak izan dira. 2011ko amaieran, 2008koa baino %1 txikiagoa zen kontsumorako kredituaren balioa, 6.032 milioi euroko jaitsiera garbia.

Familien gainerako kredituei dagokien zorren balioak etengabe egin du gora Eurogune osorako azterturiko epealdian. Bilakaera horretan, %22,8ko gehikuntza metatua izan da, baita urteko %2,3ko batez besteko hazkunde tasa ere.

Herrialdeen araberako azterketa konparatua eginez, 2008-2011ko epealdiko batez besteko datuekin, nabarmentzekoak dira honako emaitza hauek:

- Alemania eta Italia dira kontsideraturiko herrialde bakarrak hipoteka kredituetako partaidetza Eurogunekoa baino txikiagoa dutenak (%68,1 eta %58,1 hurrenez hurren). Holanda (%88,6) eta Erresuma Batua (%83,9), bestalde, oso goitik daude batez besteko horretatik.
- Espainian, familien zorpetzearen hiru laurdena da hipoteka zorra. Orotara 659.797 milioi euro, hots, Euroguneko guztizkoaren %18,2 hain zuzen ere. Kontsumorako kredituaren (%9,9) eta gainerako kredituen (%14,7) pisu erlatiboak Euroguneko batez bestekoaren azpitik daude.

3.3. taula. Familientzako kredituaren osaera Eurogunea eta Europako herrialde nagusiak 2008-2011ko batez bestekoa

	%			OROTARA 2008-2011ko b.b. (M. €)
	Kontsumo a	Hipotekakoa	Beste kreditu batzuk	
Eurogunea	12,5	71,7	15,8	5.065.972
- Alemania	12,7	68,1	19,2	1.421.629
- Espainia	9,9	75,4	14,7	874.954
- Frantzia	15,7	75,9*	8,3	989.886
- Italia	11,0	58,1	31,0	544.513
- Holanda	6,4	88,6	5,0	420.531
Erresuma Batua	11,8	83,9	4,3	1.244.792

Etxebizitza eskuratzeko finantzazioari dagokio, baina ez ezinbestean hipoteka tituluaren bidez (ikus Frantziako kasuaren aurkezpeneko 6. Kapitulua).

Iturria: Money, Banking and Financial Market (Statistical Data Warehouse) Europako Banku Zentralea

- 2008 eta 2011 bitartean, Euroguneko hipoteka zorra urteko hazkunderaren %6,7ko batez besteko tasa da. Espainiak (%15,3), Frantziak (%12,6) eta Italiak (%15,4) batez bestekoa gainditzen dute askoaz. Holandan (%2,7), Erresuma Batuan (%3,8) eta Alemanian (%0,5) hazkundera askoz txikiagoa dago.
- Kontsumorako kredituarekin loturiko familien zorpetzeak gora egin du, batez beste %3,3 urtean, Eurogune osoan. Italiaren hazkunde handia (%10,5 urtean) gailentzen da gainerako herrialdeen gainetik.
- Gainerako kredituei dagokienez, urteko hazkunderaren batez besteko tasa %2,5 da Eurogunean. Espainia (%7,6) eta Italia (%5,8) dira batez besteko horren gainetik dauden taldeko herrialde bakarrak.

3.2.3. Familientzako kredituaren garrantziaren adierazleak

2003 eta 2011 bitartean, Euroguneko familien zorpetzearen hazkunderako erritmoak gainditu egin du BPGak izandakoa (urtean %5,4 batez beste, %2,9koaren aldean). Espainian eta Frantzia BPGak izandakoaren hiru aldiz handiagoa izan da familien zorpetzearen igoera, eta Italian, berriz, bost aldiz handiagoa. Holandan, antzerakoa izan da bi aldagaion hazkundera eta Alemanian, berriz, kredituaren geldo-aldia ageri da, dinamismo ekonomikoa izanik ere.

Familien zorra Euroguneko BPGaren %55,6 da 2011n, eta nahikoa antzera eutsi zaio portzentaje horri aztertutako epealdian, ondoko taulak dakarren moduan. Espainian, aldiz, %80,8koa da ratioa (2011), hain zuzen ere kontsideraturiko herrialdeetan handiena⁹⁶.

Kasu honetan, hazkunde handia erakusten du adierazleak 2003 eta 2007 bitartean (BPGaren %52,5etik %80,1era), baina moteldu egin da 2008tik, eta familien zorpetzeak BPGan duen proportzioa ehuneko hirutik behera jaitsi da Espainian.

3.4. taula. Familientzako kredituaren batezko besteko urteko hazkundera, kreditu motaren arabera (%) 2008-2011. Eurogunea eta Europako herrialde nagusiak

	Kontsumoa	Hipotekakoa	Beste kreditu batzuk	Familien kreditua, guztira
Eurogunea	3,3	6,7	2,5	5,4
- Alemania	0,7	0,5	-1,7	0,0
- Espainia	3,0	15,3	7,6	12,1
- Frantzia	2,5	12,6	2,6	9,2
- Italia	10,5	15,4	5,8	11,1
- Holanda	4,0	2,7	-2,3	2,4
Erresuma Batua	-2,1	3,8	-2,2	2,5

Iturria: Money, Banking and Financial Market (Statistical Data Warehouse) Europako Banku Zentrala

3.5. taula. Familientzako kredituaren eta BPGaren bilakaera Eurogunea eta Europako herrialde nagusiak

	Familientzako kreditua			BPG		
	2011	Urteko hazkundera, 2003-2011ko b.b.	% Eurogunea	2011	Urteko hazkundera, 2003-2011ko b.b.	% Eurogunea
Eurogunea	5.242.758	5,4	100,0	9.420.855	2,9	100,0
- Alemania	1.435.808	0,0	27,4	2.592.600	2,3	27,5
- Espainia	859.698	12,1	16,4	1.063.355	4,0	11,3
- Frantzia	1.069.225	9,2	20,4	1.996.583	2,9	21,2
- Italia	618.977	11,1	11,8	1.579.659	2,0	16,8
- Holanda	420.617	2,4	8,0	601.973	2,9	6,4
Erresuma Batua	1.411.768	2,5	--	1.747.119	0,7	--

⁹⁶ Izan ere, Italiako familien zorra BPGaren %40 izan zen 2011n, eta ez zuen gainditu %30eko atalasea 2009ra arte.

Miloi euro.

Iturria: Money, Banking and Financial Market (Statistical Data Warehouse) Europako Banku Zentrala

Europako gainerako herrialdeetako familien motelaldia askoz txikiagoa da. Hala, BPGarekiko duen ehunekoaren pisuaren pixkanakako jaitsieran islatzen da Alemaniako familien zorraren bolumenaren motelaldia. Azken finean, aberastasuna sortzeko ahalmen txikiagoa izanik (BPG), saneatuagoa dago.

Biztanleko zorpetze ratioari dagokionez, Euroguneko batez bestekoa 15.793 eurokoa izan zen 2011n, urte arteko %5,4ko batez besteko hazkundera. Holandan dago biztanleko zorpetze ratioik handiena (25.514 euro), Euroguneko eta erkaturiko herrialdeetako batez bestekoa baino askoz handiagoa, aztertutako epealdi osoan.

2007 eta 2011 bitartean, bigarren posizioan kokatzen da, biztanleko 18.759 euroko batez besteko zorrarekin (2011). Hipoteka zorraren pisu handiena duten bi herrialdeak dira. Agerikoa da Espainiako familien kredituen dinamismoa, zeren eta per capita zorra ekonomiaren eta enpleguaren aldetik hobeto dauden beste herrialdeena baino handiagoa baita (Alemania edo Frantzia, adibidez).

3.6. taula. Familientzako kredituaren partaidetza BPGarekiko (%) Eurogunea eta Europako herrialde nagusiak

	Alemania	Espainia	Frantzia	Italia	Holanda	Eurogunea
2003	66,7	52,5	36,9	23,1	72,4	47,2
2004	65,5	57,4	38,6	25,1	76,9	49,0
2005	64,7	68,3	41,4	27,3	79,2	52,0
2006	62,2	76,1	44,0	28,9	78,0	53,6
2007	58,5	80,1	46,4	29,9	74,8	53,7
2008	57,1	81,3	47,9	29,8	71,2	53,4
2009	59,6	83,7	50,6	32,7	74,1	55,7
2010	57,0	83,8	52,2	38,2	70,2	56,4
2011	55,4	80,8	53,6	39,2	69,9	55,6

Iturria: Money, Banking and Financial Market (Statistical Data Warehouse) Europako Banku Zentrala

3.7. taula. Familientzako kreditua populazioarekiko (euro) Eurogunea eta Europako herrialde nagusiak

	Alemania	Espainia	Frantzia	Italia	Holanda	Eurogunea
2003	17.406	10.148	9.601	5.447	21.610	11.039
2004	17.436	11.787	10.411	6.163	23.454	11.867
2005	17.448	14.915	11.488	6.847	25.116	12.963
2006	17.448	17.716	12.710	7.447	25.910	13.944
2007	17.227	19.610	13.956	7.951	26.214	14.702
2008	17.124	20.202	14.647	7.986	25.928	14.896
2009	17.191	19.713	14.980	8.402	25.970	15.033
2010	17.319	19.420	15.792	9.948	25.186	15.618
2011	17.509	18.759	16.616	10.309	25.514	15.793
Urteko b.b. hazkundera (%)	0,1	10,6	9,1	11,2	2,3	5,4

Iturria: Money, Banking and Financial Market (Statistical Data Warehouse) Europako Banku Zentrala

3.2.4. Berankortasunaren bilakaera⁹⁷

Jarduera ekonomikoaren motelaldi handiak eta langabezi mailen igoerak maileguak ordaintzeko arazoak ekarri dituzte, sektore publikoan nahiz pribatuan, eta agerian utzi dituzte ez ordaintzeko arrisku handiko aktiboen aurrean bankuen arrisku mailak.

Europako Banku Zentralaren datuen arabera, banku sistemak EB-27an emandako kreditu guztien %3,9 kobragaitzat jotzen da⁹⁸ (2011), eta etengabeko hazkunderako joera erakusten du portzentaje horrek

⁹⁷ Eskuragarri dago sektore pribatuko mailegu edota kreditu berankorren gaineko informazioa. Ez dago informazio banakatua familientzat. Europako Banku Zentrala

⁹⁸ Non performing loans edo NLP.

munduko finantza krisia hasi zenetik eta kredituen oparoaldia amaitu zenetik. Hiru urtean, %1,7 egin du gora proportzioak.

Nabariak dira aldeak aztertutako herrialdeen artean. Hala, 2011n berankortasun tasarik handiena Italian zegoen (%9,7). Bigarren tokian, Espainia (%5,3) eta Frantzia (%4,7). Gainerako herrialdeen balioak EB-27ko batez bestekoaren azpitik daude.

Italiak⁹⁹ eta Espainiak dituzte hazkunderik handienak kreditu kobragaitzen proportzioan krisia hasi zenetik. 2008 eta 2011 bitartean, %4,6 egin du gora proportzioak Italian. Eta Espainian %2,8koa izan da.

3.8. taula. Europako herrialde nagusien berankortasun ratioa

	2008	2009	2010	2011	Dif. :2011-2008
Alemania	1,8	2,7	2,4	1,6	-0,2
Espainia	2,5	3,6	4,1	5,3	2,8
Frantzia	3,2	4,4	4,6	4,7	1,6
Italia	5,1	7,9	8,6	9,7	4,6
Holanda	1,3	2,7	2,4	2,4	1,1
Erresuma Batua	1,0	2,2	2,5	2,6	1,6

Iturria: Money, Banking and Financial Market (Statistical Data Warehouse) Europako Banku Zentralea

Hala ere, behera egin du kreditu kobragaitzen proportzioak Alemanian¹⁰⁰ azken urtean (2010ean %2,4koa izatetik %1,6ra 2011n); izan ere, 2008an izandakoa baino pixka bat txikiagoa da.

3.2.5. Sintesia: Familien zorraren egoera EBn eta ondorioak

2011. urtearen amaieran (bankuko kredituak), 5.242.758 milioi eurokoa zen familien zorra Eurogunean. Alemania, Frantzia, Espainia, Italia eta Holanda Euroguneako familientzako kredituen %84 dira.

2003 eta 2011 bitartean, nabarmen egin zuen gora familientzako kredituak (urtean %5,4 batez beste), baina hazkunderaren erritmoa askoz handiagoa da Espainian (%12,1), Italian (%11,1) eta Frantzia (%9,2), eta txikiagoa Holandan (%2,4) eta Erresuma Batuan (%2,5) eta nulua Alemanian (%0).

Euroguneako familien zorra gehienbat hipotekari dagokio (%71,1), eta diferentzia txikiak daude kontsideraturiko herrialdeen artean. Neurri handi batean, kontsumorako kredituaren presentzia handiagoarekin konpentsatzen da. Familien zorraren osieran, Frantziari¹⁰¹ (%75,9) eta Espainiari (%75,4) dagozkie portzentajerik handienak. Alemanian (%68,1) eta Italian (%58,1), berriz, Europako batez bestekoaren azpitik dauden balioak dituzte. Gainera,

- Zorpetze ratioa 15.793 eurokoa da biztanleko. Baliorik handiena Holandan dago (25.514), eta ondoren Espainian (18.759); hipoteka zorraren pisuagatik nabarmentzen diren herrialdeak dira. Alemanian (17.509) edo Frantzia (16.616) askoz txikiagoa da zorra.
- Espainian, familien zorra BPGaren %80,8koa da. Euroguneako batez bestekoa baino nabarmen handiagoa da (%55,6), baita Alemaniakoa (%55,4) edo Frantziakoa baino handiagoa ere (%53,6).

Hortaz, nahikoa agerikoa da Espainiako familien zorra inguruko herrialdeetako batez bestekoa baino askoz handiagoa dela, eta batik bat herrialde nabarmenetakoa baino (Frantzia, Alemania). Baina,

⁹⁹ Beste kreditu batzuen pisu handiarekin (%31).

¹⁰⁰ Gainerako herrialdeetan moduan, huts egite gutxien duen hipoteka osagaiaren pisu handiagorekin.

¹⁰¹ Etxebizitza erosteko finantzazioari dagokio, baina ez ezinbestean hipoteka tituluaren bidezkoa (ikusi Frantziako kasuaren aurkezpenari buruzko 6. kapitulua).

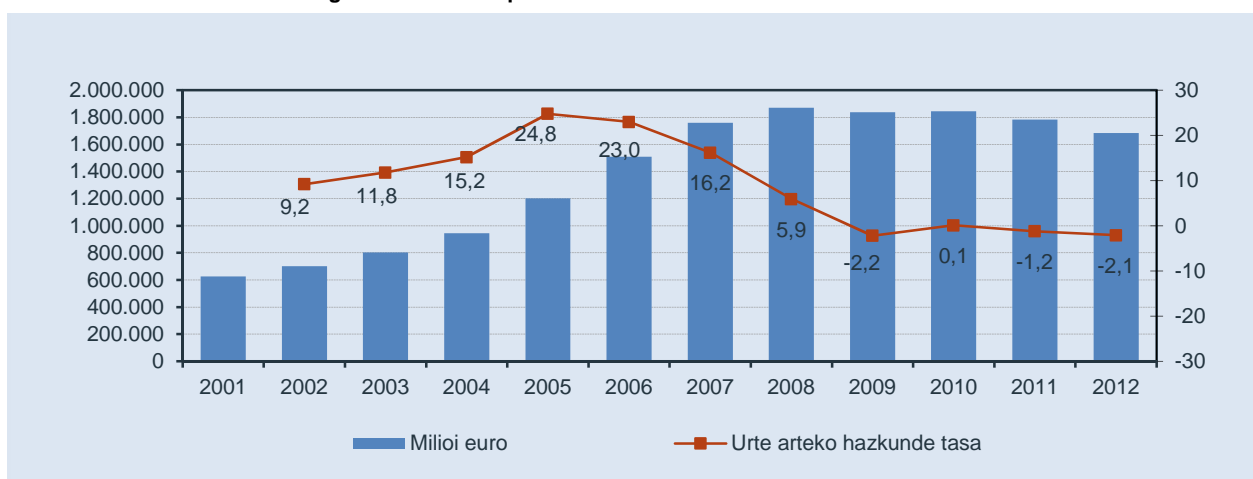
gainera, ordaintzeko ahalmena baino askoz bizkorrago hazi da (aberastasuna sortzea), eta agerian utzi du gainzorpetzea dagoela.

3.3. SEKTORE PRIBATUARENTZAKO¹⁰² ETA FAMILIENTZAKO KREDITUA. ESTATUA ETA EAE

3.3.1. Sektorre pribatuarentzako kreditua¹⁰³. Aurkezpena

Espainiako Bankuak kredituaren balioaren¹⁰⁴ eta sektore pribatuaren¹⁰⁵ gaineko informazioa biltzen du, finantzakoak ez diren enpresena eta familia barne. 2012an, 1.530 milioi eurokoa zen zorra. 2001 eta 2012 bitartean, urte arteko %10,3ko batez besteko hazkunde tasa izan du, baina 2008tik hazkunde txikiagoa izan da, eta 2011n eta 2012an balio negatiboak izan ziren (%-1,2 eta %-2,1).

3.2. grafikoa. Sektorre pribatuarentzako kredituaren bilakaera Estatur



Iturria: Estatistika buletina, Espainiako Bankua

Sektorre pribatuarentzako kredituen bi osagaien artean (finantzazkoak ez diren enpresak eta familiak) izandako bilakaerak 2001 eta 2007 artean baturiko kreditu dinamismoa erakusten du, urte arteko hazkunde nabarmenekin 2004 eta 2007 bitartean. 2008. urtea trantsizio urtea dela esan daiteke, zor pribatuaren urte arteko hazkunde tasa jaitsi zelako, %5,9an gelditu zena. Hain zuzen ere %6,6ko hazkundea izan zen familietan eta %4,8koa finantzakoak ez diren sozietateetan.

2009 eta 2012 bitartean, beherazkoa izan zen bilakaera, urte arteko aldakuntza tasa negatiboekin 2011n eta 2012an familietan (%-2,3 eta % -4) eta finantzakoak ez diren enpresetan (%-6,2 eta %-15,8). Bilakaera horren ondorioz, %53,3raino egin du gora familientzako kredituak sektorre pribatuarentzako guztizko kredituan duen proportzioak, guztira 815.861 milioi euro.

¹⁰² Kreditu erakundeekin hartutako maileguak edota kredituak direla esan nahi du.

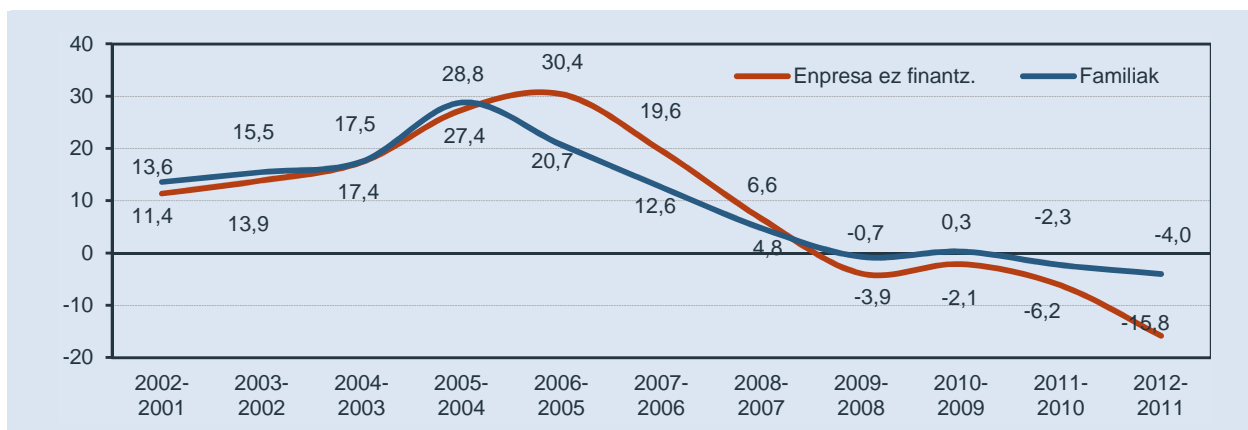
¹⁰³ Kreditu erakundeek (bankuak, aurrezki kutzak eta kreditu kooperatibak) abenduaren 31n duten kredituaren saldoa.

¹⁰⁴ OSR, beste sektorre egoiliar batzuk.

¹⁰⁵ Kaleko hizkeran, sektorre pribatu gisa aipatua (ez finantzariora).

Gutzizko kredituaren atzerakada hori azaltzeko arrazoen artean, jardura ekonomikoaren beherakadaren¹⁰⁶ ondoriozko eskariaren¹⁰⁷ jaitsiera nabarmentzen da, baita langabeziaren igoera eta familien eta enpresen ziurgabetasuna ere. Gainera, bankuen arteko merkatuan sartzeko kreditu erakundeek dituzten zailtasunak ageri dira, kapital gehikuntzarako eta aktiboak saneatzeko baliakizunen gaineko lege eskakizun berriekin batera.

3.3. grafikoa. Familientzako eta finantzakoak ez diren enpresentzako kreditua (urte arteko tasa). Estatu



Iturria: Estatistika buletina, Espainiako Bankua

3.3.2. Sektore pribatuaren kreditua. Estatu eta autonomia erkidegoak

Estatuko osorako aipaturiko sektore pribatuarentzako kredituaren bilakaera hori, neurri handi batean, autonomia erkidego¹⁰⁸ bakoitzean gertatu da:

guztietan ageri da dinamismoa 2008ra arte, baita urte horretan gaur egunera arte izandako motelaldia ere.

2000 eta 2012 bitartean, %10,3koa izan zen Estatu osoko sektore pribatuarentzako kredituaren urteko batez besteko hazkundea. Katalunian, Aragoian, Madrilan, Valentzian, Andaluzian, Gaztela-Mantxan eta Murtzian balio handiagoak daude, bereziki azken horretan. Atlantiko aldean, aldiz, Estatu batez bestekoa baino txikiagoa den zor pribatuaren urteko hazkundea ageri da, eta bereziki EAE nabarmentzen da (%7,2); baliorik txikiena du.

3.9. taula. Sektore pribatuarentzako kreditua, eragileen arabera. Estatu

	Sozietate ez finantzarioa	Familia	ISFLH	OROTARA
2001	301.784	309.033	2.809	613.626
2002	336.172	351.142	2.495	689.809
2003	382.858	405.637	3.047	791.542
2004	449.372	476.639	3.707	929.718
2005	572.649	613.846	5.704	1.192.199
2006	746.908	741.136	4.666	1.492.710
2007	892.990	834.337	6.089	1.733.416
2008	952.075	874.329	6.091	1.832.495
2009	915.105	867.882	5.523	1.788.510
2010	895.893	870.349	6.006	1.772.248
2011	840.403	850.049	7.000	1.697.452
2012	707.474	815.861	6.996	1.530.331
2012 (%)	46,2	53,3	0,5	100,0

ISFLH, familien zerbitzurako irabazteko asmorik gabeko erakundeak
Milioi euro.

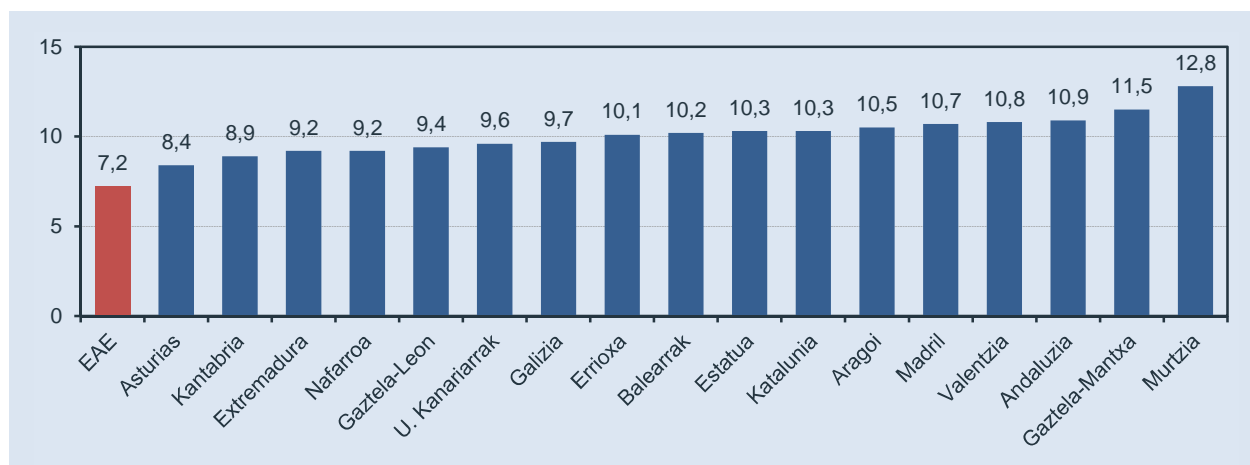
Iturria: Estatistika buletina, Espainiako Bankua

¹⁰⁶ Eragina izan zezakeen higiezin zenbait mailegu eta kreditu SAREBen fondoetara eskualdatu izanak. Momentuz, ez dago eskualdaketa horren kopururik eta Espainiako Bankuak eginiko estatistikan izan duen ondorioa.

¹⁰⁷ Bankuko Maileguen Inkestan aipatua (Espainiako Bankua), hainbat urtetakoa.

¹⁰⁸ Estatuaren zorraren osieran, autonomien arabera banakapena sartu da, baita Ceutari eta Melillari ezarritakoa eta lurralde gabeko zati bat ere. Kapitulu honetan, autonomia erkidegoei dagokien banakapenaren batura da Estatu guztizkoari buruzko datua.

3.4. grafikoa. Zorpetze pribatuaren urteko batez besteko hazkundea, AAEEn arabera 2000-2012



Iturria: Estatistika buletina, Espainiako Bankua

Arreta 2000-2012ko epealdi osoan lorturiko emaitzetan jarrita, hiru talde handitan dugu kredituaren banaketa.

Lehenik eta behin, pisu handieneko hiru autonomia erkidegoak (populazioaren edota ekonomiaren aldetik): Andaluzia (%12,6), Katalunia (%19,6) eta Madrilgo Erkidegoa (%26) Estatuko guztizko kreditu pribatuaren %58,2 dira, eta 2001 eta 2012 bitartean finkatu egin zuten proportzio hori.

Bigarren taldean, berriz, nolabaiteko tamaina duten erkidegoak daude, eta hauexek nabarmentzen dira, honako hauek hain zuzen ere:¹⁰⁹ Valentziako Erkidegoa (%9,9), EAE (%4,8), Gaztela-Leon (%4) eta Galizia (%3,7).

3.10. taula. Sektore pribatuaren bilakaera, AAEEn arabera.

	Milioi euro			Urte arteko hazkunde tasa (batez b.)	
	2000	2008	2012	2000-2008	2009-2012
Andaluzia	62.622	234.452	201.946	18,2	-3,7
Aragoi	13.525	47.965	42.304	17,3	-3,1
Asturias	9.696	26.876	24.485	13,8	-2,3
Balearrak	12.927	43.738	39.279	16,6	-2,6
Valentzia	49.791	183.480	158.045	18,0	-3,6
Kanariar U.	16.646	57.030	47.002	16,8	-4,7
Kantabria	5.439	15.964	14.464	14,6	-2,4
Gaztela-Mantxa	13.498	55.060	45.989	19,4	-4,4
Gaztela-Leon	23.311	74.666	64.882	15,8	-3,4
Katalunia	101.267	339.656	313.690	16,5	-1,9
Extremadura	7.073	22.227	19.310	15,5	-3,4
Galizia	20.637	68.860	58.831	16,4	-3,8
Errioxa	3.656	12.811	10.829	17,1	-4,1
Madril	131.709	446.360	417.184	16,8	-1,7
Murtzia	11.996	50.184	47.229	19,9	-1,5
Nafarroa	7.784	24.406	21.286	15,5	-3,3
EAE	34.262	85.391	76.609	12,2	-2,6
Estatua, guztira (1)	525.838	1.789.125	1.603.364	16,7	-2,7

Ceuta eta Melilla sartu barik, baita lurraldekoak bihurturiko zatia ere. 2012ko datuak irailekoak dira.

Iturria: Estatistika buletina, Espainiako Bankua

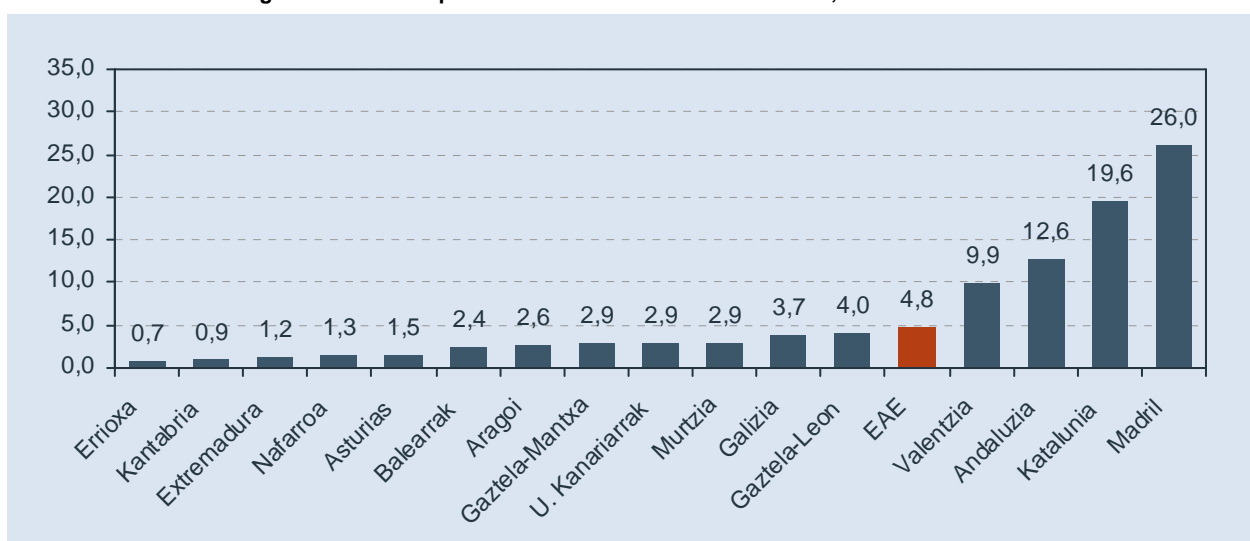
¹⁰⁹ Nahikoa sakabanatua,ordea.

Guztien artean kredituaren bostena baino pixka bat gehiago biltzen dute (%22,4) eta EAEn izandako jaitziera nabarmentzen da (%6,5etik %4,8ra).

Izan ere, garrantzizkoa da esatea zazpi autonomia erkidegok¹¹⁰ behera egin dutela guztizko kredituari eginiko ekarpenean, baina EAerako aipaturikoak baino kopuru askoz txikiagorekin.

Hirugarren taldearen baitan, tamaina txikiagoko erkidegoak daude, %3tik beherako ekarpena dutenak hala nola Aragoi (%2,6), Balearrak (%2,4), Kanariar U. (%2,9) edo Extremadura (%1,2), besteak beste. Hamar autonomia erkidego horiek sektore pribatuarentzako kredituaren %19,5 biltzen dute, eta eutsi egin diote euren proportzioari 2001etik.

3.5. grafikoa. Sektore pribatuarentzako kredituaren banaketa, AAEEn arabera 2012



Iturria: Estatistika buletina, Espainiako Bankua

3.3.3. Sektore pribatuaren kredituaren garrantziaren adierazleak, AAEEn arabera.

Sektore pribatuarentzako kredituak autonomia erkidegoen arabera duen garrantzia testuinguruan kokatzeko, honako adierazle hauek eman dira 2008-2011ko epealdirako¹¹¹. Lehenbizikoa BPGaren¹¹² gaineko kredituaren ratioa da, autonomia erkidego bakoitzak sortua, motelaldiaren neurri gisa.

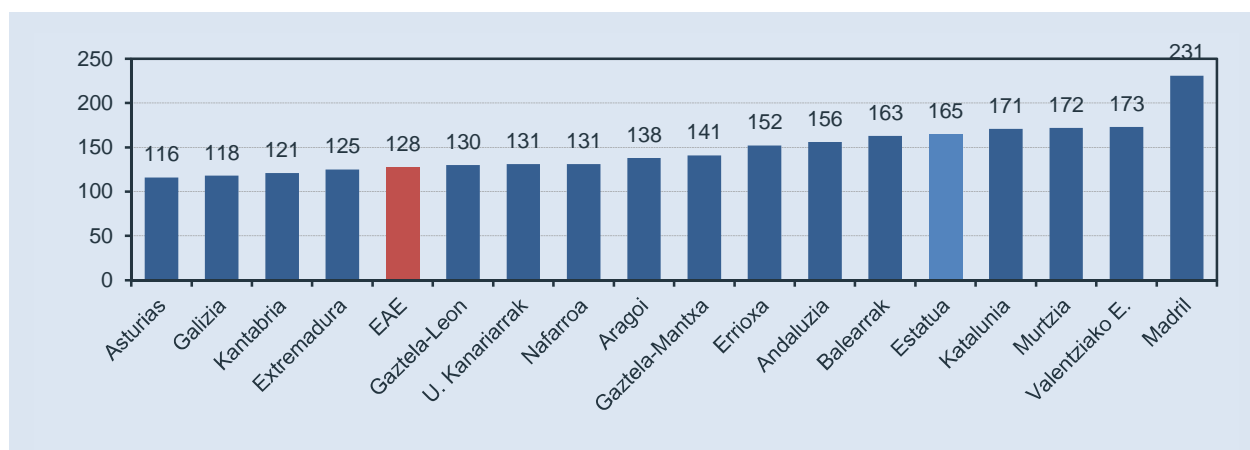
Ondoko taulak erakusten duenez, 100etik beherako balioak dira kasu guztietan, eta horrek esan nahi du urtean aberastasuna sortzeko ahalmena gaintitzen duela metaturiko zorrak.

¹¹⁰ Balearrak (-0,3), U. Kanariarrak (-0,1 pp), Gaztela-Leon (-0,4 pp), Extremadura (-0,1 pp), Galizia (-0,3 pp) eta Nafarroa (-0,2 pp).

¹¹¹ 2008-2011ko batez bestekoa aztertzea aukeratu da, zeren eta EAEk gainerako autonomia erkidegoekiko duen posizioa aipatzea baita xedea, eta ez horrenbeste adierazle bakoitzaren bilakaera izatea ardatza.

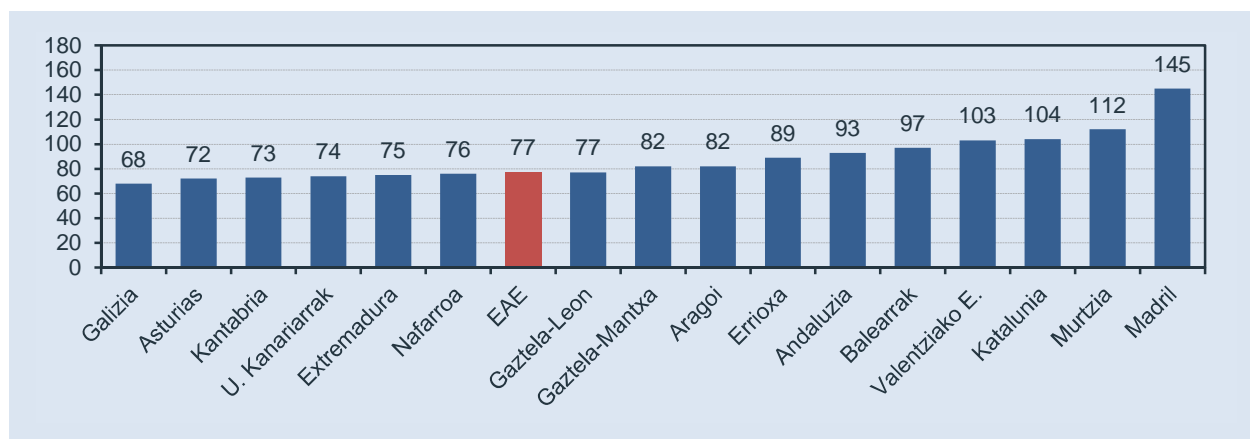
¹¹² INEren Eskualde Kontabilitatea abiapuntu hartuta, 2008ko oinarria. 2011ra arte, eskuragarri dugun azken datua.

3.6. grafikoa. Sektore pribatuaren kredituak BPGan duen partaidetza, AAEn arabera 2008-2011ko batez bestekoa



Iturria: Estatistika buletina, Espainiako Bankua

3.7. grafikoa. Guztizko kredituak BPGeko partaidetzarekiko duen partaidetza, AAEn arabera 2008-2011ko batez bestekoa



Iturria: Estatistika buletina, Espainiako Bankua

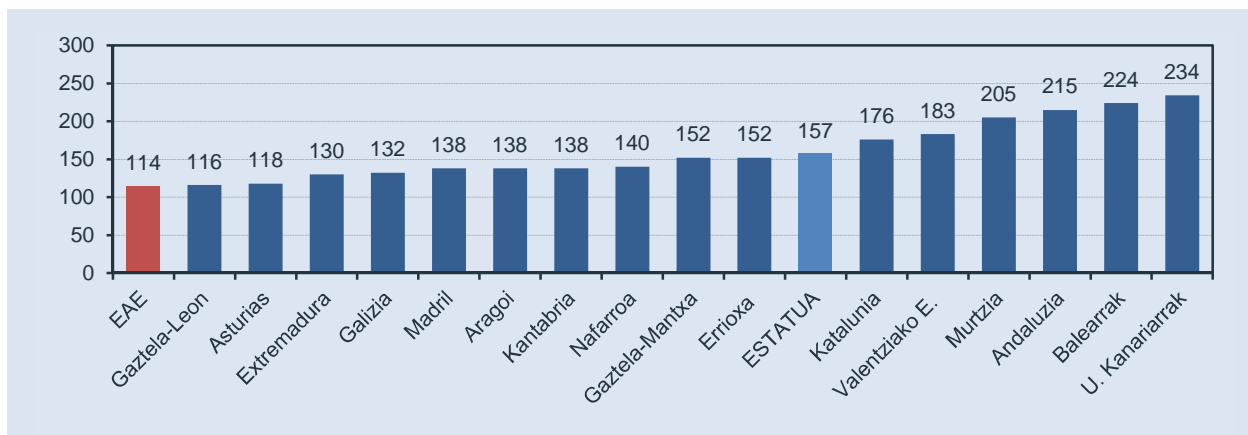
Estatu osoan 165ekoa izan da, eta hiru autonomia erkidego batez bestekoaren azpitik daude, eta lauk gainditu egiten dute. Txikiak honako hauei dagozkie: (116), Galizia (118), Kantabria (121), EAE (128) eta Nafarroa (131). Zentzu horretan, motelaldi txikiak duten autonomia erkidegoak dira. Eta, bestalde, Mediterraneo aldean daude baliorik handienak hala nola Valentziako Erkidegoan (173), Murtzian (172), Katalunian (171) eta Balearretan (163), Madrilgo Erkidegoaz gain (231)¹¹³.

Bigarren adierazlea autonomia erkidego bakoitzak Estatu osoan krediturako eta BPG sortzeko duen ekarpenaren arteko ratioa da. 100 balioak adierazten du bi aldagaien ekarpena (Kreditua eta BPG) bat datozela; 100etik beherakoa bada, termino erlatiboetan azpizorpetzeko posizioa duela esan daiteke aberastasuna sortzeko ekarpenaren ahalmeneren aldetik. Eta 100etik gora, gainzorpetzea izango litzateke, guztizko kredituan PBPGan baino partaidetza handiagoa duelako.

¹¹³ Moteltze zifra handi horretarako lagungarria izan da enpresa kopuru handi baten egoitza izatea eta, beraz, mailegu edota kreditu gehiago ezarrita izatea.

EAEK (77) eta Estatuko iparraldeko gainerako autonomia erkidegoek 100etik beherako balioa dute. Hots, kasu horietan guztietan, aberastasuna sortzeko proportzio handiagoa dauka (guztizko BGP) guztizko kredituan baino. Hala ere, Mediterraneoeko taldekoen ekarpena, kredituaren terminoetan, aberastasuna sortzeari dagokiona baino handiagoa da.

3.8. grafikoa. Guztizko kredituak BPGeko partaidetzarekiko duen partaidetza, AAEEn arabera 2008-2011ko batez b.



Iturria: Estatistika buletina, Espainiako Bankua

Azkenik, gordailuen¹¹⁴ gaineko kredituaren partaidetza gaudimen ratioztat hartzen da. Estatu osoan, 157 lortu da. Handiak dira autonomia erkidegoen arteko diferentziak. Baliorik txikiena EAEn (114) dago, iparreko beste erkidego batzuekin batera hala nola Asturias (118), Gaztela-Leon (116) eta Galizia (132) eta Madril (138)¹¹⁵, besteak beste. Batez bestekoaren gainetik daude Mediterraneoeko erkidegoak eta uharteetako zonaldeak: Katalunia (176), Valentziako Erkidegoa (183), Murtzia (205), Andaluzia (215), Balearrak (224) eta Kanariar U. (234). Zorpetzeko joera argia dute.

3.11. taula. Familientzako kredituak, norakoaren arabera Estatu

	Etxebizitza (eskuratzea, birgaitzea)	Kontsumoa	Beste batzuk	Familien guztizko kreditua
2001	205.790	48.739	54.504	309.033
2008	655.144	102.330	116.854	874.328
2012	633.564	67.281	115.017	815.861
2012 (% horizontala)	77,7	8,2	14,1	100,0
Urteko b.b. hazkundera (01-08), %	18,3	11,5	11,6	16,2
Urteko b.b. hazkundera (09-12), %	-0,8	-9,9	-0,3	-1,7
Urteko b.b. hazkundera (01-12), %	11,3	3,7	7,3	9,7

Miloi euro.

Iturria: Estatistika buletina, Espainiako Bankua

¹¹⁴ Gordailuetako (bankukoak) aurrezpena. Ez da sartu banka elektronikoa; ez du lurralderik eslelitua.

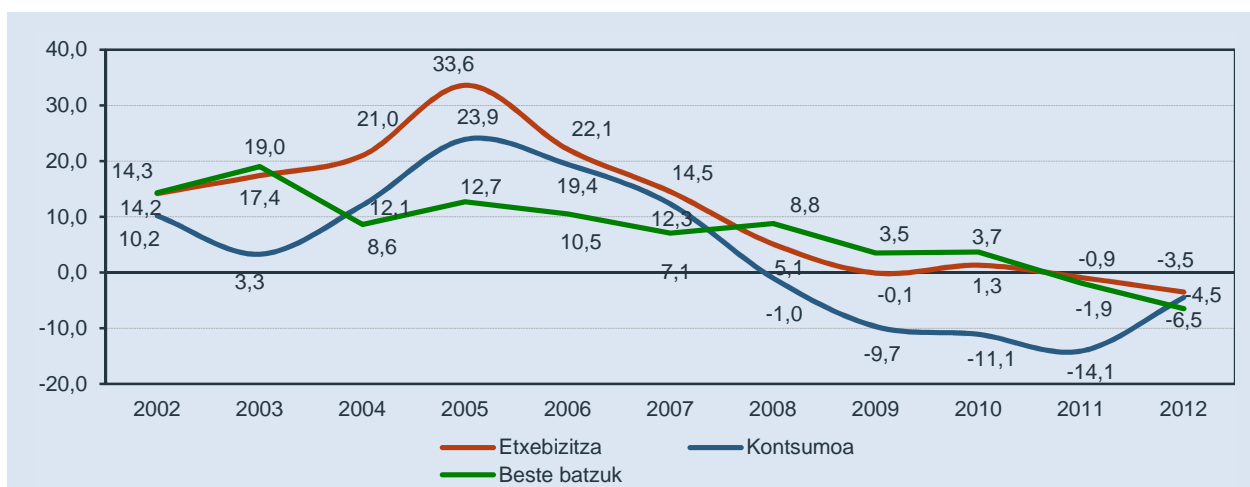
¹¹⁵ Kredituan gehiegizko atxikipena duen arrazoari beragatik, beste gordailu batzuekin ere gertatzen den bezala. Ildo horretan, autonomia horren egoera berrorekatzen du ratio horrek.

3.3.4. Familientzako kreditua Estatuan

Estatuko familientzako kreditua, guztira, 815.861 milioi euro da. 2001 eta 2012 bitartean, urteko %9,7ko batez beteko hazkundera izan zen, etxebizitzarako kreditua baino askoz handiagoa (%11,3), kontsumorako¹¹⁶ finantzazioarekiko (%3,7 eta beste xede batzuekiko (%7,3).

Hedapen aldia 2001 eta 2008 bitartean metatu zen, urte arteko %16,2ko batez besteko hazkunde tasarekin, etxebizitzarako kredituak gaindituta (%18,3). 2009tik kreditua doitzen ari da, halako moldez non 2009 eta 2012 bitartean negatiboa baita urte arteko batez besteko tasa (%-1,7).

3.9. grafikoa. Familientzako kreditua, etxebizitza, kontsumoa eta beste batzuk (urteko arteko tasa) Estatu



Iturria: Estatistika buletina, Espainiako Bankua

Epealdi horretan, gora egin du etxebizitzarentzako kredituaren garrantziak ehunekoetan (guztizko kredituaren %66,6tik %77,7ra), eta bereziki 2009tik, beste helburu batzuetarako kredituak behera egin duelako, batez ere kontsumorako kredituarenak.

3.10. grafikoa. Etxebizitzaren gaineko kreditua, familientzako kredituaren guztizkoaren gainean (%) Estatu



Iturria: Estatistika buletina, Espainiako Bankua

¹¹⁶ Epe laburrarako mailegu/kreditu mota da, nolabaiteko balioa duten ondasunen eta zerbitzuen erosketarekin lotua. Hala, esate baterako, azken urteotan nabarmen egin du behera familien ibilgailuen erosketak eta, beraz, gutxitu egin da ibilgailua finantzatzeko mailegua/kreditua.

3.3.5. Enpresentzako kreditua Estatuan

2001 eta 2012 bitartean, urteko %10,5 egin zuen gora batez beste finantzakoak¹¹⁷ ez diren sozietateen kredituak. Hazkunde hori batik bat Zerbitzu jardueren¹¹⁸ (%13,1) eta eraikuntzaren (%8,6) artean metatzen da, eta industri enpresen (%5,3) eta lehen sektorearen (%4,7) artean izandakoa baino askoz txikiagoa da. 2012ko amaieran, enpresentzako kredituen kopurua txikiena izan zen krisia 2007an hasi zenetik.

3.12. taula. Enpresentzako kreditua, jarduera-adarren arabera Estatuan

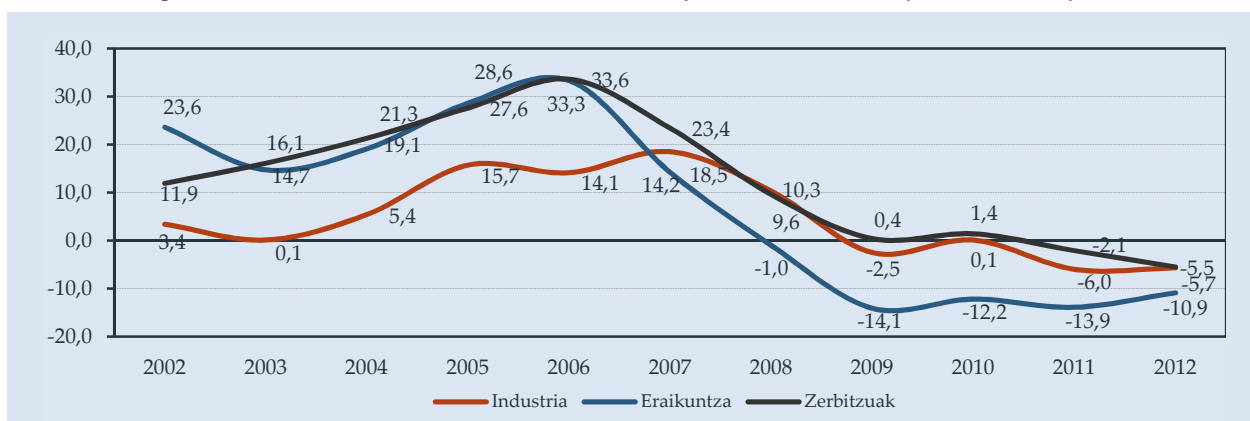
	2001	2008	2012	% 2012	Urte arteko aldakuntza tasa (batez bestekoa, %)		
					01-08	09-12	01-12
Oinarrizkoa	13.320	26.244	20.852	2,4	9,1	-5,5	4,7
Industria	82.959	156.141	135.140	15,2	9,1	-3,5	5,3
Eraikuntza	46.412	151.848	87.793	9,9	17,7	-12,8	8,6
Zerbitzuak	187.900	682.716	643.178	72,5	19,4	-1,4	13,1
Guztira	330.591	1.016.948	886.962	100,0	16,6	-3,3	10,5

Sozietate ez finantzarioentzako kreditua. Milioi euro.

Iturria: Estatistika buletina, Espainiako Bankua

Konsideraturiko bi etapan arteko bilakaera, ageri-agerian (2001-2008 eta 2009-2012) ezberdina da: lehenengoan oparaldia dago (%16,6) eta bigarrean (-3,3), berriz, atzeraldia. Hala gertatzen da lau jarduera sektoreetan, eta gehikuntza handiagoak daude eraikuntzan (%17,7) eta Zerbitzuetan (%19,4) Industrian baino (%9,1). Agerikoa da 2009tik izandako doikuntza Eraikuntzan (-12,8) eta Industrian (-3,5), Zerbitzuetako jardueren artean baino askoz handiagoa (-1,4). Gaur egun, zerbitzuetako jardueren zorra enpresen zorpetzearen %72,5 da, %15,2 industri enpresei dagokie eta %9,9 eraikuntzaren sektoreari. 2001ean, sektorekako banaketa oso ezberdina zen: guztizko kredituaren %56,8, %25,1 eta %14ko kuotak.

3.11. grafikoa. Familientzako eta finantzakoak ez diren enpresentzako kreditua (urte arteko tasa). Estatuan



Iturria: Estatistika buletina, Espainiako Bankua

¹¹⁷ Familientzako kredituaren barruan, jarduera produktiboetarako finantzazioa ere sartzen da, nortasun juridikorik gabeko eragileek eginiko eskariari dagokionez (autonomoak, adibidez).

¹¹⁸ Kreditu erakundeak ez beste finantza jarduera batzuk biltzen ditu (gordailu erakundeak, hots, bankuak, kutxak eta kreditu kooperatibak, eta kredituko bestelako finantza erakundeak).

3.13. taula. Zerbitzuen sektoreko enpresentzako kreditua. Estatu

	2001	2008	2012	% 2012	Urteko arteko ald. tasa (batez b., %)		
					01-08	09-12	01-12
Merkataritza	40.179	87.831	75.976	11,8	12,0	-3,5	6,3
Ostalaritza	12.322	32.002	33.530	5,2	14,6	1,3	9,8
Garraioa, komunikazioak	22.368	48.414	47.183	7,3	11,8	-0,4	7,4
Finantza bitart. ¹	13.029	44.363	87.622	13,6	23,4	21,6	22,7
Higiezinaren ekint.	41.840	318.032	280.245	43,6	34,5	-3,1	20,8
Beste jarduera batzuk	58.164	152.074	118.622	18,4	15,1	-5,9	7,5
Zerbitzuak, guztira	187.900	682.716	643.178	100,0	19,4	-1,4	13,1

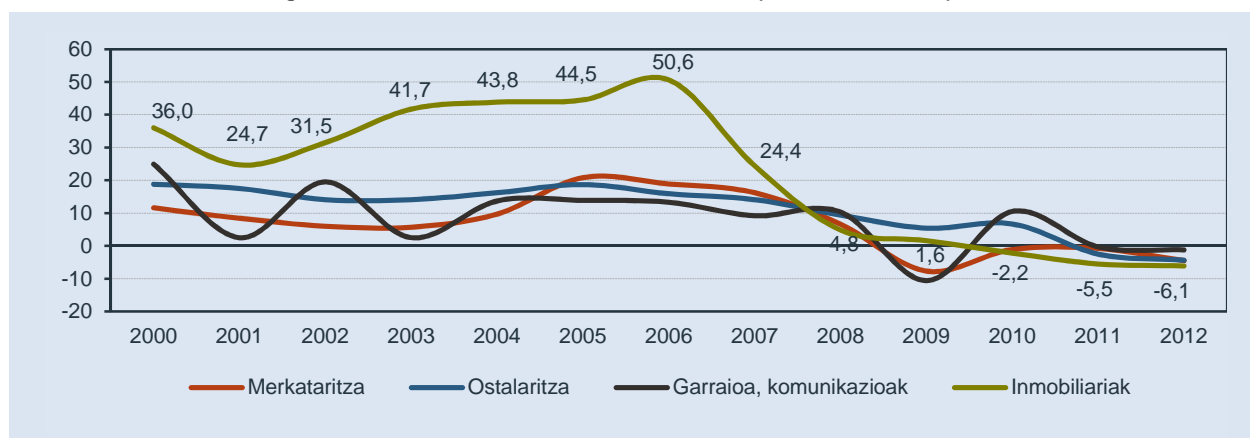
1. Kreditu erakundeak izan ezik.

Miloi euro.

Iturria: Estatistika buletina, Espainiako Bankua

Hamarkada batean, gora egin du zerbitzuen ¹¹⁹ jardueretako kredituak, guztizkoaren %22,3tik %43,6ra, eta horien artean, sustatzaileentzako kreditua nabarmentzen da (higiezinaren gaineko jarduerak); urteko batez besteko hazkunderik handiena azterturiko epealdian (%20,8). Higiezinaren oparoaldia bukatuta eta munduko finantza krisia abiatuta, behera egin du 2008tik jarduera ekonomiko guztietako kreditu zorraren bolumenak.

3.12. grafikoa. Zerbitzuen sektoreentzako kredituak (urteko arteko tasa). Estatu



Iturria: Estatistika buletina, Espainiako Bankua

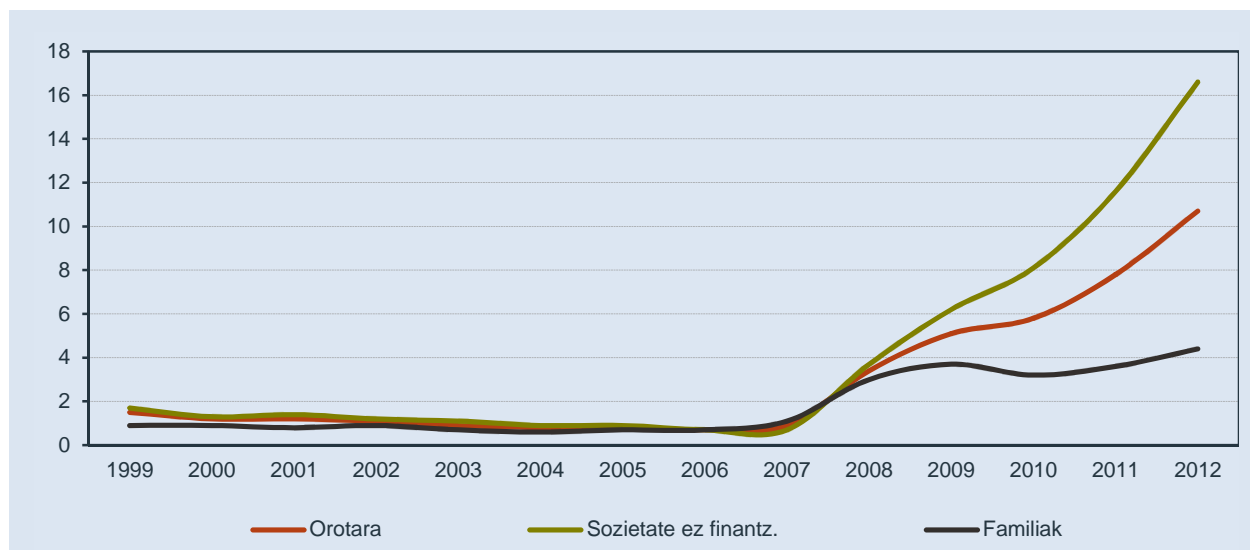
3.3.6. Berankortasunaren bilakaera Estatuan

Kredituen arloan dagoen jaitsiera nabarmena erakusten du Estatu osoko berankortasun tasaren bilakaerak. Kreditu kobragaitzen bolumenaren eta guztizko kredituaren arteko ratioa da. Laurogeita hamarrek¹²⁰ hasierako lehen urteetako krisian, %3 inguru kokatu zen; egungo krisian izandako bilakaeraren ezaugarri nagusia tasaren igoera ere izan da (%10,7koa 2012an), baina batez ere oso bizkor hazi delako.

¹¹⁹ Finantza bitartekaria, kreditu erakundeak ez beste finantza jarduerengatik eginikoak. Jarduera hau egiten dute: "kreditu eragiketak baizik ez ditu egiten hainbat modalitatetan, kreditu-txartelak kudeatzea edo ematea eta abalak eta bermeak ematea. Ezin erakar ditzake jendearren gordailuak. Horregatik, ez dago zertan Gordailuak Bermatzeko Fondoan egon". (Espainiako Bankua).

¹²⁰ 1993ko krisia eta Baneston esku hartzea; eragin handia izan zen emaitza globalean..

3.13. grafikoa. Berankortasun tasaren bilakaera. Estatu



Iturria: Estatistika buletina, Espainiako Bankua

1999tik 2007ra, %1 inguruan eutsi zitzaion eragileen berankortasun tasari (batez bestekoa), eta pixka bat handiagoa izan da finantzakoak ez diren jardueretarako kredituan (%1,1) familien artean baino (%0,8), eta horren barruan are txikiagoa da etxebizitzarako kredituen eta maileguen artean (%0,4).

3.14. taula. Sozietate ez finantzarioen berankortasun tasaren bilakaera Estatu

	GUZTIRA	Jarduerak, guztira (ez finantzarioak)			Familiak, kreditu motaren arabera		
		Guztira	Soz. ez finantzarioak ¹	Higiezinaren sustatzaileak Eraikuntza	Guztira	Etxebizitza	Kontsumoa
1999	1,5	1,7	1,7	1,6	0,9	0,5	2,0
2000	1,2	1,3	1,4	1,2	0,9	0,5	1,7
2001	1,2	1,4	1,6	0,8	0,8	0,4	1,8
2002	1,1	1,2	1,5	0,7	0,9	0,4	1,9
2003	0,9	1,1	1,3	0,7	0,7	0,4	2,1
2004	0,8	0,9	1,1	0,6	0,6	0,3	2,0
2005	0,8	0,9	1,1	0,5	0,7	0,4	1,9
2006	0,7	0,7	1,0	0,3	0,7	0,4	2,2
2007	0,9	0,7	0,9	0,6	1,1	0,7	3,0
2008	3,4	3,7	1,9	5,7	3,0	2,4	5,3
2009	5,1	6,2	3,4	9,6	3,7	2,9	7,6
2010	5,8	8,1	3,9	13,5	3,2	2,4	6,8
2011	7,8	11,6	5,1	20,6	3,6	2,9	5,8
2012	10,7	16,6	7,5	29,4	4,4	3,6	2,0

1. Eraikuntza eta higiezinaren sustapeneko jarduerak kontatu gabe

Iturria: Estatistika buletina, Espainiako Bankua

2008tik goranzko joera handia izan da berankortasun ratioan, eta 2012an ia %11koa zen eragile osoentzat. Hamar aldiz handiagoa bilakatu da berankortasuna bakarrik bost urtean, eta kontsideraturiko eragileen bi sektoreetan gertatu da hazkundera: finantzakoak ez diren enpreetan (%16,6) eta familietan (%4,4).

Finantzakoak ez diren jarduerak loturiko emaitza (%16,6) eraikuntzaren eta higiezinaren sustapeneko sektoreen joerari zor zaio; izan ere, berankortasun tasa askoz handiagoa dute (%29,9). Efektua deskontatuta, berankortasun tasa txikiagoa dute finantzakoak ez diren gainerako jarduerak (%7,5), baina handia da hala ere eta hazkunderako erritmo handia du.

2012an, askoz txikiagoa izan zen familien arteko berankortasun tasa (%4,4) estatu osoan eta finantzakoak ez diren jardueretarako baino. Are ratio txikiagoa dugu etxebizitzarako kredituaren artean (%3,6), gehienbat eskuraketarako eta hipoteka bermearekin. 2008tik, ordea, nabarmen egin du behera, eta gaur egun inoiz ikusi gabeko zifrak ageri dira.

Eta hori nabarmentzekoa da: betidanik, eta kanpoko kausengatiko salbuespenetan izan ezik (krisia, langabezia), aldiari-aldiari ordaindu dute zorra familiek. Hori dela-eta, enplegu tasarik eta jarduera ekonomiko tasari handieneko aldiari, maila txikiei eutsi zaie berankortasun tasan. Gaur egun, ekonomi eta enpresa jardueraren beherakadak eta lanpostuak galtzeak eragin zuzena dute familien ekonomian, eta ez ordainduen kopuruak eta berankortasun tasek gora egin dute.

3.3.7. Sintesia: Kredituaren egoera autonomia erkidegoetan eta Estatuan

2000 eta 2012 bitartean, nabarmen egin du gora Estatu osoan sektore pribatuaren zorrak (batez beste %10,3 urtean), eta EAE da hazkunderik txikiena duen autonomia erkidegoa (%7,2). Oparoaldia, argi eta garbi, 2000-2008 bitartean dugu, zeren eta 2009tik bilakaera negatiboa izan baita autonomia erkidego guztietan.

Autonomia erkidegoei buruzko posizioak erakusten dituzten adierazleei dagokienez, hauxe ikus daiteke:

- Zorraren banaketan, Madril (%26), Katalunia (%19,6), Andaluzia (%12,6) eta Valentzia (%9,9) dira zor pribatu osoaren bi herenak biltzen dituztenak (%68,1). EAEk %4,8 du, eta gainerako autonomia erkidegoek are portzentaje txikiagoak dituzte.
- Zor pribatua Estatuko BPGaren %165 da, eta handiagoak¹²¹ dira Valentzian (%173), Murtzian (%172) eta Katalunian (%171)¹²². EAEn askoz txikiagoa da (%128)
- EAEk zor pribatuan duen proportzioa txikiagoa da aberastasuna sortzeko duen ekarpena baino (BPG), eta zorpetuta dagoela ageri da (77 puntu). Murtziak (112), Kataluniak (104) edo Valentziako Erkidegoak (103) gainzorpetzea¹²³ dute zentzu horretan.
- EAEko sektore pribatuaren banku gordailuen eta kredituen arteko ratioa (114) baliorik txikiena da autonomia erkidegoetan. Kredituen gehikuntzak kanpoko baliabideekiko mendekotasun txikiagoa izan duela esan daiteke, banku aurrezpen propiorako oinarri handiagoa izan baita.
- Azken finean, EAEk, gainerako autonomia erkidegoek bezala, badu partaidetza zor pribatuan, baina partaidetza txikiagoa du, egokiagoa da aberastasuna sortzeko bere ahalmenetarako eta orekatuagoa da banku aurrezpenetarako.

¹²¹ Autonomia erkidego bakoitzaren BPGarekiko.

¹²² Madrilan ere bai (231), baina balioa kapitalitate osagaiarekin baldintzatuta.

¹²³ Iruzkina bera, eta 145eko balioa da Madrilgo Erkidegoan.

Familien zorrari dagokionez (Estatua), hauexek nabarmendu behar dira:

- 815.861 milioi eurokoa da, eta hazkunde handiak izan ziren 2001 eta 2008 bitartean (batez beste %16,2 urtean). 2009tik 2012ra, berriz, behera egin zuen (%-1,7 urtean), eta etxebizitza eskuratzeko edota birgaitzeko erabilitako zorraren pisu handia (%77,7).
- Kontsumorako kreditua familien zorraren %8,2 da, eta beheranzko joera erakusten du argi eta garbi krisia hasi zenetik (%-9,9).

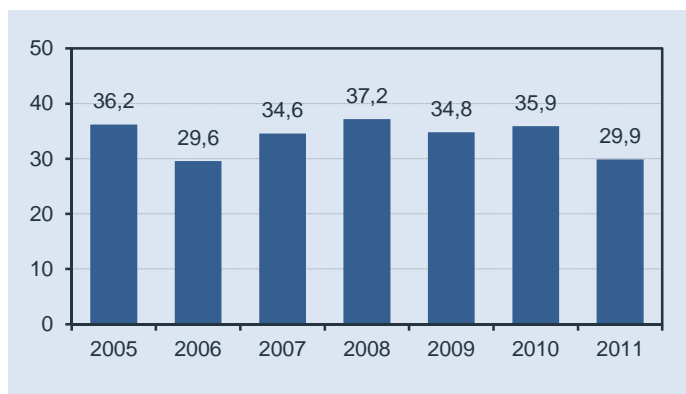
Finantzakoak ez diren enpresen zorrei dagokienez (Estatua):

- 886.962 milioi eurokoa da, eta familien zorraren antzeko dinamismoa erakusten du: 2001 eta 2008 bitartean urtean %16,6ko hazkundera izan zuen, baina 2009tik 2012ra tasa negatiboetan murgildu zen (%-3,3 urtean).
- Eraikuntzaren eta higiezinaren sustapenaren jarduerak egin dute fondoaren eskaririk handiena: guztien artean, finantzakoak ez diren enpresen zorraren %41,5 biltzen dute. Industriari %15,2 dagokio.

Sektore pribatuaren motelaldiaren (zorra) maila altua eta jarduera ekonomikoaren eta enpleguaren beherakada handiak bilduta, gora egin du nabarmen berankortasun tasak. 2012an, %10,7 izan zen, %0,9 2007an eta %3,4 2008an.

- Alabaina, familien berankortasun ratioa (%4,4) txikiagoa da sistema osoan izandakoa baino (%10,7), eta are txikiagoa da etxebizitzarekiko (%3,6), baina kasu bietan igoera handia gertatu zen 2008 eta 2012 bitartean (%3tik %4,4ra familietan eta %2,4tik %3,6ra etxebizitzan).
- Finantzakoak ez diren enpresen berankortasun ratioa %16,6koa da, eta %7,5era igotzen da eraikuntzaren eta higiezinaren jardueraren berankortasun osagaia deskontatuz gero (%29,4).
- Handia da oraindik ere, jakina, eta nabarmen egin du gora: eraikuntza eta higiezinaren jarduerarik gabeko finantzakoak ez diren sozietateetan, %1,9tik %7,5era 2008 eta 2012 bitartean; eraikuntza eta higiezinaren jardueretan, berriz, %5,7tik %29,4ra.

3.14. grafikoa. Zorpeturiko familien portzentajea. EAE



Iturria: Geuk eginikoa, NAKFren EAEko Kontsumitzailearen egoeraren gaineko txostenaren eremuan eginiko urteko inkesta oinarri hartuta

Berankortasun tasa altu horiek agerian uzten dituzte eragileek zorrak ordaintzeko dituzten zailtasunak. Ratioaren igoera azkar horrek, familien kasuan, bat-bateko gainzorpetzea islatzen du, non determinantea baita ekonomiaren egoera txarra eta lanpostuen galera.

3.4. FAMILIAK ETA ZORPETZEA EAE-N¹²⁴

3.4.1. Familia zorpetuak eta kredituaren norakoa

a) Zifra nagusiak

Kontsumitzailearen Egoeraren Txostenaren baitan eginiko urteko inkestaren emaitzen arabera, 2003 eta 2011 bitartean, EAEko ia familien herenak zuen indarreko mailegua edota kreditua.

Epealdi hori bi etapatan hartuta (2006-2008 eta 2009-2011), lorturiko emaitzek erakusten dute zorraren zati handi bat hipoteka maileguan metatzen dela, eta jaitsiera nabarmena ageri da beste bi mailegu motetan.

Familien zorpetzearen funtsezko helburua etxebizitza nagusia erostea da, beste batzuen aldean oso nabarmena, hala nola ibilgailua, etxebizitza sekundarioa edo garajea erostea.

Egoera horri eusten zaio neurri handi batean kontsideraturiko bi faseetan, baina 2008tik gora egin du lehen etxebizitzako duen pisu erlatiboak, behera egin baitute beste helburu batzuetarako maileguez (bigarren etxebizitza, automobila edo etxeko berrikuntza lanak, xede nagusien artean).

3.15. taula. Hipoteka kredituak edo indarreko beste mailegu batzuk dituzten familiak EAE

	2006-2008ko batez b.	2009-2011ko batez b.
Hipoteka kredituak edo indarreko beste mailegu batzuk	33,8	34,4
- Hipoteka kredituak	27,9	29,3
- Beste mailegu batzuk	12,3	9,5

Iturria: Geuk eginikoa, NAKFren EAEko Kontsumitzailearen egoeraren gaineko txostenaren eremuan eginiko urteko inkesta oinarri hartuta

3.16. taula. Kredituen edo maileguen norakoa EAE

	2006-2008 batez b.	2009-2011ko batez b.
1. etxebizitzaren erosketak	66,6	73,9
2. etxebizitzaren erosketak	13,0	11,4
Garajea erostea	2,8	4,9
Autoa erostea	17,8	15,0
Etxebizitza berritzea	7,1	5,2
Familia ospakizuna (ezkontza,...)	0,8	0,7
Higigarriak, tresna elektrikoak, ordenagailuak,..	1,9	3,7
Osasun arrazoiak (kirurgia, haginlaria,...)	0,6	0,9
Oporrak	0,6	0,6
Prestakuntza, seme-alaben ikasketak,...	0,7	0,4
Beste batzuk	12,5	8,3

(mailegua duten familien %) * Askotariko erantzuna

Iturria: Geuk eginikoa, NAKFren EAEko Kontsumitzailearen egoeraren gaineko txostenaren eremuan eginiko urteko inkesta oinarri hartuta

b) Ordaintzeko esfortzua eta gainzorpetzerako arriskua

Zein finantza esfortzu egiten dute euskal familiek zorpetze motaren batekin? Ondoko taulan, laburbilduta ageri da familien banaketa, hipoteka maileguen kuotek errentetan duten eraginaren arabera.

¹²⁴ Kontsumitzailearen Egoera Ekonomikoaren Txostenaren Inkestako emaitzak (EAE-Nafarroako Aurrezki Kutxen Federazioa). Urtero, I eta IV. Hiruhileko txostenetan, euskal familien kontsumoaren finantzazioari eta zorpetzeari buruzko galdera-sorta bat biltzen da, hurrenez hurren. Datuak kapitulu honetan eman dira, baina familien egoeraren gutxi gorabeherako ideia izateko balio badute ere, ezin har daitezke estatistika ofizialtzat, ildo horretan, ondorioen kalitaterik onena bermatzeko. Hiru urteko batez besteko datuen aurkezten dira datuak, 2008 baino lehen eta ondoren.

Bestalde, "Kontsumitzailearen zorpetzeari buruzko azterlan bat: euskal familien kasuan" dago, Deustuko Unibertsitatearena. Gai berak aztertzen ditu, 2000 eta 2006 urteetarako.

Lorturiko emaitzaren arabera, hamar familietatik batentzat bere sarrerren %40etik gorako konpromisoa dakar. Bestalde, beste kreditu mota batzuen kuoten eragina askoz txikiagoa da, zeren eta bi familietatik batentzat bere sarrerren %10etik beherakoa baita.

3.17. taula. Maileguen eta kredituen kuotek familiaren errentan duten eragina. EAE

	Hipotekakoa		Beste kreditu batzuk	
	2006-2008ko batez b.	2009-2011ko batez b.	2006-2008ko batez b.	2009-2011ko batez b.
Famili errentaren %10 gehienez	20,2	13,7	52,9	51,6
Famili errentaren %10,1-%20	22,2	25,0	23,6	24,0
Famili errentaren %20,1-%30	24,6	29,1	14,7	16,9
Famili errentaren %30,1-%40	20,6	22,6	6,7	5,9
Famili errentaren %40 baino gehiago	12,4	8,7	2,1	1,7

(hileko sarrerren gaineko kuotaren %, mailegua duten familiaena)

Iturria: Geuk eginikoa, NAKFren EAEko Kontsumitzailearen egoeraren gaineko txostenaren eremuan eginiko urteko inkesta oinarri hartuta

Zein izango litzateke gainzorpetzeko arriskuan dagoen taldea? “*Finantzak guztientzat*”¹²⁵ web atarian islatzen denez, adituak bat datoz esatean zorrak ordaintzeko erabilitako hileko kuota guztiek ez luketela inoiz hileko sarrera garbien %40a gainditu behar.

- Hots, familia batek gutxienez hileko sarrera garbien %60 behar du jan, jantzi, fakturak ordaindu eta hilean zerbait aurreztu ahal izateko.
- Guztizko zorpetzean gomendaturiko gehieneko muga da %40 hori, ordaintzeke dauden gainerako zorren kuotak barne, hala nola mailegu pertsonalak, autoarena, epeka eginiko erosketak eta kreditu-txartelen kuota.
- Hortaz, azpimarratu egiten da ordaintzeko beste zorrik izan ez arren hipotekaren kuotak ez lukeela sarrerren %40 gainditu behar, zeren eta, hurrengo urteetan beste helburu baterako mailegua eskatu beharrik ez balego (autoa erosteko, berrikuntza lanak egiteko edo larrialdia ordaintzeko), ez bailitzateke marjinarik izango beste ordainketa bat hartzeko. Gauza bera gertatuko litzateke interes tasek gora egingo balute edo famili gastuak igoko balira sarrerekin alderatuta.

c) Zorpetzearen gaineko irudipena famili ekonomian

Familiak zorpetzeak famili ekonomian duen eraginaren gainean duten irudipenari dagokionez, hauxe da nabarmentzeko lehenengo emaitza: lau familietatik hiruk uste duela jasangarria dela edo ia nabaritu ere ez dela egiten. 2009-2011n, gora egin zuen zor astuna edo gehiegizkoa dela irizten dioten familien proportzioak.

3.18. taula. Maileguaren kreditua edo kreditua ordaintzeko zailtasuna EAE

	2006-2008ko batez b.	2009-2011ko batez b.
Ia ez da antzematen	14,3	11,8
Jasangarria	69,5	66,3
Astuna	13,1	17,7
Gehiegizkoa	3,1	4,2

(finantzatu duten familien %)

Iturria: Geuk eginikoa, NAKFren EAEko Kontsumitzailearen egoeraren gaineko txostenaren eremuan eginiko urteko inkesta oinarri hartuta

¹²⁵ “Finantza guztientzat” CNMVk eta Espainiako Bankuak bultzaturiko proiektua da, familia ekonomia hobeto kudeatzen laguntzeko familiei (www.finanzasparatodos.es).

Zein dira gainzorpetzearen edo zorpetze astunaren kausak? Lehenengo kausa etxebizitzaren prezioa da; inoizko mailarik handiena izan zuen 2007an.

Gutxi gorabehera bi familietatik batek uste du etxebizitzaren prezioa dela zorra astuntzat edo gehiegizkotzat hartzeko irudipenaren arrazoia.

3.19. taula. Zorpetze astunaren edo gehiegizkoaren kausak. EAE

	2006-2008ko batez b.	2009-2011ko batez b.
Etxebizitzaren kostua	56,3	40,1
Aurreikusitakoak baino gastu handiagoak	13,6	15,8
Sarrera txikiagoak	14,1	21,3
Gehiegizko gastua	1,8	6,6
Beste kausa batzuk	14,2	16,2

(zorpetze astuntzat edo gehiegizkotzat jotzen duten kontsumitzaile zorpetuen %)
Iturria: Geuk eginikoa, NAKFren EAEko Kontsumitzailearen egoeraren gaineko txostenaren eremuan eginiko urteko inkesta oinarri hartuta

Hala ere, krisia hasi zenetik, gora egin du honako hauek aipatzen diren erantzunen kopuruak: aurreikusitakoak baino sarrera txikiagoak, aurreikusitakoak baino gastu handiagoak, gehiegizko edo ezusteko gastua edo bestelako kausak. Bilakaera hori bat dator krisia 2008an hasi zenetik langabezi tasan izan den gero eta eragin handiagoarekin.

3.4.2. Epeka erostea (12 hiletik behera)

Maileguarekin edo kredituarekin loturiko ordainketa konpromisoez gain, familiek beren kontsumoaren zati bati ere egin diezaiokete aurre epekako erosketaren bidez. Ordaintzeko era horrek erosketaren finantzazioa¹²⁶ ekar lezake berekin, baina finantzatu gabeko¹²⁷ zatikako ordainketaren modalitatea ere badu.

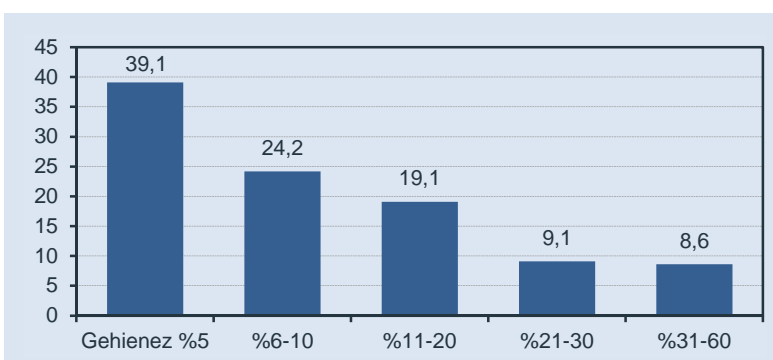
Lorturiko emaitzek erakusten dutenez, 2003 eta 2011 artean, familien %4-%5ek zuen epekako erosketaren bat egina, baina proportzio hori pixka bat jaitsi egin zen krisiaren hiru urteko aldian. Gainera, epekako erosketak dituzten familien bi herenentzat kuota haien errentaren %10ekoa baino txikiagoa da.

3.20. taula. Azken hamabi hilean epekako erosketak egin dituzten familiak. EAE

	2006-2008ko batez b.	2009-2011ko batez b.
Epekako erosketak egin dituzten azken 12 hilean		
Bai	4,7	4,0
Ez	95,3	96,0

Iturria: Geuk eginikoa, NAKFren EAEko Kontsumitzailearen egoeraren gaineko txostenaren eremuan eginiko urteko inkesta oinarri hartuta

3.15. taula. Epekako erosketak egin duten familien portzentajea, kuotaren arabera (familia errentaren %). EAE. 2009-2011ko batez b.



(epeka erosi duten familien %)

Iturria: Geuk eginikoa, NAKFren EAEko Kontsumitzailearen egoeraren gaineko txostenaren eremuan eginiko urteko inkesta oinarri hartuta

¹²⁶ Ordainketaren gerorapena finantzatuta dago eta ez da urtebetekoa baino txikiagoa izaten.

¹²⁷ Zenbateko hiler ordaindu besterik ez da egiten, inolako kosturik gabe. Urtebetetik beherako epea da.

3.4.3. Kreditu-txartelak eskuragarri izatea eta erabiltzea

Hainbat ordainketa modu ahalbidetzen dituzten txartelen eragilerak (errekargurik gabeko epekako ordainketa, ordainketa finantzatuak) ageri da ondoko taulan. Erabilienera VISA da, eta lau familietatik hiruk diote ordainketa modu hori dutela. Gainerako aukeren artean, sartze kuota herenaren ingurukoa da eta, VISAn ez ezik, gainerakoetan behera egin du baliagarritasunak krisialdian.

2009-2011n, astekoa izan zen erabilera nagusiaren maiztasuna (%40,3) eta bigarrenik hilekoa (%17,21) edo urte hile gutxikoa (%14,8). Osotasunean esan liteke krisialdian txartelen erabilerak pixka bat behera egin duela, zeren eta agregaturik ohikoena (egunero, asero eta hilero) familien kopuru pixka bat handiagoari baitagokio (%74,7tik %69,9ra). Azkenik, familia batzuek horrelako txartelak erabiltzen dituzte hilaren bukaerara iristeko; pixka bat gora egin du proportzio horrek azken urteetan (2000-2011).

3.21. taula. Kreditu-txartelak eskuragarri izatea eta erabiltzea EAE

	Badu		Badarabil	
	2006-2008	2009-2011	2006-2008	2009-2011
Visa	75,7	84,1	55,0	70,9
Mastercard	42,8	30,8	29,5	18,2
Eroski	30,4	26,4	7,6	5,8
El Corte Inglés	29,3	25,7	1,7	2,0
Beste batzuk	12,9	9,1	6,2	3,1

*Askotariko erantzunak.

Iturria: Geuk eginikoa, NAKFren EAEko Kontsumitzailearen egoeraren gaineko txostenaren eremuan eginiko urteko inkesta oinarri hartuta

3.22. taula. Kreditu-txartelak eskuragarri izatea eta erabiltzea* EAE

	2006-2008ko batez b.	2009-2011ko batez b.
Erabiltzeko maiztasuna:		
Egunero	13,5	12,4
Astero	42,8	40,3
Hilero	18,4	17,2
Zenbait hiletan	4,9	7,2
Hile gutxi (noizean behin)	14,8	14,8
la inoiz ez	5,7	8,2
Hilaren bukaerara iristeko erabiltzen duzu txartela?		
Bai	6,3	8,7
Ez	93,7	91,3

Iturria: Geuk eginikoa, NAKFren EAEko Kontsumitzailearen egoeraren gaineko txostenaren eremuan eginiko urteko inkesta oinarri hartuta

3.4.4. Sintesia: Euskal familien zorpetzearen zenbait gako

Kontsumitzailearen Konfiantzaren Txostenaren baitan familiei eginiko inkestak eman duen informazioari esker, EAEko familien zorpetzea ezagutzeko modua dugu.

Ondoko taulan, laburbilduta ageri dira funtsezko datuak, bi faseetako batez besteko gisa aurkeztuak. Nabarmentzekoak:

- Emaitzen egonkortasuna, halako moldez non EAEn zergapeturiko familien multzoa guztizkoaren herenaren ingurukoa baita (%33,8koa 2006-2008 epealdian eta %34,4ko 2009-2011ko epealdian), baita zor hori etxebizitzaren finantzazioaren inguruan metatzen dela ere.
- Familien herenentzat, hipoteka maileguen kuotak, gutxienez, errentaren herena dira.
- Hamar familietatik batek gutxi gorabehera familiaren sarreraren %40 erabiltzen du hipoteka maileguak ordaintzeko. Zehazki, familien portzentajea 2006-2008ko epealdian %12,4tik %8,7ra igaro da 2009-2011n. Bilakaera hori izan daiteke, besteak beste, interes tasen jaitsieragatik.

Adituen iritziaren arabera, CNMVk eta Espainiako Bankuak¹²⁸ sortutako webean aipatzen denez, familia horiek gehiegi zorpetuta daudela esan liteke. Hala ere, epealdi berean, zorpetuta dauden familien %4,2koa da gehiegizko ordainketaren kuotaren irudipena, hain zuzen ere euskal familia guztien %1,4koa gutxi gorabehera.

3.23. taula. Funtsezko adierazleak: Familien zorpetzea EAEn

	2006-2008ko batez b.	2009-2011ko batez b.
Mailegua edo kreditua duten familien %	33,8	34,4
Hipoteka mailegua dutenen %	27,9	29,3
Zorpetzea etxebizitzarako duten familien %	66,6	73,9
Familiaren hileko sarreraren %30 baino gehiago hipoteka maileguak ordaintzeko erabiltzen duten familien %	33,0	32,2
%40tik gorakoen %	12,4	8,7
Zorpetzea familiaren egoera ekonomikoa astuna dela deritzoten familien %	13,1	17,7
Gehiegizkotzat jotzen duten familien %	3,1	4,2
Zorpetze astuna edo gehiegizkoa izateko kausa nagusia		
<i>Etxebizitzaren kostua</i>	56,3	40,1
<i>Sarrera txikiagoak</i>	13,6	15,8

Errenta tarteak ez dira konparagarriak.

Iturria: Geuk eginikoa, NAKFren EAEko Kontsumitzailearen egoeraren gaineko txostenaren eremuan eginiko urteko inkesta oinarri hartuta

¹²⁸ Helbide honetan bilduak: www.finanzasparatodos.com

3.5. EMAITZA NAGUSIAK ETA ONDORIOAK

Familien zorra (maileguak eta kreditua) EBn

- 2011. urtearen amaieran (bankuko kredituak), 5.242.758 milioi eurokoa zen familien zorra Eurogunean. Alemania, Frantzia, Espainia, Italia eta Holanda Euroguneako familientzako kredituen %84 dira.
- 2003 eta 2011 bitartean, nabarmen egin zuen gora familientzako kredituak (urtean %5,4 batez beste). Zifra hori handiagoa da Espainian (%12,1), Italian (%11,1) eta Frantzian (%9,2), eta txikiagoa Holandan (%2,4) eta Erresuma Batuan (%2,5) eta nulua Alemanian (%0).
- Euroguneako familien zorra gehienbat hipotekari dagokio (%71,1), eta diferentzia txikiak daude kontsideraturiko herrialdeen artean. Espainia pixka bat goitik dago (%75,4); Alemanian (%68,1) eta Italian (%58,1), berriz, maila txikiagoak izan ziren.
- Zorpetze ratioa 15.793 eurokoa da biztanleko. Baliorik handiena Holandan dago (25.514), eta ondoren Espainia (18.759); hipoteka zorraren pisuagatik nabarmentzen diren herrialdeak dira. Hala ere, Espainiaren per capita zorrak askoz gainditzen du Alemanian (17.509) edo Frantzian (16.616) izandakoa.
- Espainian, familien zorra BPGaren %80,8koa da. Euroguneako batez bestekoa baino nabarmen handiagoa da (%55,6), baita Alemaniakoa (%55,4) edo Frantziakoa baino handiagoa ere (%53,6).
- Espainiako familien zorra, argi eta garbi, inguruko herrialdeetako baino askoz handiagoa da, eta zorra ordaintzeko ahalmena (aberastasuna sortzea) baino bizkorrago hazi da. Horrek agerian utzi du gainzorpetzea dagoela.

Sektore pribatuaren zorra (maileguak eta kredituak) Estatuan eta autonomia erkidegoetan

- Sektore pribatuaren zorrari dagokionez (finantzazioak ez diren sozietateak eta familiak), autonomia erkidegoen arabera, hauexek nabarmendu behar dira:
 - ✓ 2000 eta 2012 bitartean, nabarmen hazi zen sektore pribatuaren zorra (batez beste %10,3 urtean). EAE da igoera txikiena izan duen autonomia erkidegoa (%7,2).
 - ✓ Oparaldia, argi eta garbi, 2000-2008 bitartean dugu, zeren eta 2009tik bilakaera negatiboa izan baita autonomia erkidego guztietan.
 - ✓ Zorraren banaketan, Madril (%26), Katalunia (%19,6), Andaluzia (%12,6) eta Valentzia (%9,9) dira zor pribatu osoaren bi herenak biltzen dituztenak (%68,1). EAEk %4,8 du, eta gainerako autonomia erkidegoek are portzentaje txikiagoak dituzte.
 - ✓ Zor pribatua Estatu osoan sortutako BPGaren %165 da. Zifra hori %128koa da EAEn, Estatu osoan eta beste autonomia erkidego batzuetakoa baino askoz txikiagoa hala nola Katalunian (%171), Murtzian (%172), Valentzian (%173) edo Andaluzian (%156)¹²⁹.
 - ✓ EAEk Estatu osoan duen ekarpenaren ratioa 77 puntukoa da (azpizorpetzea) sektore pribatuaren zorrarekiko eta aberastasuna sortzarekiko (BPG). Beste erkidego batzuek

¹²⁹ Madrilgo Erkidegoan, (231) kapitalitate osagaiarekin dago baldintzatuta balioa.

gainzorpetzea dute aberastasuna sortzen laguntzeko ahalmenarekiko¹³⁰: Murtziak (112), Kataluniak (104) edo Valentziako Erkidegoak (103).

- ✓ EAEko sektore pribatuaren banku gordailuen eta kredituen arteko ratioa (114) baliorik txikiena da autonomia erkidegoetan. Kredituen gehikuntzak kanpoko baliabideekiko mendekotasun txikiagoa izan duela esan daiteke, banku aurrezpen propiorako oinarri handiagoa izan baita.
 - ✓ Azken finean, EAEk, gainerako autonomia erkidegoek bezala, badu partaidetza zor pribatuan, baina partaidetza txikiagoa du, egokiagoa da aberastasuna sortzeko bere ahalmenareko eta orekatuagoa da banku aurrezpenarekiko.
- Familien zorrari dagokionez (Estatua), hauexek nabarmendu behar dira:
 - ✓ 815.861 milioi eurokoa da, eta hazkunde handia izan zuen 2001 eta 2008 bitartean (batez beste %16,2 urtean), eta behera egin zuen 2009 eta 2012 bitartean (%-1,7 urtean). Zor hori gehienbat etxebizitza eskuratzeko edota birgaitzeko erabiltzen da (%78,9).
 - ✓ Kontsumorako kreditua familien zorraren %8,2 da, eta une batzuetan %10 gainditu du. Beheranzko joera argia du krisia hasi zenetik; izan ere, urte arteko aldakuntza tasa negatiboa erakusten du (%-9,9 2009 eta 2012 bitartean).
 - Finantzakoak ez diren enpresen zorrei dagokienez (Estatua):
 - ✓ 886.962 milioi eurokoa da; familien zorraren antzeko dinamismoa erakutsi du; 2001 eta 2008 bitartean, urtean %16,6 hazi da, baina 2009tik 2012ra aldakuntza tasa negatiboak ditu (%-3,3 urtean).
 - ✓ Eraikuntzaren eta higiezinaren sustapenaren jarduerak egin dute fondoaren eskaririk handiena: Finantzakoak ez diren enpresen zorraren %41,4 xurgatzen dute denek artean; industriari, berriz, %15,2 dagokio.
 - Sektore pribatuaren motelaldiaren (zorra) maila altua eta jarduera ekonomikoaren eta enpleguaren beherakada handiak bilduta, gora egin du nabarmen berankortasun tasak (%0,9, %3,4 eta %10,7 2007an, 2008an eta 2012an, hurrenez hurren).
 - ✓ Hala ere, familien berankortasun ratioa nabarmen txikiagoa da (%4,4,) eta are txikiagoa etxebizitzaren aldean (%3,6). 2008 eta 2012 bitartean, %3tik %4,4ra igaro da; eta etxebizitzarako kredituan, berriz, %2,4tik %3,6ra.
 - ✓ Finantzakoak ez diren enpresen berankortasun ratioa %16,6koa da. eraikuntza eta higiezinaren jarduerarik gabeko finantzakoak ez diren sozietateetan, %1,9tik %7,5era 2008 eta 2012 bitartean; eraikuntza eta higiezinaren jardueretan, berriz, %5,7tik %29,4ra.
 - Berankortasun tasa altu horiek agerian uzten dituzte eragileek zorrak ordaintzeko dituzten zailtasunak. Ratioaren igoera azkar horrek, familien kasuan, bat-bateko gainzorpetzea islatzen du, non determinantea baita ekonomiaren egoera txarra eta lanpostuen galera.

Euskal familien ezaugarri nagusiak eta zorpetzea

- Euskal familien herenak (%34 inguru bi epealdietan, 2006-2008 eta 2009-2011) indarreko mailegua edo kreditua du. Gehienak (%27,9 eta %29,3) hipoteka maileguak dira, etxebizitza erosteko xedea dutenak. Beste kreditu motak (%12,3 eta %9,5) automobila erosteko edo etxebizitza berritzeko erabiltzen dira.

¹³⁰ Madrilgo Erkidegoa (145), aurreko iruzkin bera.

- Maileguok ordaintzeak dakarren esfortzuari dagokionez:
 - ✓ Hamar familietatik batek gutxi gorabehera familiaren sarreren %40 erabiltzen du hipoteka maileguak ordaintzeko.

Zehazki, familien portzentajea 2006-2008ko epealdian %12,4tik %8,7ra igaro da 2009-2011n. Bilakaera hori izan daiteke, besteak beste, interes tasen jaitsieragatik.

Aditueni iritziaren arabera (CNMVk eta Espainiako Bakuak¹³¹ sortutako webean aipatzen denez), familia horiek gehiegi zorpetuta daudela esan liteke. Hala ere, epealdi berean, zorpetuta dauden familien %4,2koa da gehiegizko ordainketaren kuotaren irudipena, hain zuzen ere euskal familia guztien %1,4koa gutxi gorabehera.

Ondorioa: 2001etik nabarmen egin du gora familien zorpetzeak EB-27an. Espainia eta Alemania dira errealitate horren bi muturrak: hazkunderik handiena eta txikiena dute familien zorraren bilakaeran.

Estatuarekin eta gainerako autonomia erkidegoekin alderatuta, zor pribatuaren bolumen txikiena duen autonomia erkidegoa da eta proportzionatuena aberastasuna sortzeko ahalmenarekiko (BPG).

Zein pisu du zor globalak familia bakoitzaren egoeran?

- Datu eskuragarriek erakusten dutenez, euskal familien herenak indarreko mailegua edo kreditua du, lehen bizitza ordaintzeko hain zuzen ere.
- Zor hori duten hamar familietatik batentzat, gutxi gorabehera, sarreren %40 gainditzen da.
- Mailegua edo kreditua duten bost familietatik batentzat, kuota hori famili errentaren %30-%40 da.

¹³¹ Helbide honetan bilduak: www.finanzasparatodos.com

4. KAPITULUA

FAMILIEN GEHIEGIZKO
ZORRAREN ONDORIOAK

4. FAMILIEN GEHIEGIZKO ZORRAREN ONDORIOAK

4.1. AURKEZPENA

Egungo egoeraren ezaugarrietako bat da familien gehiegizko motelaldiak dakarren arriskuari aurre hartzerik eza. Azaldutako datuek erakusten dutenez, kredituen zabalkunde handia izan zen hasierako hamar urtean, baina egungo krisiak, finantza arlotik eratorriak, eragina du ekonomia errealean, eta jarduera ekonomikoaren, enpresen eta enpleguaren galera dakar.

Ondorioz, kanpotik eragindako shocka da familien ekonomiarentzat, eta gora egin du bat-bateko gainzorpetzea duten familien kopuruak: sarrera gutxiago du familiak eta ezin ditu zorrak ordaindu. Hipotekaturiko ondasunen bat ere tartean badago, hipoteka exekutzeko prozedura abiarazten da.

Oso murrizta da familien gainzorpetzearen inguruan eskuragarri dugun informazioa, zeren eta ez baitira aztertu egoera horretan dauden pertsonen eta familien jarraipena eta laguntza. Hala ere, hauxe da eskuragarri dugun informazioa:

- “Krisi ekonomikoak organo judizialean izan duen eraginaren adierazleen panel”etik datorrena. Botere Judizialaren Kontseilu Nagusiak egin du. Hartzekodunen konkurtsoei, irazpenei, erreklamazio ekonomikoiei, hipoteka exekuzioei eta abarri buruzko informazioa dakar, autonomia erkidegoen arabera edo batzuetan probintzien arabera.

Arreta hipoteka exekuzioetan jarrita, ez da zehazten pertsona fisikoak edo juridikoak diren. Hortaz, ezin jakin daiteke hipoteka exekuzioek familietan duten eragina eta, batez ere, etxebizitzari dagokionez.

- Euskal Herriko Justizia Auzitegi Gorenaren laguntzaz, 2009 eta 2012 bitartean Bilboko lehen instantziako 8, 9, 10 eta 11 zk.ko epaitegietan¹³² aurkezturiko hipoteka maileguren prozesuetako autoen laginketa egin da.
- Hipoteka exekuzio prozesuek EAEko familien etxebizitza nagusian duten eraginaren jakintzan aurrera egiteko argibideren bat¹³³ ematea da helburua.
- Informazio horren osagarri, Eusko Jaurlaritzaren Hipoteka Bitartekaritzako Zerbitzuak emandako datuak daude; 2012an hasi zen lanean zerbitzu hori.

4.2. HIPOTEKA EXEKUZIOAREN BILAKAERA. ESTATUA ETA EAE

4.2.1 Hipoteka exekuzioak Estatuan

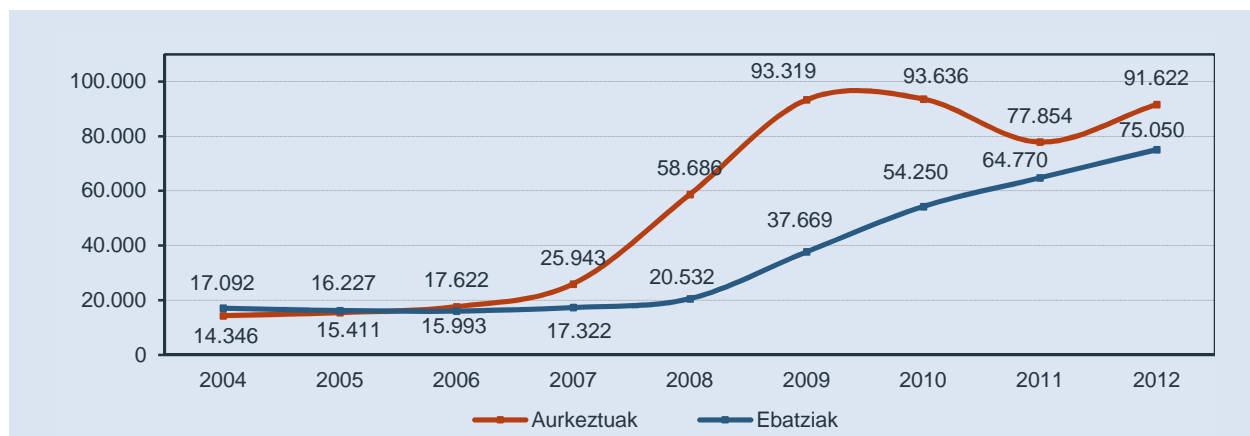
Hipoteka exekuzioaren baitan, bahi edo hartzekodunarentzako hipotekaren bidez bermaturiko zorrak ordaintzeko lehen instantziako epaitegietan izapideturiko prozedurak bildu dira, hartzekodunaren aldeko hipoteka eskritura dutenak eta jabetza erregistroan inskribatuak. Prozeduraren xedea da bete ez diren zorrak ordaintzeko hipotekaturiko ondasunaren balioa ordaintzea (normalean enkante publikoaren bidez), ondasuna bahitu aurreko prozesu gisa. Etxebizitza, bulego lokalak, garajeak, orubeak edo bestelako fina motak izan daitezke, landakoak adibidez.

¹³² Bizkaian lehen instantziazko 20 epaitegi daude, horietatik 10 Bilbon.

¹³³ Estatistika Plan Nazionala 2013-2016 (INE). Hipoteka Burutzapenen Estatistika bat eskainiko du.

Botere Judizialaren Kontseilu Nagusiaren estatistikaren arabera, gora egin du 2007tik aukeraturiko hipoteka exekuzioen kopuruak¹³⁴, eta gehieneko kopuruak 2010ean (93.636) eta 2012an (91.633) izan ziren. 2007 eta 2012 bitartean, 441.060 prozedura aurkeztu ziren, eta horietatik 270.148 dagoeneko ebatzita daude (aurkeztu direnen %61,2).

4.1. taula. Aurkezturiko hipoteka exekuzioak. Estatu, guztira



Iturria: Krisi ekonomikoak organo judizialean izandako eragina. Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia

Era guztietako higiezinaren gaineko hipoteka exekuzioak dira eta, beraz, ez dira soilik etxebizitzak, eta horietatik ez dira nahitaz familiaren etxebizitza nagusia. Hori dela-eta, zuhur jokatu behar da gai horren inguruko ondorioak ateratzerakoan. Bestalde, ebatzitzat jotzen da prozesua aldean arteko akordioa lortzen denean (zorra ordaintzea) edo ondasunaren bahitura aztertzen denean. Aldi berean, era guztietako ondasunei buruzkoak direnez gero, beti ez da gertatzen azkenean familiari etxebizitza nagusia desjabetzea.

4.2.2. Hipoteka exekuzioak, AAEEen arabera¹³⁵

Andaluziak (85.967), Kataluniak (84.237) eta Valentziak (81.377) dute estatu osoan aurkezturiko hipoteka exekuzio kopururik handiena. Baina Madrilekin (47.020) batera, Estatuan 2007 eta 2012 bitartean aurkezturiko hipoteka exekuzio guztien bi herenak biltzen dituzte (%67,8). Beste muturrean, EAE (6.234), Extremadura (5.882), Asturias (4.812), Kantabria (3.808), Nafarroa (3.477) eta Errioxarekin (2.901) batera dira kopururik txikiak dituztenak, eta guztiek batera Estatuko guztizkoaren %6,2 biltzen dute.

2007 eta 2012 bitartean, urte arteko hazkunde handia izan zen autonomia erkidegoetan aurkezturiko prozeduren kopuruan. Andaluziak (%41,2), Balearrek (%40), Kataluniak (%43,9), Murtziak (%49) eta Nafarroak (%46,5) bildu dituzte Estatukoa baino balio handiagoak (%37,3). Hala eta guztiz ere, Asturiasen (%12) eta EAEn (%16) bildu dira urte arteko hazkunderik txikiak aurkezturiko hipoteka exekuzioen kopuruan.

¹³⁴ Garrantzizkoa da esatea hipoteka burutzapen prozesu beraren barruan hainbat higiezinaren jarduketa sartuta egon daitekeela, eta hori esanguratsua da batez ere enpresen gaineko jarduketetan.

¹³⁵ 2007 eta 2012 bitartean metaturiko balioa hartu da erreferentziatzat, kasu honetan garrantzitsua ez den urte arteko aldakortasuna saihesteko, zeren eta ez baitago prozedura bat ebatzeko ezarritako eperik eta, gainera, aldeak egon baitaitezke erkidegoen artean ebazpena emateko erritmoan.

4.1. taula. Aurkezturiko hipoteka exekuzioak, AAEEen arabera.

	2012	2012-11 (%)	%	Metatua: 2007-2012	Batez b. hazk.:o 2007- 12 (%)	%
Andaluzia	17.914	9,8	19,6	85.967	41,2	19,5
Katalunia	18.567	35,3	20,3	84.237	43,9	19,1
Valentzia	16.157	8,7	17,6	81.377	30,6	18,5
Madril	9.253	22,8	10,1	47.020	37,7	10,7
Kanariar U.	4.252	3,5	4,6	23.382	34,4	5,3
Gaztela-Mantxa	4.873	24,2	5,3	22.278	40,7	5,1
Murtzia	4.826	16,2	5,3	22.240	49,0	5,0
Gaztela-Leon	3.040	32,6	3,3	14.114	36,1	3,2
Balearrak	2.693	26,3	2,9	12.285	40,0	2,8
Galizia	2.528	26,2	2,8	10.596	33,8	2,4
Aragoi	2.049	2,6	2,2	10.450	42,0	2,4
EAE	1.061	-9,6	1,2	6.234	16,0	1,4
Extremadura	1.340	25,8	1,5	5.882	35,8	1,3
Asturias	875	13,9	1,0	4.812	12,0	1,1
Kantabria	811	17,4	0,9	3.808	29,5	0,9
Nafarroa	817	33,1	0,9	3.477	46,5	0,8
Errioxa	566	16,0	0,6	2.901	42,9	0,7
Estatua, guztira	91.622	17,7	100,0	441.060	37,3	100,0

Iturria: Krisi ekonomikoak Botere Judizialeko Kontseilu Nagusiko organo judizialetan izandako eragina.

Estatu osoko hipoteka exekuzioak ebazteko tasa¹³⁶ %61,2 da. Baina emaitza hori ez da guztietan berdina, halako moldez non aurkezturiko hipoteka kopururik handiena duten bi erkidegoetan (Andaluzia eta Katalunia) baitago ebazpen mailarik txikiena (%58,3 eta %56,2), eta horiei batzen zaizkie Murtzia (%53,8) eta Gaztela-Mantxa (%56,2). Gainerako erkidegoak Estatuaren antzeko proportzioen inguruan dabilta, eta EAE (%79,4) eta Asturias (%76) nabarmentzen dira, ebazpen portzentajerik handienak dituztela, eta alderantziz.

Zergatik da garrantzizkoa ebazpen maila? Prozedura irekita dagoen bitartean, zorra eta berandutze interesak etengabe igotzea dakar ebazpenik ez emateak. Hortaz, ebazpen bizkorra den heinean, kostu txikiagoa izango da zordunarentzat.

Azkenik, abiarazitako prozesu guztien eta ebaztitakoaren arteko diferentzia, hain zuzen

4.2. taula. Aurkezturiko eta ebazturiko hipoteka exekuzioak, AAEEen arabera.

	Aurkeztuak 2007-2012	Ebatziak 2007-2012	% horizontalak
Andaluzia	85.967	50.101	58,3
Katalunia	84.237	47.339	56,2
Valentzia	81.377	52.550	64,6
Madril	47.020	31.579	67,2
Kanariar U.	23.382	15.210	65,1
Gaztela-Mantxa	22.278	12.541	56,3
Murtzia	22.240	11.979	53,9
Gaztela-Leon	14.114	9.132	64,7
Balearrak	12.285	7.611	62,0
Galizia	10.596	6.557	61,9
Aragoi	10.450	6.727	64,4
EAE	6.234	4.944	79,3
Extremadura	5.882	3.376	57,4
Asturias	4.812	3.669	76,2
Kantabria	3.808	2.629	69,0
Nafarroa	3.477	2.159	62,1
Errioxa	2.901	2.045	70,5
Orotara, Estatua	441.060	270.148	61,2

Iturria: Krisi ekonomikoak organo judizialetan izan duen eragina. Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia.

¹³⁶ Ez dago jakiterik zein eragin duen 2012an sartutako moratoriak; izan ere, etenda utzi du prozedura 2014ko urtarrilaren 1era arte. Hots, baliteke gertaera horrek ebaztitako prozeduren azken bolumenak gutxi izana.

ere, izapidetzen ari direnak dira (170.912). Zifra horrek argi erakusten du zein karga dakarren Justizia Administrazioarentzat (egungo baliabideekin) prozedura horiek ebatzeko, eta bitartekaritza ez judizialeko zerbitzuak ezarri beharra erakusten du, aurretiazko urrats gisa.

4.2.3. Hipoteka exekuzioaren sartzeko ratioa, AAEEn arabera

Autonomia erkidegoen egoera erakusteko, bi adierazle kalkulatu dira: aurkezturiko hipoteka exekuzioen batez bestekoa populazioarekiko (2007-2012) eta aurkezturiko exekuzioen guztizkoa eraturiko hipotekekiko¹³⁷ (2003-2011).

Balearrak, Kanariar U., Katalnunia, Valentzia eta Murtzia dira hipoteka exekuzioen eragin handiena dutenak populazioarekiko eta eraturiko hipotequen bolumenarekiko.

Bestalde, Asturiasek, Errioxak, Kantabriak, Galiziak, Madrilak edo Nafarroak balio txikiagoak dituzte, eta EAEn egoera guztiz bestelakoa da; askoz kopuru txikiagoa du bi adierazleotan.

Balio handiena duten erkidegoek oportetako etxebizitzaren kopurua handia eta populazioaren hazkunde nabarmena bildu dituzte azken hamarkadan.

Hipoteka exekuzioei buruzko informazio banakatuagoa dugun neurrian, posiblea izango da zehaztea zein neurritan eragiten dioten familien etxebizitza nagusiari eta ukipen hori ezberdina den autonomia erkidegoetan.

4.3. taula. Hipoteka exekuzioen konparaziozko ratioak, AAEEn arabera 2007-2012ko aldia

	Hipoteka bet. Kop.1, 1.000 biztanleko	Hipoteka betean.2/ Eraturiko hipotekak (%)
Andaluzia	9,8	5,4
Balearrak	10,6	5,3
Kanariar U.	10,7	5,9
Gaztela-Mantxa	10,1	6,3
Katalunia	10,6	5,8
Murtzia	14,5	6,7
Valentzia	15,3	7,1
Asturias	4,2	3,0
Aragoi	7,4	4,6
Kantabria	6,1	3,4
Extremadura	5,0	4,1
Gaztela-Leon	5,2	3,6
Galizia	3,6	3,2
Madril	7,0	4,4
Nafarroa	5,2	4,0
Errioxa	8,6	4,5
EAE	2,8	2,0
Orotara, Estaturik	8,9	5,2

(1) 2007-2012ko batez bestekoa; (2) 2003-2011ko metatua

Iturria: Krisi ekonomikoak organo judizialean izandako eraginari buruz geuk eginikoa. BJOG eta Biztanleen Errolda eta Hipoteken Estatistikak (INE)

¹³⁷ Zikloaren hedapen aldia adibidez, batez besteko baliorik handiena bildu dena.

4.3. ETXEBIZITZEN HIPOTEKA EXEKUZIOAK. EAE

4.3.1. Hipoteka exekuzioak EAEn

2007 eta 2012 bitartean, hipoteka exekuzioerako 1.039 prozedura aurkeztu dira EAEn batez beste urtean. Kopururik handienak 2010ean eta 2011n (1.175 eta 1.174) izan ziren, eta 2012an behera egin zuen aurkezturiko exekuzioen kopuruak (%-9,6). Hipoteka exekuzioen aurkezpen kopuruaren urteko batez besteko hazkundea EAEn (%16) txikiagoa izan da Estatu osoan baino (%37,3). Hala, gero eta partaidetza txikiagoa du EAEk eta, batez beste, Estatu osoan aurkezturiko hipoteka exekuzio guztien %1,53 ematen du.

Hiru lurralde historikoek antzeko jokabidea dute 2008an eta 2009an, baina 2010 eta 2012 bitartean urte arteko nolabaiteko aldakortasuna dago, eta jokabide bereziak izan dira. Hala, eta osotasun ikuspegia izan dezagun, aurkezturiko hipoteka exekuzioen kopuruaren urte arteko hazkundea handiagoa da Araban eta Gipuzkoan (%22,3 eta %22,1) Bizkaian baino (12,9%).

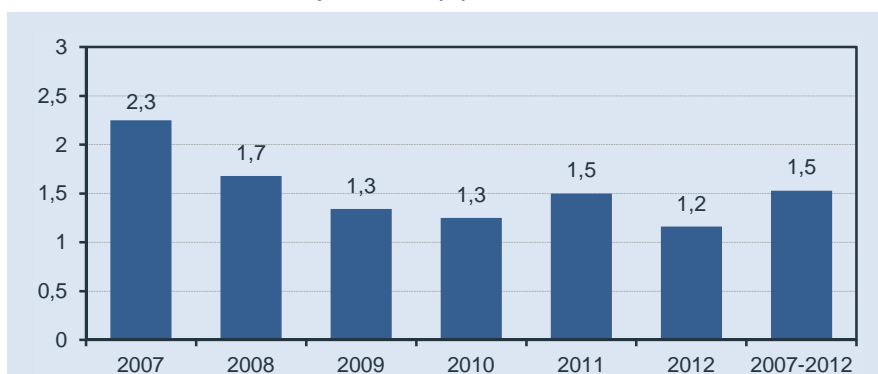
4.4. taula. Aurkezturiko eta ebatzirikoa hipoteka exekuzioak. EAE eta Estatu

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Metat. 07-12
Aurkezturiko hipoteka exekuzioak							
- EAE	584	985	1.255	1.175	1.174	1.061	6.234
- Estatu	25.943	58.686	93.319	93.636	77.854	91.622	441.060
Aldakuntza tasa: urte artekoa (%) eta batez b. (2007-2012)							
- EAE	--	68,7	27,4	-6,4	-0,1	-9,6	16,0
- Estatu	47,2	126,2	59,0	0,3	-16,9	17,7	37,3
Ebatzitako hipoteka exekuzioak							
- EAE	411	527	792	892	1.052	1.270	4.944
- Estatu	17.322	20.532	37.669	54.250	64.770	75.605	270.148

Iturria: Krisi ekonomikoak organo judizialean izandako eragina. Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia

Azken finean, eta 2007 eta 2012 arteko epealdi osoan, Bizkaiari dagokio hipoteka exekuzioen erdia baino pixka bat gehiago (%54,1), laurdena Gipuzkoari (%26,3) eta ia bostena Arabari (%19,6).

4.2. grafikoa. EAEko hipoteka exekuzioaren zenbatekoak Estatu osoan duen partaidetza (%). 2007-2012



Iturria: Krisi ekonomikoak organo judizialean izandako eragina. Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia

4.3.2. Etxebizitza nagusia hipoteka exekuzioetan

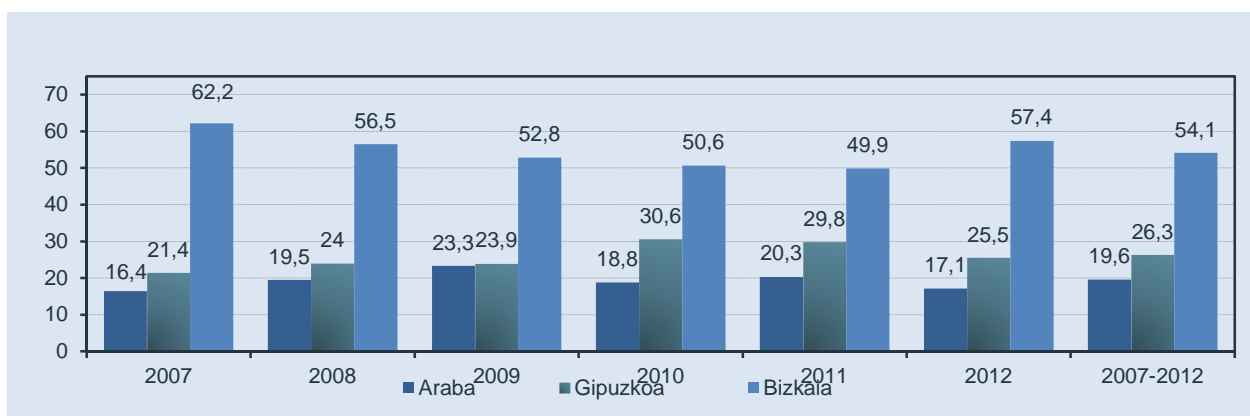
4.5. taula. Aurkezturiko hipoteka exekuzioak. Lurralde Historikoak

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Metat. 07-12
Araba	96	192	292	221	238	181	1.220
Gipuzkoa	125	236	300	360	350	271	1.642
Bizkaia	363	557	663	594	586	609	3.372
EAE	584	985	1.255	1.175	1.174	1.061	6.234
Urte arteko aldakuntza tasa (%) eta batez bestekoa 2007-2012							
Araba	--	100,0	52,1	-24,3	7,7	-23,9	22,3
Gipuzkoa	--	88,8	27,1	20,0	-2,8	-22,6	22,1
Bizkaia	--	53,4	19,0	-10,4	-1,3	3,9	12,9
EAE		68,7	27,4	-6,4	-0,1	-9,6	16,0

Iturria: Krisi ekonomikoak organo judizialean izandako eragina. Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia

Aurkezturiko hipoteka exekuzioei buruz Botere Judizialaren Kontseilu Nagusiak emandako informazioaren bidez, ezin bereiz daiteke zein den ukituriko familien bolumena, zeren zor horren bermea ohiko etxebizitza baita. Botere Judizialaren Kontseilu Nagusiaren estatistikak aurkezturiko hipoteka guztiak biltzen ditu, pertsona fisikoek eta juridikoek dagozkienak barne, edozein berme-ondasunetan (etxebizitza, lokala, garajea, nabea, etab.). .

4.3. grafikoa. Aurkezturiko hipoteka exekuzioen banaketa lurralde historikoen arabera, 2007-2012



Iturria: Krisi ekonomikoak organo judizialean izandako eragina. Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia

Familiei hipoteka exekuzioen zein zati dagozkion horretan gehiago jakiteko, landa-lana egin da EAE n 2009 eta 2012 bitartean aurkezturiko hipoteka exekuzioerako prozeduren lagin bat¹³⁸ oinarri hartuta. Ohiko etxebizitzari¹³⁹ dagozkion kasuen portzentajea zehaztea izango litzateke xedea; izan ere, familien gehiegizko zorpetzearen zuzeneko ondorioa izango litzateke.

Hauexek dira, oro har, hipoteka exekutzeko prozedura abiaraztea dakarten arrazoiak edo egoerak:

¹³⁸ Inplikaturiko organo judizialen laguntzarekin, zehazki EAEko Justizia Auzitegi Gorena, Bizkaiko epaile dekanoa eta zuzenean lagundu duten lehen instantziako epaitegietako idazkari judizialak.

¹³⁹ Eta beti aurretiazko lana eginda, INEk bere estatistikarekin emango duen informazioaren zain.

- Etxebizitza finantzatzeko (erostea edo birgaitzea) mailegua edo kreditua ez ordaintzea; etxebizitza nagusia da.
- Beste ondasun bat erosteko edo negozio bat martxan jartzeko finantzaziorako mailegua edo kreditua ez ordaintzea; etxebizitza nagusia da bermea.
- Hirugarren batek mailegua edo kreditua ez ordaintzea; abalista da prozedura betearazteko ondasunaren titularra.
- Beste ondasun batzuei (garajea, lokala, nabea) edo jardueri dagozkien maileguak, kredituak edo zorrak, pertsona fisikoa nahiz juridikoa izan.

Hipoteka exekutatzeko autoen berrikuspenean, etxebizitza nagusiari dagokiola ulertzen da prozeduraren ebazpenak jakinarazteko posta helbidea denean.¹⁴⁰

403 espediente berrikusi dira; EA Eren errealitatearen egoera erakusgarritzat jotzen da kopurua hori, zeren eta 2009 eta 2012 bitartean aurkezturiko prozedura guztien (4.665) %9 baitira.

Emaitzek erakusten dutenez, behera egin du espedienteen kopuruak 2009tik (114) 2012ra (90). Hala eta guztiz ere, gora egin du ohiko etxebizitzaren gaineko eragin ratioak 2009 eta 2011 bitartean (%52,6tik %58,5ra), baina gelditu egin da 2012an, seguru asko ohiko etxebizitzaren hipoteka exekuzioei buruzko araudia indarrean sartu izanaren ondorioz.

Hortaz, egiaztatu denez, hipotekak exekutatzeko prozeduren erdia gutxienez berme bati dagokiola, hots, zordunaren ohiko etxebizitzari, eta zorduna pertsona fisikoa da. Magnitude ordena hori konpartitzen da espedienteek aztertu diren lau epaitegietan.

Gutxieneko balioztat jo behar da magnitude ordena hori, zeren eta etxebizitza nagusiari argi eta garbi ezin esleitu izan zaion portzentajea baitago.

4.6. taula. Aurkezturiko hipoteka exekuzioak eta ohiko etxebizitzarekin lotutako portzentajea, Bilboko lehen instantziako epaitegien arabera

	2009	2010	2011	2012	Metat. 2009-2012
Espedienteak, guztira	114	105	94	90	403
- Ohiko etxebizitza	60	59	55	42	216
- Beste etxebizitza bat	7	6	7	6	26
- Beste higiezin bat ¹	27	27	20	32	106
- Ezin zehaztu ²	20	11	11	7	49
Ohiko etxebizitzaren %	52,6	56,2	58,5	46,7	53,6

1 Nabea, lokala, finka...; 2 Espedienteko informazioaren bidez, ezin esan daiteke segurtasunez hipotekaturiko ondasuna zordunaren ohiko etxebizitza dela. Ez datoz bat higiezinaren helbidea eta zordunaren jakinarazpenerako helbidea

Iturria: Geuk eginikoa. Bilboko Lehen Instantziako epaitegietan eginiko landa-lana

4.7. taula. Aurkezturiko hipoteka exekuzioak eta ohiko etxebizitzarekin lotutako portzentajea, Bilboko lehen instantziako epaitegien arabera

	7. zk.ko epaitegia	8. zk.ko epaitegia	9. zk.ko epaitegia	10. zk.ko epaitegia	Metat. (7, 8, 9,10)
Espedienteak, orotara	97	105	103	98	403
- Ohiko etxebizitza	55	51	54	56	216
Ohiko etxebizitzaren %	56,7	48,6	52,4	57,1	53,6

Iturria: Geuk eginikoa. Bilboko Lehen Instantziako epaitegietan eginiko landa-lana

¹⁴⁰ Etxebizitzaren mailegua ez ordaintzea, edo abalduna izateagatik, gehienbat.

¹⁴¹ Hasiera data.

Baina¹⁴² Espainiako Jabetza Erregistratzaileen, Ondasun Higiezin eta Merkataritza Ondasunen Elkargoak adierazitakoaren ildotik doa; izan ere, erakunde horrek dioenez, EAEn hasitako hipoteka exekutatzekeko prozedura guztien %62 pertsona fisikoen ohiko etxebizitzari dagozkio (662 kasu 2012an). Bi egoera biltzen dituzten azterturiko espedienteek (403):

- Espediente ebatziak eta artxibatuak¹⁴³.
- Exekuzio espedienteak ebatzita egon liteke, aldean arteko akordioa lortu delako (zorra berregituratzea, zorra ezeztatzea, etab.), edo ondasuna enkantean jartzeko faseari ekin zaio, hartzekodunaren bermea betetzeko. Hala denean, zordunak etxebizitza eman zezakeen edo, hala egin ezean, etxegabetekeko jakinarazpena jaso.

Horietatik edozein emaitza izanik, egia esan, azterturiko espedienteen %60 ebatzita dago, eta bi herenak (%69) 2009an eta 2010ean hasitako hipoteka exekuzioei dagozkie.

- Izapidetzen ari diren espedienteak. Irekitako prozedurak dira, non errekerituriko eginbideetan neurri handiagoan edo txikiagoan aurreratu ahal izan den. Halakoetan, ez dago bermearen exekuzioaren gaineko ebazpenik (etxebizitza) zorra ebazteko.

Azterturiko espedienteen %40 dira (161), eta bi herenak (%69) 2011n eta 2012an hasitako hipoteka exekuzioei dagozkie.

Bestalde, eta erakusgarria izan dadin, hipoteka kredituaren edo maileguaren balioari buruzko informazioa bildu da, baita eskaturiko zorrarena ere. Hauexek agerian uztea da informazio horren xedea:

- Kontsideraturiko maileguen batez bestekoa EAEn azken bost urtean eraturiko hipoteken batez bestekoari dagokio (151.467 euro)¹⁴⁴
- Oro har, ordaintzeke dagoen printzipala biltzen du eskaturiko zorraren balioak, gehi ez ordaintzea eragin duten eta ordaintzeke dauden kuotak, kuoten gaineko berandutze interesak barne¹⁴⁵.
- Eta berrikusitako espedienteen multzoari dagokionez, eskaturiko zorra zordunaren hasierako maileguaren antzerakoa da.

4.8. taula. Maileguaren balioa eta eskaturiko zorra

	2009	2010	2011	2012	Metat. 2009-2012
Mailegu edo kredituaren balioa	157.265	175.918	189.531	164.389	171.776
- Eskaturiko zorra	152.696	178.410	188.202	164.260	170.892
Zor/maileguaren %	97,1	101,4	99,3	99,9	99,5

Iturria: Geuk eginikoa. Bilboko Lehen Instantziako epaitegietan eginiko landa-lana

¹⁴² "Etxebizitza hipotekak ez ordaintzeen erregistroaren egoera 2012an", 2013ko apirilaren 12an aurkeztua.

¹⁴³ Behin betiko artxiboko (ebatziak) espedienteen egoerari dagokio, edo behin-behineko artxibokoari, azken izapidetzetik denbora jakin bat igaro izanagatik.

¹⁴⁴ 2.5.2. atalean bildua

¹⁴⁵ Oso kasu gutxitan planteatzen da printzipalaren gaineko berandutze interesak dakartzan autoa, baina zabalik uzten da berandutze horren kalkulua prozedura ixtean.

4.4. EUSKO JAURLARITZAREN HIPOTEKA BITARTEKARITZAKO ZERBITZUA

4.4.1. Eusko Jaurlaritzaren Hipoteka Bitartekaritzako Zerbitzua

2012ko maiatzean, aholkularitza eta bitartekaritza zerbitzu integrala abiarazi zuen Eusko Jaurlaritzak, zorra ez ordaintzearen ondorioz etxebizitza galtzeko arriskuan dauden familientzat.

Hiru jarduketa-ildo biltzen ditu ekimenak:

- Hipotekaren kontrataziorako aholkularitza. Pertsonaren egoera ekonomikoari eta hipoteka maileguak haren posibilitateetara eta beharretara egokitzeko izan behar dituen baldintzei buruzko balorazioa eskaintzen du.
- Bankuen¹⁴⁷ eta gainzorpetzean dauden pertsonen edo familien arteko bitartekaritza.
- Etxebizitza galdu eta gizarte bazterkerian izateko arriskuan daudenei alokairuko etxebizitza emateko erabakia. Horretarako, arrisku horren azterketa egingo da¹⁴⁸ (baldintza sozioekonomikoak eta ondare eta enpleguaren ingurukoak), eta etxebizitza baten eskaintza baloratuko da egoitzako alde funtzionalean.

Hipoteka Bitartekaritza Zerbitzua zerbitzu publikoa eta doakoa da, eta bankuek eta erabiltzaileek akordioa lor dezaten saiaturiko da balizko etxegabetzea galarazteko. Halaber, kasurik gehienak aldean artean ebazten direla ulertzen da, zerbitzuak esku hartu barik.

Alde biek euren borondatez egin behar dute bat zerbitzuarekin, eta negoziazioak huts egiten duenerako sortzen da; nolahi ere, aribideko prozesu judiziala dagoen ala ez aintzat hartu gabe jarduten du. Maileguaren kuotak ez ordaintzeak eta negoziatziorako gunerik ezak zordunaren ohiko etxebizitza galtzea ekiditea du helburu.

EAEen erroldatuta dauden eta famili unitateari zuzenean ezin egotz dakizkiokeen kausengatik ohiko etxebizitza ordaintzeari aurre ezin egin diezaioketen herritarrei eskaintzen zaie zerbitzua. Zerbitzua jasotzeko, jabetzapeko bakarra eta ohikoa izan behar du exekuzioa duen etxebizitzak, 350.000 eurotik beherako eskuraketa-balioarekin. Gainera, EAEen egon behar du kokaturik. Familiaren ahalmen ekonomikoaren arabera irtenbidea proposatuko du zerbitzuak, bi aldean asmoak beteko dituen, eta zorra berregituratzea, ordainean ematea edo erosleari maileguari eman zion erakundeari etxebizitzaren alokairua ezartzea izan ditzake bere baitan.

¹⁴⁶ Justizia Sailak babestuta eta Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailaren eta Gizarte Ongizateko Zerbitzuen eta Euskadiko Kontsumo Erakundearen laguntzarekin. Gaur egun familien gehiegizko zorpetzerako laguntzarako zerbitzu gisa ageri da.

¹⁴⁷ Gainera, zerbitzuak beren beregi aitortzean du: "babesturiko etxebizitzetan, bat-bateko langabezia, ezintasun edo autonomo jarduerari uzteagatik gertatzen den berankortasuna dutenak erosiko ditu gobernuak. Etxebizitza erosita, gobernuak zorra ezeztatu eta horren gaineko edozein betebeharretatik libre utziko du jabea. Eta, hala denean, etxearen prezioaren eta hartutako zor biziaren arteko aldea ordainduko dio. Hipoteka zorretik hala askatuko diren pertsonak lehentasunez eskuratu ahal izango dituzte Eusko Jaurlaritzaren alokairuko etxebizitzaren programak, eta erositako etxebizitzak saldu edo alokatuko ditu Administrazioak. Eusko Jaurlaritzak zuzenean hartuko du bere gain hipoteka merkatuaren berankortasun arriskua, finantza erakundeek kredituak eman ditzaten BOE erosteko, eurek ez baitute arriskua bereganatuko". Horretarako, dagoeneko aldatu egin da erakundeekin izenpeturiko finantza laguntzarako hitzarmena, halako moldez non hala aplikatuko baita maileguaren bizitza baliagarri osoan". Finantza erakundeei laguntzeko 2011ko lankidetzaren hitzarmen itzalpean eta ondorengo luzapenen itzalpean finantzaturiko mailegu berrietarako da Eusko Jaurlaritzak babesturiko etxebizitzaren erosketaren.

¹⁴⁸ Gizarte bazterkeriarako arriskurik ez dagoenean, gizarte alokairuko eskaintza hori baliatzea planteatzen da, zenbait baremoren pean.

2012ko maiatza eta abendu bitartean, 141 prozedura aurkeztu ziren, eta horietatik 87tan aldeentzako proposamen txostena egin da. Gainerako 54 kasuetan, normalean ez da txostena egin, ez delako aurkeztu beharrezko informazioa edota prozedura bertan behera utzi delako.

Gainera, aurkezturiko 87 proposamenetatik ia erdia (%48) aldeen arteko akordioarekin itxi da. Gainontzeko kasuetan, ez da posible izan akordioa. Eta azkenik esan behar da hasitako espedienteen (141) %6k baino ez zutela prozedura judiziala irekita.

4.9. taula. Hipoteka Bitartekaritza Zerbitzuaren emaitzak

	Prozedura k orotara	Jasotako txostenak	Akordio arekin	Akordiori k gabe	Proz. judiziala hasia
Araba	33	18	12	6	1
Gipuzkoa	53	36	12	24	2
Bizkaia	55	33	18	15	6
EAE	141	87	42	45	9

Iturria: Justizia Saila, Eusko Jaurlaritza

4.5. LABURPENA ETA ONDORIO NAGUSIAK

Estatistika informazio osotua eta fidagarria

- Ez dago gehiegi zorpetuta dauden familien kopurua biltzen duen informazio edo estatistika iturririk. Egoera horretan dauden pertsoneri eta familiei laguntzeko edota jarraipena egiteko *tradiziorik* eza izan daiteke arrazoi nagusia.
- Hainbat erakunde (Botere Judizialaren Kontseilua Nagusia, Jabetza, Espainiako Ondasunen Higiezinaren eta Merkataritzako Ondasunen Erregistratzaileen Elkargoa eta Estatistika Nazio Erakundeak), berriz, horri buruzko informazioa biltzen hasi dira.
- Zuhurtzia handiz hartu behar da informazio hori, zeren eta aurkezturiko prozedura guztiak biltzen baititu: etxebizitzak, lokalak, garajeak, etxebizitzaren sustapenak, etab. Eta zorduna pertsona fisikoa edo juridikoa izan daiteke.
- Hortaz, lehen gomendioa da, hain zuzen ere, informazio iturri fidagarria izatea, gainzorpetzearen arazoaren benetako dimentsio globala (eraginpeko familia guztien kopurua) eta banakakoa (familia bakoitzak behar duen irtenbidea) ezarriko duena.

Hipoteka exekuzioak Estatuan eta autonomia erkidegoetan

- 2007tik hona, nabarmen hazi da hipoteka exekuzioen kopurua Estatu osoan. "*Krisiak organo judizialetan izan duen eragina*" estatistikaren arabera, 2007 eta 2012 bitartean guztira 441.060 hipoteka exekuzio aurkeztu dira.
- Andaluziak, Kataluniak, Valentziak eta Madrilek biltzen dituzte aurkezturiko hipoteka exekuzioen bi herenak. Eta Murtziarekin eta Gaztela-Mantxarekin batera, aurkezturiko hipoteka exekuzioen kopurua gehien igo den autonomia erkidegoak dira.
 - Erkidego horietan bertan izan da hipoteka exekuzioen eraginik handiena (populazioari eta eraturiko hipoteken bolumenari dagokienez).
 - Baina, bestalde, gehienak oporretarako etxebizitza bolumen handiko erkidegoak dira, populazioak azken hamarkadan populazio igoera handia izan dutenak. Hori dela-eta, bi adierazleok emaitza desitxuratu dezakete. Hots, eragina beste erkidego batzuetan baino handiagoa dela suposatzea (termino erlatiboetan).

- Horren ondorioz, orokorregia da eskura dugun informazioa eta, beraz, familien zatia ondo baino hobeto mugatuko duen estatistika eduki beharra dago, eta batez ere ohiko etxebizitzari dagokiona, arazoaren tamaina behar bezala neurtu ahal izateko.
- Azkenik, 2007 eta 2012 bitartean 270.148 prozedura ebatzi dira. Ebazpen tasa horrek (%61,2) nolabaiteko aldakortasuna erakusten du autonomia erkidegoen artean, eta kopuru txikiagoak daude eraginik handiena jaso dutenen artean (Andaluzia, Katalunia, Murtzia, Valentzia). EAEk du ebazpen mailarik handiena.

Prozedura irekita dagoen bitartean, zorra eta berandutze interesak etengabe igotzea dakar ebazpenik ez emateak. Hortaz, ebazpen bizkorra den heinean, kostu txikiagoa izango da zordunarentzat.

- 2012. urtea ixtean, 170.912 prozedura zeuden ebazteke. Inplizituki bitartekaritza zerbitzuak eduki beharra dagoela esan daiteke. Izan ere, horrelako egoerak konpon ditzakete familiei dagokienean, prozedura judizialera jo barik eta, beraz, egitura judizialak gehiegi kargatu gabe.

Hipoteka exekuzioek EAEn etxebizitzan duten eragina

- 2007 eta 2012 bitartean, hipoteka exekuzioerako 6.234 prozedura aurkeztu dira EAEn batez beste urtean. Urte arteko igoera nabarmena izan da (urteko %16 batez beste), baina Estatukoa baino txikiagoa (%37,3). Ondorioz, Estatuan aurkezturiko hipoteka exekutatzeko prozeduren %1,5 ematen du EAEk.
 - Epealdi osoan, hona hemen lurralde banaketa: %54,1 Bizkaian, %26,3 Gipuzkoan eta %19,6 Araban.
 - Aurkezturiko exekuzioen kopuruaren urteko batez besteko hazkundea pixka bat txikiagoa izan da Araban (%22,3) eta Gipuzkoan (%22,1) Bizkaian (%12,9) baino.
- Hipoteka exekutatzeko prozedura horietatik zenbat dagokie familiaren ohiko etxebizitzari? Prozesu horietatik zenbatetan amaitu du, amaitzen du edo amai dezake familiak etxea galdua?

EAEko Justizia Auzitegi Gorenaren, Bilboko epaile dekanoren eta Bizkaiko lehen instantziako epaitegietako idazkaritza judizialen laguntzaz, guztira 403 espediente berrikusi dira, Bilboko 7, 8, 9 eta 10 zk.ko epaitegietan 2009 eta 2012 bitartean aurkezturiko hipoteka exekutatzeko prozesu guztiei dagozkienak..

- Magnitude ordena ematea da xedea, zordunaren ohiko etxebizitza hipoteka exekutatzeko prozeduretako zein zatiri dagokion jakiteko.
- Hona hemen emaitza: kasuen %54 zordunaren ohiko etxebizitzari dagokio. Gutxieneko balioz jo behar da magnitude ordena hori, zeren eta etxebizitza nagusiari argi eta garbi ezin esleitu izan zaion portzentajea baitago.

Baina Espainiako Jabetza Erregistratzaileen, Ondasun Higiezinaren eta Merkataritza Ondasunen Elkargoarekin¹⁴⁹ bat datorren proportzioa da. Izan ere, erakunde horren

¹⁴⁹ "Etxebizitzaren hipotekak ez ordaintzeen erregistroaren egoera 2012an", 2013ko apirilaren 12an aurkeztua .

araberako EAEn hasitako hipoteka betearazteok prozedura guztietatik %62 pertsona fisiko baten ohiko etxebizitzari dagozkio (662 kasu 2012an).

- Epaitegi bakoitzean gertatzen da emaitza hori eta esan daiteke 2009 eta 2012 bitartean pixka bat gora egin duela ohiko etxebizitzak.

Eusko Jaurlaritzaren Hipoteka Bitartekaritzako Zerbitzua

- 2012ko maiatzean, familien gainzorpetzerako laguntza zerbitzua abiarazi zuen Eusko Jaurlaritzak, hiru ardatzetan oinarrituta:
 - Etxebizitza erosteko mailegu baten kontratazioaren inguruko aholkularitza.
 - Bakuaren eta familiaren arteko bitartekaritza ohiko etxebizitza ordaintzen ez denean.
 - Gizarte alokairuko etxebizitza bat eskaintzea (aurretik gizarte bazterkeriako zenbait arrisku daudela egiaztatu beharra dago) etxebizitza galdu bada, baita zuzenean jardutea ere, babes ofizialeko etxebizitza denean.
- Zortzi hilean, 141 espediente hasi dira, eta ondorioz, 87 txosten egin dira. Akordioa lortu da kasuen %48an. %6k baino ez zuen hasita prozedura judiziala. Era berean, irtenbidea eman die zerbitzuak aldeei, gatazka epaileengana eraman gabe.

Ondorioa: Familien gainzorpetzearen ondorioz larriena ohiko etxebizitza galtzea da. Botere Judizialaren Kontseilu Nagusiak urte bakoitzean aurkeztuko hipoteka exekutatzeko prozedurei buruzko informazioa eskaintzen du, baina ez du argitzen zenbat dagozkien familiei.

Hala ere, BJKNk emandako informazioak erakusten duen joeraren arabera, agerikoa dela dirudi gora egin duela zorra ez ordaintzeagatik etxebizitza galdu duten familien kopuruak. Alabaina, informazio orokorra denez gero, ezin muga daiteke arazoaren tamaina: ez duelako ezartzen ohiko egoitza den etxebizitza galtzeak ukitu dituen edo ukitzen ari den familien kopurua.

Hori dela-eta, EAEn aurkezturiko hipoteka exekutatzeko 400 espediente baino gehiago berrikusi dira, eta horietatik erdia zordunaren ohiko etxebizitzari dagokio. Proporzio hori arazoaren magnitude ordena da, epaitegietatik igarotako kasuak baitira.

Gutxieneko baliozkat hartu behar da ratioa (zeren eta portzentaje bat ezin izan baitzaio argi eta garbi ohiko etxebizitzari esleitu), eta bat etorriko litzateke Espainiako Jabetza Erregistratzaileen, Ondasun Higiezinaren eta Merkataritza Ondasunen Elkargoak adierazitakoarekin: EAEn hasitako hipoteka exekutatzeko prozedura guztien %62 pertsona fisikoen ohiko etxebizitzari dagozkiola (662 kasu).

2012ko maiatzetik, familien gainzorpetzearen inguruko laguntza emateko zerbitzu bat dago (Eusko Jaurlaritza), bitartekaritza zerbitzua barne, ez ordaintzeak dakarren arazoa konpontzeko. Hartara, zordunak etxebizitza ez galtzea lehenesten da. Era berean, irtenbidea eman die zerbitzuak aldeei, gatazka epaileengana eraman gabe.

Hortaz, familien zorpetzea neurtzeko estatistika behar da, gainzorpetzearen balizko egoeraren tamaina nolabait ikusi ahal izatea ahalbidetuko duena.

5. KAPITULUA

ESPAINIAKO ORDENAMENDU
JURIDIKOAREN AZTERKETA
ETA NEURRI EZ JUDIZIALAK

5. ESPAINIAKO ORDENAMENDU JURIDIKOAREN ETA NEURRI EZ JUDIZIALEN AZTERKETA.

5.1. AURKEZPENA

1996 eta 2008 bitartean, ezohiko zenbait faktore gertatu ziren¹⁵⁰.

Alde batetik, errentaren eta enpleguaren hobekuntza familietan eta, besteak beste, kontsumoa eta inbertsioa handitzea ekarri zuen (etxebizitza). Eta, bestetik, finantza erakundeentzat, jarduerak askatzea eta nazioarteko finantza merkatuetan sartzea, bereziki kapitalen zirkulazioa askatzeko prozeduraren eta EBren Moneta Batasunaren ondotik. Horrek guztiak kreditu-eskaintza handitu eta malgotu zuen. Faktoreen uztarketa hori dela-eta, gehiegi bultzaturiko kreditu eskaintza eta eskaria ahalbidetu zituen testuinguru jakin batean, noiz-eta eragileek,aldi berean, betiko jokabidea aldatu zutenean arriskuen balorazioaren inguruan, etengabeko hazkunde ekonomikoa eta enpleguaren hazkundera iragartzen zuen egoeran¹⁵¹.

Baina 2008ko udazkenetik eta batez ere 2009tik, auziek gora egin zuten familien maileguen eta kreditu ez ordainduen ondorioz. Hala, ezohiko zifretara iritsi ziren, eta gizarte kezka handia piztu zuten.

Parte hartzen duten hainbat erakundek eta agintariek, errealitate¹⁵² horren berri izanik, gogoeta, ekarpen eta proposamen ugari egin dituzte, eta gainzorpetzea eta bat-bateko gaudimengabezia duten familiek aurre egin beharreko indarreko marko juridikoaren inguruko eztabaida sortu dute.

Hona hemen aipatuenak:

- Errealitate sozioekonomikoa bada ere, ez dago familien edo pertsonen gainzorpetzearen gaineko definiziorik, ezta horri buruzko kontzeptu juridikorik ere Espainiako zuzenbidean. Horregatik, ez dago egoera horretan dagoenari laguntzeko arau-eremurik.
- Lege prozedura bat abiarazi baizik ez da egiten, non oso ondo ezarrita baitaude ordaindu gabeko zorra edo gaudimenik eza konpontzeko jarraitu beharrekoak, baina ez du kontuan hartzen zordun mota (fede onekoa, salbuespenezko kasu baten ondorioz gainzorpetzea duena), ezta inguruabar horiek gainditzeko estrategiarik ere (bigarren aukera).

Azkenik, kontuan izan behar da, lehenik eta behin, maileguaren mendekotasun handiko gizarteak direla EAEkoa eta Estaturikoa: hots, familiak edo enpresak fondoak behar dituztenean, ia soilik banku mailegura eta zorpetzera jotzen du; bigarrenik, familien zorraren ardatz nagusia hipoteka mailegua edo kreditua da, hain zuzen etxebizitza nagusia eskuratzeko izenpetua.

Hortaz, Espainiako ordenamendu juridikoa eta neurri ez judizialak berrikustearen xedea, neurri handi batean, arestian aipaturiko bi faktoreek mugatuta ageri da.

Hala, kapitulu honetan indarreko prozedura juridikoaren alderdiak jorratuko dira, eta bereziki zehaztuko dira hipoteka exekutatzeko prozedurak eta horiek hobetzeko abian jarritako neurriak.

¹⁵⁰ Aurreko kapituluetan bilduak.

¹⁵¹ Espainiako hazkunde ekonomikoa aurreikuspenak (2008an eginkoak) %2,8aren inguruan kokatu ziren, baina ekitaldia %0,9arekin itxi zen eta 2009an %-3,7ko jaitsierarekin. Ezein erakundek ez zuen aurreikusi atzeraldi hori eta, beraz, aurreikuspenen eta errealitatearen arteko desbideratzeak (2007-2009) %1,5 -% 2,5 bitartekoak dira (iturria: ESADE).

¹⁵² Hainbat pertsonarekin lotuak: "Herriaren Defendatzailea", judikaturrekin loturiko erakundeak (epaileen taldeak, epai berritzaileak, BJKOri igorritako txostenak), edo beste egitura batzuk (erregistratzaileak, notarioak, ...), aldiakari espezializatuak, jardunaldiak, etab.

5.2. ERREFERENTZIAKO EREMU JURIDIKOA

5.2.1. Lege bilbea

Zorpetzearen gaineko prozesu zibila ustez erraza den egintza da, gertukoa, publizitatearen¹⁵³ eta teknologia berrien¹⁵⁴ ondorioz, baina alde guztien segurtasunerako, marko juridiko zabala du. Hona hemen azpimagarrienak:

- Kode Zibila.
- 1946ko otsailaren 8ko Dekretua, Hipoteka Legearen bertsio ofizial berria onetsi duena, eta 1947ko otsailaren 14ko Dekretua, Hipoteka Arautegia onetsi duena.
- Martxoaren 25eko 2/1981 Legea, Hipoteka Merkatuaren araudiari buruzkoa.
- Hipoteka merkata araupetzeko 685/1982 Errege Dekretua.
- Uztailaren 29ko 26/1988 Legea, kreditu-erakundeen diziplinari eta esku-hartzeari buruzkoa.
- Martxoaren 30eko 2/1994 Legea, hipoteka maileguen subrogazioari eta aldaketari buruzkoa.
- Apirilaren 13ko 7/1998 Legea, kontratazioaren baldintza orokorrei buruzkoa. 93/13/EEE Zuzentaraua Espainiako ordenamenduan txertatzea, kontsumitzaileekin eginiko kontratuen klausula handiegiari buruzkoak.
- Auziperatze Zibilari buruzko urtarrilaren 7ko 1/2000 Legea.
- Kontsumitzaileen eta Erabiltzaileen Estatutuaren abenduaren 22ko 6/2003 Legea.
- Azaroaren 16ko 1/2007 Legegintzako Errege Dekretua, testu bategina (kontsumitzaileen eta erabiltzaileen alde egiteko uztailaren 19ko 26/1984 Legea, kontsumitzaileen eta erabiltzaileen babesa hobetzeari buruzko abenduaren 29ko 44/2006 Legea).
- Abenduaren 7ko 41/2007 Legea, hipoteka merkata araupetzeari buruzko martxoaren 25ko 2/1981 Legea aldatu duena.
- Martxoaren 31ko 2/2009 Legea, kreditu-erakundeak¹⁵⁵ ez diren enpresek emandako maileguak eta hipoteka kreditua araupetzera bideratua. 712/2010 Errege Dekretuan garatua.
- Kontsumorako kredituen kontratuei buruzko ekainaren 24ko 16/2011 Legea. 2008/48/EE Zuzentaraua Espainiako ordenamenduan txertatu du eta kontsumorako kredituaren martxoaren 23ko 7/1995 Legea indargabetu du.

¹⁵³ Erakundeen gertutasuna, publizitatean oinarrituta (TB, irratia,..): gertuko tratua, naturaltasuna aurkezpenean eta erakundeek orain dela gutxira arte zuten zorroztasun edo seriotasun itxura saihestea.

¹⁵⁴ Ordainketa bide erraztuak, kreditua eskuratzeko aukerak zabalitzen dituztenak (kreditu-txartelen tipologia, online kreditua, aurrez emandakoak)

¹⁵⁵ Mailegu-emaile pribatuen jarduera profesionala finkatu du, baina ez da arauen aldetik parekatzen kreditu-erakundeekin. Hala, kontrola kontsumo agintarien eskura uzten dira, eta hori hutsunetzat jotzen da. Iturria: "Crisis económica y deudores hipotecarios: actuaciones y propuestas del Defensor del Pueblo", Espainiako Erresuma, 2012.

- 6/2000 Errege Dekretu-legea, lehia¹⁵⁶ areagotzeari buruzko premiazko neurrien gainekoa, eta ekonomia iraunkorraren¹⁵⁷ martxoaren 4ko 2/2011 Legea.
- Kontsumitzaileen eta erabiltzaileen alde egiteko Lege Orokorraren testu bategina eta beste lege osagarri batzuk.
- Eta indarreko zerga eremuaren ondoriozko arauak, gehienbat, Sozietateen zergari, Ez-egoiliarren Errentari eta Ondarearen gaineko zergei buruzkoak.

Gainera, araudi zabala dago kreditu-erakundeek bezeroari eman beharreko informazioaren inguruan. Hauexek nabarmentzen dira:

- 1989ko abenduaren 12ko Agindua, kreditu-erakundeen interes tasei, komisioei, jarduteko araei, bezeroentzako informazioari eta publizitateari buruzkoa.
- Irailaren 7ko 8/1990 Zirkularra, bezeroen babesaren eta eragiketen gardentasunari buruzkoa. Interes tasak, komisioak, publizitatea eta jarduteko arauak ezarri ditu, baita erreklamazio zerbitzuen antolamendua eta funtzionamendua ere.
- 1994ko maiatzaren 5eko Agindua, hipoteka maileguen finantza baldintzen gardentasunari buruzkoa, informazio egokia bermatzeko eta hipoteka maileguak hitzartzen dituztenenak babesteko helburu nagusiarekin.
- Kontratazioaren Baldintza Orokorrei buruzko apirilaren 13ko 7/1998 Legea. Kontsumitzaileekin eginiko kontratuetan abusuzko klausulei buruzko Kontseiluak 1993ko apirilaren 5ean emandako 93/13/EEE Zuzentaraua Espainiako ordenamenduan txertatzea du helburu, baita kontratazioaren baldintza orokorrak araupetu ere.
- Martxoaren 11ko ECO/734/2004 Agindua, finantza erakundeen bezeroarentzako arreta departamentuei eta zerbitzuei eta bezeroaren defendatzaileari buruzkoa.
- Uztailaren 11ko 22/2007 Legea, kontsumitzaileentzako finantza zerbitzuen urrutiko komertzializazioari buruzkoa. Europako Parlamentuak eta Kontseiluak 2002ko irailaren 23an emandako 2002/65/CE Zuzentaria Espainiako ordenamendu juridikoan txertatzeko prozesua osatzea du xede.
- Eta oro har, Europako MiFID¹⁵⁸ zuzentaria Espainiako ordenamenduan txertatzea (nahitaez bete beharrekoa 2007ko laugarren hiruhilekotik hasita), inbertitzaileari kontratu aurretik, kontratuan eta kontratu ondoren emandako informazio politikoen gainekoa.
- 2011ko urriaren 28ko EHA/2899/2011 Agindua, bankuko zerbitzuen gardentasunari eta bezeroaren babesari buruzkoa.
- Espainiako Bankuaren ekainaren 27ko 5/2012 Zirkularra, bankuko zerbitzuen gardentasunari eta maileguak emateko erantzukizunari buruzkoa.

Berrikuspenaren ardatza indarreko prozeduraren funtsezko alderdiak eta hipoteka zorduna ezarrita dagoen arau-eremuan sartutako aldaketak laburbilduta aurkeztea da.

¹⁵⁶ 40. artikulua. Hipoteka kontratua gauzatu eta notarioa askatasunez aukeratu aurreko informazioa.

¹⁵⁷ Kredituarekiko erantzukizuna eta finantza zerbitzuen kontsumitzailearen babesa arautzen ditu, eta sei hileko epean neurriak onestea proposatzen da, hipoteka kreditua edo mailegua edota kontsumo kreditua kontratatzeko baldintzen gardentasuna bermatzeko.

¹⁵⁸ Markets in Financial Instruments Directive. MiFID II abiaraztea berrikusteko fasean.

5.2.2. Kontzeptuak eta prozedurak¹⁵⁹

a) Erreferentziako zenbait definizio

Indarreko arau-markoaren gako nagusiak berrikusten hasi baino lehen, honako hauek aipatzen dituzten zenbait kontzeptu ezartzea da abiapuntua: zorpetzea, horrek dakarren konpromiso juridikoa eta berekin dakartzan prozedurak, betiere hipoteka maileguari eta kredituari, kontsumoarentzako kredituari eta zor bat baino gehiago izan dezakeen familiaren posizioaren balorazio orokorrari dagokienez.

- Hipoteka maileguari eta kredituari dagokienez. Definizioa.
 - Mailegua eta kreditua. Mailegua bankuaren produktua da, eta bezeroari (mailegu-hartzailea) diru kopuru jakin bat (kapitala edo maileguaren printzipala) jasotzea ahalbidetzen dio, betiere diru-kopuru hori eta interesak itzultzeko konpromisoarekin, maiz aldizkako ordainketen edo kuoten bidez.

Kreditua bankuaren produktua da, eta bezeroari (“egiaztatua”) erakundeak emandako (hartzekoduna) dirua izatea ahalbidetzen dio diruaren beharra izan ahala, edozein erakundetan, diru-kopuru jakin bateraino (hitzarturiko kredituaren muga) eta edozein unetan adosturiko epean. Emandako diru-kopurua itzuli beharko du bezeroak, baita interesak eta bankuko komisioak ere, hitzartutako epeetan, baina emandako zenbatekoaren zati bat edo osorik itzultzeko modua ere badago mugaeguneratu baino lehen. Gainera, zenbateko hori izan dezake geroan ere kredituak indarrean jarri artean, hala hitzartuz gero.

- Hipoteka bermea. Berme espezifikoa da, erakunde mailegu-emailearen eskura jarritakoaz gain ezarritakoa; higiezina bera izan ohi da (etxebizitza). Berme horri esker, maileguaren edo kredituaren eskaintzan bideratzen da itzultzeko epe luzean eta beste finantzazio batzuenak baino prezio txikiagoarekin (interes tasa), baina kontrapartida ere badu: erakundeak, zorra ordaintzen ez denean, zorra kobratzeko posibilitatea (osoa edo zati bat) hipoteka bermea betearazita. Hipotekaturiko etxebizitzaren maileguak edo kredituak indarrean jarraitu bitartean, ondasuna mailegu-hartzailearen jabetzapekoa da, eta jabetzapekoa saldu, alokatu edo hipotekatzeko saldu dezake, erakunde hartzekodunari kalterik egin gabe¹⁶⁰.
- Mailegua edo kreditua bermatzen duen ondasunaren tasazioa. Mailegu-emaileak exijitu egingo du bermea izango den higiezina horretarako gaitutako erakunde batek tasatuta egotea, eta balio hori determinantea izango da maileguan eman beharreko zenbatekoan. Zenbatespena denez gero, ez da bermea ematen duen ondasunaren balioaren egonkortasun bermea.

Bezeroak eta mailegu-emaileak ados egon behar dute tasazioaren emaitzarekin, eta elkarren adostasunez aukeratu behar dute sozietate tasatzailea. Tasazio txostenaren¹⁶¹ originala eta kopia bat helaraziko dizkio erakundeak bezeroari, eskaturiko eta ondasun horrekin bermaturiko maileguaren edo kredituaren zenbatekoaren eta baldintzen gaineko akordioa izan zein ez. Akordiorik ez badago, beste erakunde batekin jar daiteke harremanetan bezeroa edota beste tasazio bat eskatu (enpresa gaituarena).

¹⁵⁹ Hauexetan bildutako kontzeptuak: “Hipoteka mailegua eskuratzeko gida” eta “Erreklamazio zerbitzuaren irizpideak”. Espainiako Bankua

¹⁶⁰ 1/2013 Legea indarrean sartuta, ondasun bermatzailearen ohiko etxebizitzaren izaera agerrarazi beharko da hipoteka eratzeke eskrituran.

¹⁶¹ Sei hileko iraungipena dute.

Espainiako Bankuak ikuskatzen ditu tasazio sozietateak, eta berriki indartu¹⁶² dira kreditu-erakundeekiko mendekotasunik eza bermatzen duten neurriak.

- Finantzazio portzentajea. Eskaturiko mailegua edo kreditua bermatzen duen ondasunaren tasazioaren arabera, balio horren proportzio gisa ezartzen da zenbatekoa. Etxebizitzaren erosketaren finantzazioari dagokionez, portzentajea %80 dela ezarri da, *"baina aldatu egin daiteke beste faktore batzuen arabera hala nola erakundearen politika komertziala, eskatzailearen finantza ahalmena, higiezin mota edo abalen edo beste berme¹⁶³ batzuen ekarpena"*.

1/2013 Legea indarrean sartuta, proportzio horren arauko muga ezarri da (II. kapitulua, hipoteka merkatua hobetzeko neurriei buruzkoa). Hala, hipotekarekin bermaturiko mailegua edo kreditua ez da izango bermea ematen duen ondasunaren tasazio balioaren %60tik gorakoa, eta tasazio balioaren %80rainokoa izan daiteke soilik ohiko etxebizitza erosten denean.

- Amortizazio sistema. Mailegua amortizatzeko edo itzultzeko hainbat sistema daude, mailegu-hartzaileak ordaindu beharreko hipoteka amortizazioaren kuotaren (normalean hilekoan) egitura zehazten dutenak.

Bi elementu ditu amortizazio kuotak: zati bat utzitako kapitala (amortizazioa) itzultzeko dena eta bestea sortutako interesak ordaintzeko dena. Aukeraturiko amortizazio sistemaren arabera izango da kapitala amortizatzeko eta interesak ordaintzeko erabilitako kuotaren proportzioa. Espainian Frantziako sistema da ohikoena, maileguaren epealdi osoan kuota iraunkorrari dagokiona tasa finkokoa denean, eta berrikusteko uneen arteko epealdian izango da tasa aldakorrekia denean.

- Mailegu-hartzailearen sarreraren maila edota ordaintzeko ahalmena. Finantzazioaren eskaera aztertzean, bermea ematen duen ondasunaren tasazio balioaz gain, hartutako zorra ordaintzeko gaitasuna ezartzeko lagungarria den informazioa kontsideratuko du erakundeak hala nola sarrerak (zenbatekoa, sarreraren jatorria, kontrataturiko tasa – bidezkoa bada-), beste baliabide batzuk (finantza inbertsioak edo beste higiezin batzuk), baita banakoen eta familiakoen ezaugarriak ere (adina eta famili unitatearen osaera).

Hortaz, finantzazio eskaeraren definizioak ordainketaren zenbatekoa, epea eta kuota ezarriko du (hilekoa edo ezartzen den moduan), betiere eskaturiko diru-kopuruaren arabera eta bermea ematen duen ondasunaren tasazioaren balioa eta eskatzaileak ordaintzeko duen ahalmenaren ebaluazioa kontuan izanik.

- 2011. urtera arte indarrean (EHA 2899/2011 Agindua) izan zen araudiarekin bat etorritik (1994ko maiatzaren 5eko Agindua, hipoteka maileguen¹⁶⁴ finantza baldintzen gardentasunari buruzkoa), erakundeek doako informazio orriskari¹⁶⁵ bat eman behar zieten hipoteka mailegua eskatzen zutenei, honako hauek bilduta (kasu bakoitzean negoziatu beharreko orientazio baldintzat hartuak):

¹⁶² 1/2013 Legea.

¹⁶³ Hipoteka mailegua eskuratzeko gida. Espainiako Bankua (2013).

¹⁶⁴ I. kapituluko xedapen orokorretan, ezarritakoaren arabera, eremua *"nahitaez aplikatu behar da hipoteka bermea duten maileguak ematearekin loturiko kreditu-erakundeen jardueran, baldin eta honako inguruabar hauek gertatzen badira: 1. Hipoteka mailegua izatea eta etxebizitza baten gaineko hipoteka izatea. 2. Mailegu-hartzailea pertsona fisikoa izatea. 3. Eskaturiko maileguaren zenbatekoa 25 milioi pezetakoa edo handiagoa izatea"*.

¹⁶⁵ 2. Kapituluako prestakuntza ekintzei buruzko 3. artikuluan bildua. I. eranskinean bildu da edukien xehetasuna.

- Maileguaren identifikazioa: Izen komertziala, maileguak edo kredituak duen gehieneko zenbatekoa hipotekaturiko higiezinaren tasazio balioarekiko eta maileguaren moneta (soilik eurotan ez balitz).
- Maileguaren epea. Guztizko epea (mugaeguna), gabezi epea, printzipalaren amortizazioa. Ordainketen aldizkakotasuna (hilekoa, hiruhilekoa, seihilekoa), eta amortizazio sistema. 1/2013 Legean indarrean sartu arte, ez zegoen arau mugarik mugaegunearan hipoteka finantzazio ereduarekiko, baina legea indarrean jarrita, 30 urtera mugatu dira.
- Interes tasa. Kreditu-erakundeak bezeroari dirua mailegutuz emateagatik kobraturiko prezioa, ehunekoetan neurtua. Interesak moneta unitatetan neurtzen dira, eta mugaegunarekiko amortizatzeke dagoen maileguaren kapitalari aplikatu beharreko interes tasaren emaitza dira.

Interes tasaren modalitatea (finkoa edo aldakorra¹⁶⁶) eta tasa aplikagarria¹⁶⁷ (ehunekoetan adierazia eta denbora tarte jakin bati dagokiona, normalean urtekoa) zehaztu behar dira. Interes aldakorreko interes tasako maileguetan, indizea edo erreferentzia¹⁶⁸ tasa, aplikaturiko¹⁶⁹ diferentziala eta interes tasa berrikusteko epea agertu behar dira (lehen berrikuspena eta ondoko berrikuspenean aldizkakotasuna).

- Bankuen komisioak. Kreditu-erakundeek beren zerbitzuak emateagatik kobratzen dituzten diru-kopuruak dira, interesak ez bestelakoak (esate baterako, eskaera aztertzea eta mailegua irekitzea, kontratuen edukia aldatzea edo eragiketa behar baino lehen ezeztatzea). Erakundeek mailegu-hartzaileari kobra diezazkiokete zerbitzuok eman ahal izateko hirugarrenei ordaindu beharreko gastu justifikatuak. Komisorik ohikoenen artean, maileguaren irekiera, amortizazio aurreratua eta ezeztapena daude. Bankuko txekeak jaulkitzeagatik komisioak, subrogazioagatik, zordunaren aldaketagatik edo ordaindu gabeko kuoten erreklamazioagatik eta moratoriengatik ez dira hain ohikoak.
- Mailegu-hartzailearen kargurako gastuak. Funtsean, higiezinaren tasazioa, notarioen eta erregistratzaileen muga-zergak, zergak, kalteen aseguru-prima eta dokumentuak izapidetzeagatik gestoriak kobraturikoak.

EHA 2899/2011¹⁷⁰ Aginduan, etxebizitza eskuratzeko hipoteka maileguaren gardentasunari buruzko araudi berriaren garapen espezifikoak lantzen da, 1994ko erregulazioaren ordeztatzeko ondorioetarako. Gardentasun sistema berria, Europako eremutik bultzaturiko araudiaren ildotik, informazio bateraturako zenbait errekerimenduren gainean sortu da; kontratu aurreko¹⁷¹ nahiz kontratuko¹⁷² informazioa da. Bestelako tresna espezifikoagoak gehitu dira hala

¹⁶⁶ Tasaren modalitatea mugaegunarekin lotzen da, halako moldez non tasa finkoak epemuga laburrageoi baitagozkie eta alderantziz. Tasa finkoaren modalitateak berekin dakar aldaketarik ez izatea tasan eta ordaindu beharreko interesetan; aldakorrean, berriz, erreferentzia indizeak maileguaren bizitzan eta itundutako datetan izandako erreferentzia indizearen aldaketei doitzen zaie.

¹⁶⁷ Urteko interes nominalaren tasari buruzko informazioa ematea komeni da, tasa finkoak maileguetan, edo erreferentziako indizearen gainean tasa aldakorreko maileguetan.

¹⁶⁸ Espainiako araudian exijitzen denez, merkatuko prezioaren kalkulaturikoak izango dira pertsona fisikoentzako etxebizitzaren finantziorako erreferentzia indizeak, non erakundeak ezin baitezake eraginik izan balioan. Espainiako Bankuak hainbat indize ematen du, eta horien artean Euribor (banu arteko merkatuko erreferentzia urtebetera), IRPH (hipoteka maileguetarako erreferentziako indizea, finantzazio eragiketen batez besteko balioa hiru urtera baino denbora luzeagorako Estatuko erakundearen etxebizitzak erosteko) eta finantzazio eragiketen batez besteko tasa (urtebete eta bost urte bitartekoa) etxebizitza erosteko eurogunean. Halaber, Espainiako Bankuak beste batzuk egiten ditu zor publikoaren barne errendimenduari, interesen trukeari (IRS) eta 2000ko urtarrilaren 1a baino lehen gauzaturiko hipoteka maileguen Miborri buruz.

¹⁶⁹ Erreferentzia tasarekiko gehituriko portzentajea. Adibidez: Euriborren interes tasa urtebetera gehi %0,5.

¹⁷⁰ I. titulua, 1. artikulua. Bezeroei zuzendutako edo emandako zerbitzuetan aplikatu beharrekoak, edo pertsona fisikoak diren balizko bezeroei.

¹⁷¹ I. titulua, 6. artikulua. Kontratu aurreko informazioa. "Doan eman beharko dute legez exijitzekoa den informazio guztia. Argia, egokia eta nahikoa, objektiboa eta benetakoa izan behar du eta nahikoa denbora lehenago eman beharko da, kontratu edo eskaintza motaren arabera". Azalpen egokiekin (9. artikulua) eta bankuen arloko aholkuekin (10. artikulua): "bezeroaren egoera pertsonala eta finantzarioa eta haren lehentasunak eta helburuak kontuan izanik".

nola produktuari egokituriko informazio gida, bezeroen beharrezko finantza hezkuntza sakontzea ahalbidetuko duena. Gainera, beren beregi indartzen du zenbait zerbitzuren gaineko gardentasuna: lurraren eta gainaldearen klausulak eta interes tasak estaltzeko tresnak. Bi zerbitzuak izatea aurreikusita zegoen ordenamenduan, eta agindu berrian, informazio garrantzitsuaren gaineko nahitaezko gardentasuna eta zabalkundea indartu baizik ez da egiten; bezeroak kontratazioa baino lehen haztatu beharreko informazioa da.

Espresuki biltzen ditu honako hauek:

- Urteko Tasa Baliokidea. Urteko ehuneko baten adierazlea, finantza produktu baten kostu edo errendimendu erreala erakusten duena, zeren eta interesak eta bankuko gastuak eta interesak biltzen baititu, ordainketak¹⁷³ egiteko aldizkakotasuna ere kontuan izanik.

Interes aldakorreko tasa duten mailegutan, ezin jakin daiteke interes tasaren geroko bilakaera eta, beraz, kalkuluak egitean dagoen tasa mantentzen dela suposatuz kalkulatzeko da UTB. Halakoetan, "UTB aldakorra" da erakundeek erabiltzen duten adierazpena. Informaziorako baino ez da eta aldatu egiten da interes tasen berrikuspenekin.

- Lurraren, goialdearen eta lurraren eta goialdearen gaineko klausulak. Zenbait hipoteka mailegutan, interes tasen igoerak edota jaitsierak mugatzen dituzten klausula mota horiek ezartzen dira, maileguari aplikatuak zenbait atalasekiko. Hots, maileguak interes tasa aldakorra du, baina klausulek ezarritako gorabeheren mailaren barruan aldatuko da.

Aipaturiko araua indarrean sartuta, maileguaren ezaugarriak dakartzan banako informazioan, eta kontratazioa baino lehen, hauxe dio 1/2013 Legeak: "*beren beregi eta bereziki aipatu beharko dira, aplikatu beharreko gehieneko eta gutxieneko tasa eta aplikazioaren*¹⁷⁴ *ondorioz ordaindu beharko litzatekeen gehieneko eta gutxieneko kuota adierazita*". Halaber, "*kontratuaren ondoriozko arriskuaz ohartarazi izanari buruzko idatzizko adierazpena jaso beharko du notarioak mailegu-hartzailearengandik*¹⁷⁵".

- Tasa aldaketaren estaldura. Arindu egin daitezke interes tasa aldakorreko hipoteka maileguen arriskuak (tasen igoeratik kuota ordaintzeko zailtasunak daudenean), horrelako estaldura motak kontratatuz. Azaroaren 11ko 36/2003 Legea ezarri zenetik, erakundeek nahitaez eskaini behar dute gutxienezko tresna horietako bat, mugaeguneko epealdi osoa estaltzen ez duen denboraldirako.

Bi motatakoak izan daitezke, produktuaren arabera: 1) interes tasa finkotik aldakorrera igarotzea (interes tasaren swap-a) eta 2) gorengo muga (cap) edota txikiena (collar) ezartzea. Gainera, "*interes tasen aldaketaren ziozko arriskuak gutxitzeko produktu mota horren kontratazioa aukera da bezeroarentzat, eta aukera hori baloratu behar du kontratazioaren ondorio ekonomikoak eta legalak sakon aztertuta, baita aurretiazko ezeztatzeak berekin ekar ditzakeen kostu gehigarriak ere. Kostu handiak izan litezke*". Eta hauxe dio 1/2013 Legeak: "*kontratuaren ondoriozko arriskuaz ohartarazi izanari buruzko*

¹⁷² I. titulua. 7. artikulua. Kontratuko informazioa. Kontraturiko zerbitzuen kopia bat emango beharko diote bezeroari, kontratuaren dokumentua gorde eta bezeroaren eskura jarri beharko du eskatzen duenean eta, notarioaren araudiarekin bat etorritik, beste zerbitzu mota batzuk direnean.

¹⁷³ Erakundeek nahitaez eman behar dute beren eragiketen TAeri buruzko informazioa beren produktuen gaineko publizitatean, bezeroen eskura jarri behar duten kontratu aurreko informazioan, eskaintza lotesleetan, kontratuetan eta maileguko kuota bakoitza ordaindu behar den bakoitzean bidali beharreko dokumentuetan. TAeri buruzko formulazio matematikoa eta ezaugarri teknikoak bankuko zerbitzuen bezeroaren babesari eta gardentasunari buruzko urriaren 28ko EHA/2899/2011 Aginduan bildu dira.

¹⁷⁴ Banku mailegua eskuratzeari buruzko gida. Espainiako Bankua (2013).

¹⁷⁵ Aurrekoaren berdina.

idatzizko adierazpena jaso beharko du notarioak mailegu-hartzailearengandik¹⁷⁶”.

Arriskuak gutxitzeko tasa hori interes tasaren aldaketan txertatuta diseinatu ziren maileguen zenbait modalitate. Adibidez, eskaturiko kopuruaren erdia tasa finkoan kontsideratzea eta beste erdia tasa aldakorrean; edo tasa finkoko aldi baterako epealdia ezartzea eta maileguaren gainerako indarraldia tasa aldakorrekoa izatea. Hala ere, *produktu horiek ez dira ohikoak¹⁷⁷* Estatuan.

- Berandutze interes tasa. Ez ordaintzearen ondorioz aplikatu beharreko tasa da. 1/2013 Legea indarrean sartuta, mugatuta dago tasa horren balioa, diruaren lege interes tasaren hiru aldiz gehiago. Muga hori aplikatuko zaie kontratu berriei eta betearazten ari diren prozesuei (itxi gabe) eta data horretatik aurrera tasak sortzen dituztenei. Ezin izango da aplikatu ordaintzeke dagoen printzipalaren gainean.

Hortaz, eta prozedurarekin jarraituz (maileguari buruzko informazio espezifikoa eta tasazioa eginda, betiere erregistroko egoera eta mailegu-hartzailearen finantza ahalmena egiaztatuz), maileguaren eskaintza loteslea egin behar dio nahitaez kreditu-erakundeak balizko mailegu-hartzaileari edo, hala denean, ukatzeko arrazoia jakinarazi. Idatziz egiten den eskaintza horrekin batera, maileguaren eskriturarako finantza baldintzak¹⁷⁸ adieraziko dira.

Zehazki, honako hauek aipatu beharko lirateke, besteak beste: maileguaren kapitalaren zenbatekoa eta emateko era, amortizazioa (zenbakia, aldizkakotasuna, kuoten zenbatekoa, aurretiazko itzulketaren baldintzak...), interes arruntak, interes tasa aldakorra (interesaren edo erreferentzia indizearen definizioa, identifikazioa eta doikuntza, interes tasa aplikagarriaren aldaketaren mugak, gorabeheren gutxieneko atalasea eta interes tasa aplikagarriaren biribiltzeak, mailegu-hartzaileari interes tasa aplikagarria jakinarazteko ere), komisioak, mailegu-hartzailearen kargurako gastuak, berandutze interesak, aurretiazko ebazpena...

Bankuen zerbitzuen bezeroaren babesari eta gardentasunari buruzko EHA 2899/2011 Agindua indarrean sartuta, honako hauek ezarri dira, beste neurri batzuen artean: zorpetze arduratsuen eremua eta bezeroari informazio gehiago ematea, gehienbat kontratu aurreko informazio fitxa ardatz hartuta; banakako informazio fitxa; eskaintza loteslea eta interes tasen arriskuak estaltzeko tresnak eta lurraren eta gainaldearen gaineko klausulak. Espainiako Bankuaren 5/2012 Zirkularrarekin osatu da; izan ere, mailegu arduratsuak emateko aplikatu beharreko printzipio orokorrak sakontzen ditu zirkularrak.

¹⁷⁶ Aurrekoaren berdina.

¹⁷⁷ Aurrekoaren berdina.

¹⁷⁸ Interes tasa eta bankuko eragiketen gainerako finantza baldintzak (erreferentzia tasa finantzazio aldakorreko eremuetan, lurraren edo goialdiaren klausulak, irekiera komisioa, amortizazio aurreratua, ezeztapena, etab.) askatasunak adosten dira aldean artean. 1/2013 Legean ezarri da berandutze interes tasen muga.

Jarraian, finantza-erakundeak bete beharreko fitxa agertzen da (FIPER), balizko mailegu-hartzaileak (pertsona fisikoa) informazio-eskaera¹⁷⁹ egin ostean.

(SARRERAKO TESTUA)

Agiri hau eman da (egungo datan) eginiko informazio-eskaerari erantzunez, eta ez dakar (erakundearen izena) hipoteka mailegua nahitaez eman beharra.

Zeuk (bezeroaren izena) orain arte emandako informazioa oinarri hartuta egin da, baita finantzen merkatuaren egungo baldintzak ere. Ondorengo informazioa (baliozkotasun epea) izango da baliozkoa. Data horretatik hasita, aldatu egin daiteke merkatuaren baldintzen arabera.

1. KREDITU-ERAKUNDEA

- Izena / izen komertziala
- Sozietatearen egoitza
- Telefono zenbakia
- Posta elektronikoa
- Orri elektronikoen helbidea
- Ikuskapeneko agintaritza: (ikuskatzeko agintariaren izena eta web orriaren helbidea)
- Harremanetarako pertsona: (Harremanetarako pertsonaren datu osoak)

2. MAILEGUAREN EZAUGARRIAK

- Maileguaren zenbatekoa eta moneta: (balioa) (moneta)
- (*egokia bada*) Mailegu hau ez da (nazio moneta) adierazten
- Maileguaren iraupena
- Mailegu mota
- Interes tasa aplikagarri mota
- Ordaindu beharreko guztizko zenbatekoa
- Maileguaren gehieneko zenbateko baliagarria ondasun higiezinaren balioarekiko.
- (*egokia bada*) Bermea

3. INTERES TASA

Maileguaren kostu osoa da UTB, urteko ehunekoetan adierazia. Eskaintzak konparatzen laguntzeko balio du UTBk.

- Zure maileguari aplikatu beharreko UTB hau da (UTB). Hauexek biltzen ditu:
 - Interes tasa (ehunekoan edo erreferentzia tasa gehi diferentziala interes tasa aldakorra edo mugatua bada).
 - (UTBren beste osagai batzuk)

4. ORDAINKETEN ALDIZKAKOTASUNA ETA KOPURUA

- Itzultzeko aldizkakotasuna: (aldizkakotasuna)
- Ordainketa kopurua: (kopurua)

¹⁷⁹ Zehazki, 3. puntuan (TAEren beste osagai batzuk) agerrarazi behar ditu erakundeak lurraren eta gainaldearen klausulak, eta 12. puntuan (ondorio finantzarioak eta juridikoak) berandutze tasa, besteak beste.

5. HIPOTEKA KUOTA BAKOITZAREN GARRANTZIA

- (Zenbatekoa) (moneta)
- (*Egokia bada*) Interes tasen bilakaeraren hainbat egoeratan kalkulaturiko hipoteka kuotak, maileguak interes tasa aldakorra edo aldakor mugatua aplikatzen duenean.
- (*Egokia bada*) Itzulketa (maileguaren moneta) nazio monetara bihurtzeko erabilitako kanbio-tasa (kanbio-tasa argitaratzeko ardura duen erakundearen izena) (data) argitaratutakoa izango da.

6. AMORTIZAZIO TAULA

Ondoko taulak bakoitza (aldizkakotasuna) ordaintzeko zenbatekoa dakar

- Kuotak (zutabea (zenbakia)) eta, *egokia bada*, beste kostu batzuk (zutabea (zenbakia)).
- (*Egokia bada*) "Beste kostu batzuk" zutabeko kostuak (kostuen zerrenda) dagokie. Ordaintzeke dagoen kapitala (zutabea (zenbakia)) itzultzeko dagoen maileguaren zenbatekoaren berdina.
- (Maileguaren zenbatekoa eta moneta)
- (Maileguaren iraupena)
- (Interes tasa)
- (Taula)
- (*Egokia bada*) (Kuoten aldakortasunari buruzko ohartarazpena)

7. LOTURAK ETA BESTE KOSTU BATZUK

Fitxa honetan azaldutako maileguaren baldintzak baliatu nahi badituzu, ondoren agertuko diren betebeharrak bete behar dituzu.

- Betebeharrak
- (*Egokia bada*) Kontuan hartu behar da azaldutako maileguaren baldintzak, interes tasa aplikagarria barne, aldatu egin daitezkeela aipaturiko betebeharrak betetzen badira.
- Kuotetan dagoeneko sartuta dauden kostuez gain (aldizkakotasuna), honako kostu hauek dakartza maileguak:
 - Behin bakarri ordaindu beharreko kostuak.
 - Aldizka ordaindu behar diren kostuak.
- Maileguarekin lotutako gainerako zerga eta kostu guztiak ezagutzen dituzula ziurtatu behar duzu (adibidez, notario gastuak).

8. AMORTIZAZIO AURRERATUA

Mailegua aurretik amortizatzea erabakitzen baduzu, galdeiezaguzu une horretan dagoen konpentsazioaren maila zehatza ezartzeko.

- Aurretik amortiza daiteke mailegua, zati batez edo osorik.
 - Baldintzak
 - Prozedura
- (*Egokia bada*) Uzteagatiko konpentsazioa

(Egokia bada) 9. SUBROGAZIO ESKUBIDEA

Nahi baduzu, beste erakunde batera eraman dezakezu mailegua (subrogatzea), (erakundearen izena)-ren baimena izan gabe.

10. BEZEROAREN ARRETARAKO SAILA

- Bezzeroaren Arretarako Saila: izena, helbide geografikoa, telefono zenbakia, posta elektronikoa, harremanetarako pertsona eta harremanetarako datuak. (*Egokia bada*) Bezzeroaren defendatzailea: izena, helbide geografikoa, telefono zenbakia, posta elektronikoa, harremanetarako pertsona eta harremanetarako

datuak.

11. ESPAINIAKO BANKUAREN ERREKLAMAZIO ZERBITZUA

Baldin eta kreditu-erakundearen bezeroaren arretarako sailarekin ados ez bazaude, edo bi hilabete igaro eta haren erantzuna jaso ez baduzu, erreklamazioa egin dezakezu (edo, nahi baduzu, galdera edo kexa) Espainiako Bankuaren Erreklamazio Zerbitzuan (91.338.65.30):

- Idatziz Erreklamazio Zerbitzuari, Alcalá, 78; 28014 Madril.
- Elektronika bidez, orri honetan: <http://www.bde.es>

12. MAILEGUAREKIN LOTURIKO KONPROMISOAK EZ BETETZEA: BEZEROARENTZAKO ONDORIOAK

- (Ez betetze motak)
- (Ondorio finantzarioak edota juridikoak)

Ordainketak egiteko zailtasunak badituzu (aldizkakotasuna), jarri lehenbailehen harremanetan gurekin konponbide posibleak aztertzeko.

(Egokia bada) 13. INFORMAZIO GEHIGARRIA, URRUTIKO SALMENTAN

- (*Egokia bada*) Hauxe da kredituaren kontratua egin aurretik zurekin harremanetan jartzeko oinarria izan den kreditu-erakundeak aukeraturiko legeria (legeria aplikagarria). Kontratuari buruzko informazioa eta dokumentazioa (hizkuntza) emango dira. Zure baimenarekin, maileguaren kontratuaren indarraldian, zurekin (hizkuntza edo hizkuntzak) hitz egingo dugu.

14. INFORMAZIO GEHIGARRIA, URRUTIKO SALMENTAN

Hipoteka maileguak dakartzan arriskuak kontuan hartzea eskatzen dizugu.

- Zure sarrerak aldatu egin daitezke. Ziurtatu zure sarrerak behera egiten badute hipoteka kuotei (aldizkakotasuna) aurre egiteko moduan izango zarela.
- Baimena eman duen notarioaren bulegoan kontratuaren dokumentu proiektua aztertzeko eskubidea duzu, kontratua gauzatu aurreko 3 lanegun lehenago.
- (*Egokia bada*) Etxebizitza gal dezakezu ordainketak behar direnean egin ezean.
- (*Egokia bada*) Maileguaren ordainketaren (erakundearen izena) aurrean erantzungo duzu, ez bakarrik zure etxebizitzarekin, baizik eta zure egungo eta geroko ondasun guztiekin.
- (*Egokia bada*) Kontuan izan behar duzu mailegu honen interes tasa ez dela finkoa maileguaren indarraldi osoan.
- (*Egokia bada*) Kontuan izan behar duzu ezen maileguaren interesak, aldakorrak izanik ere, ez duela baliatuko (interes tasa aldakor mugatuaren gutxieneko muga) behar erreferentzia interes tasen jaitsierarik.
- (*Egokia bada*) Mailegu hau ez da eurotan adierazten. Kontuan izan kuota bakoitza ordaintzeko beharko duzun eurotan emandako zenbatekoa aldatu egingo dela (maileguaren moneta/euro) kanbio-tasaren arabera.
- (*Egokia bada*) Soilik interesena da mailegu hau. Horrek esan nahi du maileguaren indarraldian nahikoa kapital bildu beharko duzula maileguaren zenbatekoa ordaintzeko mugaegunean.
- Fitxa honetan bildutakoaz gain, beste zerga edo gastu batzuk ordaindu beharko dituzu (*egokia bada*), notarioarenak esaterako.

Azkenik, nabarmentzekoa da aldeek borondatearen autonomiak eta itunak egiteko askatasunaren printzipioak eraentzen dutela hipoteka maileguen eta kredituen kontratazioa. Horrek berebiziko garrantzia du, zeren eta ez baita zordunaren egoera aintzat hartzen, hots, ordainketa bete ezean, hipoteka exekutatzeko¹⁸⁰ prozedura abiarazten dela. Laburbilduz, hauexek hartzen dute parte:

- Hipoteka kuotak ez ordaintzea. Azken lege erreforma¹⁸¹ indarrean sartu baino lehen, hipoteka prozedura arautzeko eremuak ezarrita zuen ezen ordaindu gabeko lehen kuotatik 90 egun igarota berandutzea izan zela kontsideratzen zela. Gaur egun (1/2013 Legea) hileko 3 kuota ezarri dira.
- Prozesu judiziala eta ez judiziala. Akordiorik izan ezean edo egingarria ez dela iritiz gero (zorra berriz negoziatzeko prozesua), demanda egiten du erakunde mailegu-emaileak lehen instantziako epaitegian, eta hipoteka exekutatzeko izapidea hasten da, gehienez 18 hilekoa¹⁸² izan daitekeena. Era berean, prozedura judiziala hasi izana jakinaraziko zaio zordunari. Epaitegiak etxebizitzaren enkantea egiteko data zehatza erabakiko du. Egundorretara arte, konponbidea negoziatzen jarrai dezake zordunak, edo ondasuna askatu diru-kopuruak ezarrita. Bestalde, erakundeak bide ez judizialera jo dezake erakundeak. Hipotekaren Legerian ezarritako prozedura horretan, notarioak esku hartzen du.
- Hipoteka bermatzen duen ondasun higiezinaren enkante judiziala¹⁸³ da ondasuna likidatu eta zorraren balioa zordunari itzultzeko era. Berriki sartu dira zenbait aldaketa (1/2013 Legea) enkanteetan ohiko etxebizitza denean. Esleipenaren gutxieneko balioaren gehikuntzara (tasazio balioaren¹⁸⁴ %75) eta enkanteko eskaintzaileen kopuruaren gehikuntzara daude bideratuta aldaketak, baita esleipenean sartzera erraztera ere (beharrezko abala tasazio balioaren %5era murrizten da). Enkantearen aukerak eta emaitzako balioa handitzea da kontua, zeren eta hutsik gelditu baitaiteke finantza-erakundeari dagokion esleipena (enkantearen balioaren %70ean ohiko etxebizitzetan).
- Enkantean emandako ondasunaren balioa eta ordaintzeke dagoen zorra. Garrantzizkoa da azpimarratzea Kode Zibilarren 1.911. artikuluan zordunaren erantzukizun printzipioa ezarri dela, eta horrek berekin dakar bere egungo eta geroko ondasunei erantzun beharra. Hortaz, era guztietako betebeharrak bermatzeko eratu daiteke hipoteka, baina ez litzateke aldatuko zordunaren erantzukizun mugatua (Hipoteken Legearen 105. artikulua).

Baldin eta enkantearen balioak ez badu estaltzen ordaintzeke dagoen zorra, zordunaren¹⁸⁵ gaineko jabetzapekoen gainean jardungo da eta, behar izanez gero, egungo eta geroko errentak bahituko dira (soldaketak, ordainsariak, pentsioak). 8/2011 ELDk aldatu egiten du bahitzeko muga, lanbide arteko gutxieneko soldataren %150eraino, eta %30 gehiago dago etxean bizi den pertsona bakoitzeko, baldin eta lanbide arteko gutxieneko soldata horretatik gorako sarrerak jasotzen ez baditu.

1/2013 Legean ezarritakoaren arabera, egoera bereziki zaugarrian dagoen zordunak

¹⁸⁰ Urtarrilaren 7ko 1/2000, Auziperatze Zibilar buruzkoa. 618. artikulutik 698. artikulura.

¹⁸¹ Maiatzaren 14ko 1/2013 Legea, hipoteka zordunen babesa indartzeari, zorraren berregituraketari eta gizarte alokairuari buruzkoa.

¹⁸² Ebazpena emateko 8-18 hileko epealdia aurreikusi da. Prozesua luzatu ahala, berandutze interes handiagoak izango dira eta, beraz, zorraren guztizko bolumena ere bai.

¹⁸³ Halaber, notarioaren enkante ez judiziala dago, eta Babesaren Premiazko Neurriei buruzko martxoaren 9ko 6/2012 Errege Dekretu-legean ere aldatu da eta beste honetan, berriz, berrikusia: hipoteka zordunen babesa indartzeari, zorraren berregituraketari eta gizarte alokairuari buruzko neurrien 1/2013 Legean, ondorengo kapituluetan zehaztua.

¹⁸⁴ Hipotekaren titulua.

¹⁸⁵ Esku-dirua, epe laburreko finantza produktuak eta epe luzera egin daitezkeen beste batzuk, jabetzapeko balioak (antzinakoak, bitxiak, etab.) eta beste higiezin batzuk nagusiki.

ordaintzeke duen zorretik askatuko da, baina aurretik berregituraketa plana bete eta zorraren %65 ordaintzen badu bost urtean edo %80 hamar urtean.

- Epaileak prozedura abiaraztea. Finka enkantean saldu ondoren, jabea izateari uzten dio zordunak eta ordaindu egin behar du eta, hala egin ezean, epaileak prozedura abiaraziko du. Baldin eta lehengo jabeak etxea ordaintzen ez badu, poliziaren laguntza eska dezakete funtzionario judizialek zorduna ondasunetik irtenarazteko.
- Abalak. Enkanteko produktuak ez ba du zorra estaltzen, abaldunen ondasunen gaineko exekuzio prozesua hasten da (horrelakorik balego), prozedura egokiarekin.
- Beste zor batzuk. Baldin eta berme pertsonaleko maileguen ondoriozko beste zor batzuk ordaintzen ez badira, horien artean kontsumorako maileguak edo kredituak eta emandako mailegua itzultzeko berme bakarra zordun mailegu-hartzailearen edo eragiketaren berme-emaileen edo abaldunen gaudimena bada, arestian esandakoaren antzekoa da prozedura, hots, auziperatze zibilaren legean ezarritako prozedura aplikatuko da. Eta berme pertsonala duten kredituetan mailegu-hartzaileak bere egungo eta geroko jabetzapeko guztiekin erantzuten dienez gero, bere ondasunak bahitzeko eskatzeko eskubidea du mailegu-emaileak, legen ezarritako mugekin, arestian esana dugun legez.

5.2.3. Hipoteka prozedura arautzeko eremua

Azken lege erreforma¹⁸⁶ indarrean sartu baino lehen, hauxe ezartzen zuen hipoteka prozedura arautzeko eremuak:

- Hipoteka burutzeko prozedura saihestezina zen; izan ere, behin hasita, zordunak bi kausa besterik ezin jar zitzakeen geldiarazteko (AZLren 695. artikulua): bermea edo betebeharrer bermatua iraungitzea, zorraren ordainketa egin izanari edota hipoteka¹⁸⁷ ezeztatu izanari buruzko ziurtagiria aurkeztuta, edo exijitzekoa den diru-kopurua ezartzean akatsa gertatu zela egiaztatzen duen agiria.
- Kontratuaren edozein ezaugarriaren baliozkotasuna planteatzeko, aplikaturiko¹⁸⁸ interes tasei edo mugaeguneei edo epeei dagokienez, adibidez, prozedura ezberdin batekin ebatzi behar zen auzia, adierazpena emateko prozedura, hasitako exekuzio prozedura geldiarazten¹⁸⁹ ez duena.
- Azken finean, auzitegiak inoiz ezin agindu zezakeen nahitaezko exekuzioa behin-behingo etetea, eta ondorioz, higiezinaren nahitaezko exekuzioa. Hori dela-eta, kontsumitzaileak (zordunak) jabetzapekoa gal zezakeen. Eta, aipaturiko kausengatik hala gertatuz gero, zordunak berandutze interesei eta hartzekodunari egin lekiokkeen kalteari aurre egiteko nahikoa berme emateko eskatzen zuen epaileak.

¹⁸⁶ Maiatzaren 14ko 1/2013 Legea, hipoteka zordunen babesa indartzeari, zorraren berregituraketari eta gizarte alokairuari buruzko neurriei dagokiena.

¹⁸⁷ Auziperatze Zibilari buruzko 693,3. artikuluan ezarritakoaren arabera, betearazpenaren unean ordaindu ez dituen kuotak ordaindu ahal izango ditu zordunak gehi interesak, kostuak eta gastuak eta enkantea ekidin, betiere higiezina askatuta.

¹⁸⁸ Baimena emateari buruzko akatsak.

¹⁸⁹ AZri buruzko 698. artikulua. Aziz epaiak eragin zuzena izango du. Hurrengo kapituluan aztertuko dugu epaia.

1/2013 Legea onetsita, aldatu egin da exekuzio prozedura, zertarako-eta, ofizioz edo alde batek eskatuta, organo judizial eskudunak abusuzko klausulak daudela ikusi ahal izateko exekuzio tituluaren eta, horren ondorioz, hipoteka exekuzioa artxibatzezko noiz-eta kontratuko klausula exekuzioaren oinarria denean. Edo, hala denean, exekuzioak aurre egin dezan abusuzkotzat jotako klausulak aplikatu barik.

Salmenta ez judizialean, notarioei ematen zaie ahalmen hori; izan ere, salmenta eten dezakete baldin eta aldeek egiaztatzen badute organo judizial eskudunari eskatu zaiola salmenta bidegabekoa adierazteko ebazpena eman dezan, hipoteka maileguaren kontratuan abusuzko klausulak daudelako (edo salmenta egiten bada, abusuzko klausulak ez aplikatzea erabaki dezakete).

5.2.4. Zordunaren erantzukizun unibertsala

Arestian esana dugunez, Kode Zibilaren 1.911. artikuluan, zordunaren erantzukizun zibilaren printzipioa ezarri da. Zordunak oraingo eta geroko ondasun guztiekin egingo dio aurrera zorrari, zeren eta bere betebeharrak guztiak betetzean bukatzen baitira betebeharrak. Bestalde, hauxe dio Auziperatze Zibilaren 1/2000 Legearen 570. artikuluan: *“nahitaezko exekuzioa soilik bukatuko da hartzekodun betearazleak eskaturikoa bete ondoren”*.

Enkantean jarritako ondasunaren balioaren gaineko nolabaiteko eztabaida izan da epaileen artean¹⁹⁰, enkantearen produktuaren definizioari dagokionez.

Normalean, ezberdinak izaten dira merkatuko balioa eta tasazioarena (hipoteka titulua), eta azken horrek ezartzen du esleipenaren prezioaren muga (%75, 1/2013 Legearekin, etxebizitza nagusian). Zenbait kasutan, hartutako mailegua edo kreditua bermatzeko ondasuna ez da nahikoa ordaintzeko dagoen zorra ordaintzeko eta, beraz, ondasunaren enkantea egindakoan, hondar zorra edo gerakin zorra ezartzen da. Kasu honetan, gainerako ondasunak betearazteko eskatuko du hartzekodunak exekuzio ororen¹⁹¹ ohiko arauen arabera. Egoera hori ez dator bat pertsona juridikoaren tratamenduarekin; pertsona horrentzat, sozietatea likidatutakoan bukatzen da zorraren gaineko konpromisoa.

5.2.5. Interesak eta beste klausula batzuk

Gardentasunari buruzko araudian, interes tasak finkatzeko itunetarako askatasuna ematen da, eta era berean, maileguei aplikatu beharreko interes tasen gaineko informazioa ezartzen du. Gutxienez, interes tasaren maila eta mota (urteko nominala) bil ditzake, hauexek izan daitezkeenak: finkoa, aldakorra edo aldakor mugatua; epea, interes tasak aldatzen badira; urteko tasa baliokide (UTB) aplikagarria guztizko kostuaren adierazle; ordainketen zenbatekoa, kopurua eta aldizkakotasuna edo data.

Interes tasa aldakorreko maileguetan, Espainiako Bankuak argitaraturiko erreferentziako tasa ofiziala erabiltzeko exijitzen da legerian, eta horri gehituko zaio hitzartutako marjina edo diferentzia, oro har portzentaje puntuetan adierazia.

¹⁹⁰ “Zorpetzeari buruzko txostena” delakoan (Sindic de Greuges, Pertsonen defendatzailea) hauxe aipatzen da: *“jurisprudentziaren sektore batean (Nafarroako Auzientzia Probintzialaren bigarren sekzioaren 111/2010 Ebazpena; Gironako Auzientzia Probintzialaren bigarren sekzioaren 119/2011 Ebazpena; Lleidako 5. zk.ko lehen instantziako epaitegiaren 29/12/2011 Dekretua; Torrejon de Ardozko 3 zk.ko instrukzioeko epaitegiaren 2012ko urtarrilaren 10eko Ebazpena; Kordobako Auzientzia Probintzialaren hirugarren sekzioaren 10/2012 Ebazpena eta Mataroko 1 zk.ko lehen instantziako epaitegiaren 2012ko otsailaren 4ko Ebazpena), banku-erakundeak hipotekaturiko ondasuna beretzat esleitzean lortzen duen balio errealekin identifikatzen du”*.

¹⁹¹ AZri buruzko 579. artikulua, Auziak Bizkortzeari buruzko urriaren 10eko 37/2011 Legeak aldatua.

Berankortasunaren ziozko likidazioetan, kontratuan aurreikusitako berandutze tasa aplikatzen da, baina 2013ko maiatzaren 15etik, hipoteka maileguen kontratuetan, diruaren lege interesaren hiru halakoa da gehienez ere (%4 2013an, hots, %12 urte hartan), eta ordaintzeke dagoen printzipalaren gainean baizik ez da sortuko.

Zenbait kasutan, hipoteka maileguei aplikaturiko interes tasek aldaketarako mugak dituzte, ezarritako gutxienekoari (beherengo mailako klausula), gehienekoari (gorengo mailako klausula) edo bie dagokienez. Muga horiek indarreko gardentasunaren gaineko araudian daude ezarrita, eta berriki, 1/2013 Legearen ondorioz, kontratuaren muga horretaz ohartarazi izanari buruzko idatzizko adierazpena jaso behar du nahitaez notarioak mailegu-hartzailearengandik. Interes arriskuko estaldura kontratatu bada, era berean, kontratu horren ondoriozko arriskuaz ohartarazi izanari buruzko idatzizko adierazpena jaso behar du notarioak.

Alabaina, gutxieneko mailako klausulek eztabaia¹⁹² handia piztu dute nulutzat hartzeko posibilitateari dagokionez; izan ere, aintzat hartzen dira informazio eta gardentasunerako beharrezko bermerik eza (hots, sinatzaileak klausula mota horren norainokoa eta ondorioak ondo dakizkiela) edota elkarrekikotasunik eza (gutxienez bi muga egon behar dira, beherengoa eta gorengoa).

Joan den 2013ko maiatzaren 9an, beherengo mailako klausulak abusuzkoak izateari buruzko kontrol judizialaren baliozkotasunari eta posibilitateari buruzko doktrina ezarri zuen Auzitegi Gorenak hipoteka bermea duten eta kontsumitzaileekin egin diren bankuko kontratuetan, eta interes aldakorreko hipoteketan. Ildo horretan, hauexek egiten ditu epaiak¹⁹³:

- Halako klausulak baliozkoak direla onartzen du kontsumitzaileekin eginiko kontratuetan exijitzekoa den gardentasun bereziko baldintzak betetzen dituztenean.
- Auzitan jarritako kasuaren deuseztasuna deklaratu du gardentasunik ezagatik. Horretarako, Auzitegiak uste du ez dela nahikoa klausulekin banaka ulertzeko modukoak izatea, baita kontsumitzaileek informazio argia eta nabarmena jaso behar dutela ere. Klausulak ezin dira oharkabean pasa kontsumitzailearentzat hain kontratu konplexuko beste batzuen artean.
- Kontsumitzaileek informazioa jaso behar dute hauexen inguruan: interes tasa maila jakin batzuetara jaisten denean, mailegua interes finkoko mailegu bihurtzen denean (gutxieneko atalasea), soilik goranzko aldakorra eta erreferentziako indizearen jaitsieren onurarik jasoko ez dutela (oro har, euriborra).
- Gainera, beste produktu batzuen berri jaso behar du kontsumitzaileak, konparazioa egin dezan eta nahikoa argibide izan ondoren aukeratu dezan.
- Eta era berean, klausulen deuseztasunak kontratuetan eraginik ez duela zehazten da, ezta dagoeneko ordaindu dauden kantitateetan ere.

Epaia (2013ko maiatzaren 9koa) argitzeko eskatutakoan, hauxe argitu du Auzitegi Gorenaren Lehen Salaren osoko bilkurak¹⁹⁴:

- Auzitan jarritako klausulen deuseztasuna adierazi zuen epaian, honako inguruabar hauek gertatu zirelako:

¹⁹² Adibidez, Espainiako Bankua horren aplikazioaren eta legezkotasunaren alde agertu zen, kontratuaren baldintza orokorra ez dela iritzita.

¹⁹³ 2013ko maiatzaren 9ko Ebazpena, Ministerio Fiskalak jarritako kasazio errekurtsuari eta Bankuko Zerbitzuen Erabiltzaileen Elkarteak jarritako arau-hauste prozesalagatikiko aparteko eta kasazio errekurtsuoi buruzkoa. Errekurtsu horiek jarri ziren Sevillako Auzitegi Probintzialak (Bosgarren sekzioa) 2011ko urriaren zazpian 1604/2011 apelazio errekurtsuan emandako epaiaren kontra, hain zuzen Sevillako 2 zk.ko Merkataritza Gaietarako Epaitegiak hitzezko epaiketako 348/2010 autoetan emandako epaiaren kontra.

¹⁹⁴ Maiatzaren 9ko epaia argitzeko autoa (BBVAK, Novacaixagaliciak eta Cajamar-ek eskatuta), 2013ko ekainaren 12an argitaratua. Kreditu-erakundeek autoa eskatua zuten, auzitegiak ebazpena eman zezan, lurraren klausulen balioabetasuna adierazteko epaian adierazitako inguruabar guztiak bete behar izateari buruz.

- Interes aldakorreko mailegu baten kontratua itxuraz sortzea, non erreferentziako indizean izango diren beherako gorabeherak diruaren prezioa jaitzaraziko duten.
 - Kontratuaren helburu nagusia definitzeko elementua izateari buruzko nahikoa informaziorik ez izatea.
 - Beherengo mailaren kontraprestazioaz ezinbestean gorengo maila finkatzea dakarren itxura sortzea.
 - Datu kantitate ikaragarri handian kokatzea eta, ondorioz, nahastuta gelditzen dira eta kontsumitzailearen arreta galarazten dute.
 - Kontratatzean interes tasaren zentzuzko jokabidearekin loturiko hainbat agertokiren simulaziorik eza, kontratuaren aurreko fasean.
 - Erakundearen beraren beste produktu batzuekiko konparazioko kostuaren gaineko aurretiazko ohartarazpen argi eta ulergarririk eza.
- Salak adierazi du ez dela beharrezkoa aldi berean inguruabar guztiak izatea, eta klausula, gardentasuna eta kontratuaren exekuzioan duen eragina oso ondo jakitea oso emaitza ona da, behar bezalako informazioa jaso ondoren bere erabaki ekonomikoa har dezan kontsumitzaileak. Emaitza horren ordez ezin ezar daiteke ildo horretan eraginkortasunik ez duen formalismoa ezartzea -notarioak irakurtzea, etab.-.
 - Beheko mugako klausula nuluak ere izan daitezkeela adierazi du, nahiz eta kontsumitzaileak onura jaso denbora batez erreferentziako indizearen jaitsieragatik.

Hipoteka zordunen babesa indartzeari, zorraren berregituraketari eta gizarte alokairuari buruzko neurrien maiatzaren 14ko 1/2013 Legeak horiek gai guztiak aztertzen ditu; izan ere, berandutze tasetarako mugak ezartzen ditu, baita kontratuaren ondoriozko arriskuen gaineko ohartarazpena ere (interesen aldakortasunaren mugak, interesen arriskuak edo dibisak estaltzeko tresnak). Hala denean, mailegu-emaiaren idatzizko adierazpena jaso behar du notarioak.

5.2.6. Ondasunen enkanterako prozesua

Hipoteka prozeduraren abantailetakoa bat bizkortasuna eta arintasuna direla ulertzen da: eskaria onartutakoan, ondasunaren enkante¹⁹⁵ publikorako data jartzen da; nahi duenak har dezake parte agindutako gordailu baten bidez. Hala ere, badirudi printzipioz ez dela izan enkanteen nahikoa merkatu handia (eragileak) eta eraginkorra (partaidetza), enkantean jarritako ondasunaren emaitzako balorazio hobea erraztuko duena.

Enkanteen sistema gehien ahuldu duten ezaugarrien artean, publizitateko gabeziak nabarmentzen dira. Hala, Auziperatze Zibilaren Legeak dio enkanteen ediktuak soilik iragarki-oholetan argitaratu beharra dagoela. Lehen ikusian, bazirudien beharrezkoa zela enkantean jarri beharreko ondasunen publizitatea gehitzea ohiko bitartekoak erabiliz (Aldizkari Ofizialak), edo hedabide espezializatuen bidez, edota on line

¹⁹⁵ AZri buruzko 671. artikuluan arautua.

plataformako sistemetan aurrera egin. Azken finean, eskaintza balizko¹⁹⁶ eskari handiagora edo kualifikatuagora hurbiltzea izango litzateke kontua.

Maiatzaren 14ko 1/2013 Legeak zenbait aldaketa ezarri ditu enkante judizialeko prozesuetan balizko eskaintzaile gehiago bultzatzera bideratuta. Eskaintzaileei eskaturiko abal txikiagoa izatea ezarri du (%20tik %5era), enkantei¹⁹⁷ publizitate handiagoa ematea eskatzen du eta eskaintzak gauzatzeko epea 40 egunera luzatu du.

Halaber, eskaintza hutsik gelditzen bada, ezarritakoaren arabera, enkantera ateratako balioaren %50ean eskura dezake hartzekodunak ondasuna (20 eguneko epean), edo kontzeptu guztiengatik zor zaion kantitatean, ohiko etxebizitza ez bada. Eta ohiko etxebizitza bada, irteera balioaren %70ean izango da esleipena (edo zor den kantitatea portzentaje hori baino txikiagoa bada, %60an).

5.2.7. Ordainean ematea

Bermea ematen duen ondasuna ematean datza, hain zuzen ere zorraren ordainketako kuotei aurre ezin egiteagatik hartutako zorra kitatzeko. Borondatezko ekintza ez judiziala da, zorra ordaintzen ez deneko egoera konpontzen duena eta funtsezko bi faktore dituena: Alde batetik, hartzekodunak ondasuna hartzea du oinarri, eta bestetik, hartzekodunak nahi duelako hartzen du emate hori eta ematea gauzatu egin behar da.

Indarreko ordenamenduan, erantzukizun mugatuko hipoteken kontratazioa dago aurreikusita (Hipoteken Legearen 140. artikulua), eta eskriturak egin badira horren gainean, ordainean emateak hipoteka zor osoa kita dezake, halako moldez non hipotekaturiko ondasunen zenbatekoaren gaineko erantzukizuna baizik ez baitu izango zordunak, ez dio zordunaren beste ezein ondarkeri eragingo. Modalitate hori oso gutxi erabilia da Estatuan eta EBko herrialdeetan azken aldiaren izenpeturiko indarreko kontratuetan.

Alabaina¹⁹⁸, "ordainean ematearen erabilera urria bada ere, datuek erakusten dute bankuen ohiko jarduna dela, baina modu selektiboan planteatu daiteke, erakundeen eta zordunaren inguruabar pertsonalen arabera".

Hala, Espainiako Bankuaren datuen arabera eta etxebizitzaren ematei dagokienez, ordainean emateko 15.826 eragiketa egin dira Estatuan, eta horietatik %89 ohiko etxebizitzari dagozkio (14.110 orotara).

Kontuan izan behar da ahultasun berezian¹⁹⁹ daudenak babesteari buruzko premia neurriak (6/2012 LED eta 1/2013 Legea) indarrean sartu izanaren eragina izan zitekeela kopuru horietan. Jardun Onen Kodearen barnean²⁰⁰, ordainean emateko posibilitatea jaso da "zorretik behin betiko askatzeko bitarteko gisa", baldin eta ezin izan bada "zordunen hipoteken gaineko esfortzura finantza bideragarritasunerako muga onargarrietara murriztu", betiere zorra berregituratuta edota kita aplikatuta.

¹⁹⁶ Izan ere, Justizia Ministerioak enkante judizialen ataria abiarazi du. Enkante judizialei buruzko jendaurreko informazioa eskuratzeko gunea da, eta enkanteetan parte hartzeko eta jarraipena egiteko modua ematen du internet bidez. Esan beharra dago atari horrek ez dituela argitaratzen egiten ari diren enkante judizial guztiak, baizik eta sistemarekin bat egin duten enkanteen unitateetakoak bakarrik. Gauza bera egin lezake Eusko Jaurlaritzako Justizia Sailak.

¹⁹⁷ Enkante ez judizialak Justizia Ministerioaren enkanteen atarian sartuta.

¹⁹⁸ Erregistroen egoera, etxebizitzaren hipoteken ez ordaintzeak, 2012. Espainiako Jabetzaren Erregistrozailleen, Ondasun Higigarrien eta Merkatarien Elkargoa.

¹⁹⁹ Gizarte bazterkerian dagoen zorduna, bere sarreraren %60 gainditzen duten kuotak dituena. Abaldunak eta beste berme-emaile batzuk, egoera berean. Etxebizitzaren preziorako muga (balio tasatua).

²⁰⁰ Ohiko etxebizitzaren gaineko hipoteka bermea duten zorraren berregituraketa bideragarriko Jardun Onen Kodea, 6/2012 EDan bildua.

5.2.8. Pertsona fisikoen konkurtsoa

Hartzekodunen konkurtsoaren xedea²⁰¹ hartzekodunaren gogobetetasuna da, jarduera ekonomikoen²⁰² jarraipena bilatu nahian. Horrexegatik, pertsona fisikoari eta juridikoari aplika badakioke ere, pertsona juridikoekin erabiltzen da gehiago, zeren eta "*enpresaren bideragarritasunaren eta beharrezko berme judizialaren arteko oreka bilatzeari baitagokio...*, *betiere gure enpresa sarearen bideragarritasunari eta dinamizazioari begira*".

Pertsona fisikoaren gaudimen-gabeziaren konkurtsoaren xedea galeren banaketa araupetzea eta zordunaren ondarea zaintzea da, bere lanbide jarduerarekin jarrai dezan, baina hipoteka betearazten denean, ez dator bat erantzukizun unibertsalaren printzipioarekin.

Hona hemen pertsona fisikoaren gaudimengabezira ez egokitzeko argudio nagusiak: prozeduraren kostu handia, egokitzapenik eza gehiago likideziaren ziozko gaudimengabeziara egokitzegatik eta aipaturiko mugarik gabeko erantzukizunaren iraupena.

Hala, INEren datuen arabera, 2008-2012ko epealdian, EAEn aurkezturiko konkurtso prozedura guztietatik %8,6k batez beste eragiten die pertsona fisikoei (366,6tik 31,6); zehazkiago, %5,7k enpresa jarduerarik ez duten pertsoneri (366,6tik 20,8) eta %2,9k enpresa jarduera duten pertsoneri (366,6tik 10,8).

Alabaina, ekintzaileak eta horien nazioartekotzea bultzatzeko berriki onetsi den irailaren 27ko 14/2013 Legean, aldaketa bat sartu du Kode Zibilaren 1.911 artikuluan eta Merkataritza Kodearen 6. artikuluan ezarritako mugarik gabeko erantzukizunaren printzipioan, halako moldez non, zordunaren ekintza eta sorburua enpresa edo lanbide zorrak izanik, ez baitu hartuko zordunaren ohiko etxebizitza (pertsona enpresaburu naturalizat hartua), betiere bere jarduerari lotuta badago eta 300.000 eurotik beherakoa bada. Lotutako ondasunari buruzko ezaugarri hori agerrarazi behar da Merkataritza Erregistroan nahiz Jabetza Erregistroan.

Konkurtso Legearen Erreformaren 38/2011 Legeari buruzko testuak dakarrenez, zorrari aurre egiteko zailtasunak (bereziki hipotekakoa) dituzten familien inguruan hartutako neurrien multzoaren aplikazioari eta ondorioei buruzko txostena egingo litzateke sei hilabeteko epean gehienez, baina momentuz ez da argitaratu.

5.3. ARAU ALDAKETA BERRIAK

5.3.1. Aurkezpena

Zenbait faktorek justifikatu dute indarreko prozeduraren zenbait ezaugarri aldatzea: egoera berriaren salbuespena familien gaudimengabeziari dagokionez, etxegabetzea eta etxebizitza nagusia merkatuan jartzea eta galtzea. Arau-eremu hori osatzen duten funtsezko faktoreei buruz eginiko birpasatze horretan, egungo emaitza sartu da kasu bakoitzean, aldaketa berriak ikusita.

Hala ere, ikuspegia osatzeko, garrantzizkoa dela irizten zaio azken bi urtean martxan jarritako ekimen bakoitza aurkezteari, kasu bakoitzean, aldaketaren elementu nagusiak zein izan diren ezarrita. Aurkezpen kronologiko horri esker ikus daiteke, gainera, denbora laburrean gertatu direla aldaketak bata bestearen ondoren, eginiko aldaketa bakoitzaren eraginkortasuna (ondo ondokoa) egiaztatu barik.

²⁰¹ Uztailaren 9ko 22/2003 Legea, 2004ko irailaren 1eko Konkurtso Legea eta urriaren 10eko 38/2011 Legea.

²⁰² Inplizituki "*fresh start*" edo bigaren aukera hartzen du bere gain.

Gainera, hipoteken zorduna askoz eduki zabalagoa duen araudi baten barrura igaro da, zeren eta onetsitako azken lege erreformaren zati nagusia eta bakarra baita. Hots, gizartean sortutako kezkarri erantzuna eman beharra dela-eta, hipotekaren zordunaren egoera arauaren egintzaren ardatz bilakatu da, eta kasu bakoitzean, haren egoerari buruzko alderdi gehiago sartu izan dira, hala nola etxebizitzari irtenbidea ematea, baina gaudimengabeziaren prozesuaren gaineko ikuspegi integralik izan gabe²⁰³. Hauexek aipatzen dira kontsideraturiko araudi aplikatu berrian:

- Uztailaren 1eko 8/2011 Errege Dekretu Legea, hipoteken zordunei laguntzeari, gastu publikoaren kontrolari eta tokiko erakundeek enprekin eta autonomoekin hartutako zorrak ezezteari, enpresa jarduera sustatzeari, birgaikuntza bultzatzeari eta administrazioaren sinplifikazioari buruzkoa.
- Martxoaren 9ko 6/2011 Errege Dekretu-legea, baliabiderik gabeko hipoteka zordunak babesteko premiazko neurriari buruzkoa
- Azaroaren 15eko 27/2012 Errege Dekretu-legea, hipoteka zordunen babesa indartzeko premiazko neurriari buruzkoa
- Maiatzaren 14ko 1/2013 Legea, hipoteka zordunen babesa indartzeko, zorra berregituratzeko eta gizarte alokairurako neurriari buruzkoa

5.3.2. 8/2011 Errege Dekretu-legea. Hipoteka zordunei laguntzeko neurriak

Uztailaren 1eko 8/2011 Errege Dekretu Legeak, hipoteken zordunei laguntzeari, gastu publikoaren kontrolari eta tokiko erakundeek enprekin eta autonomoekin hartutako zorrak ezezteari, enpresa jarduera sustatzeari, birgaikuntza bultzatzeari eta administrazioaren sinplifikazioari buruzkoa, hauxe ezarri du hitzaurrean: *“hipoteken zein zordunen egoera dela-eta, berehalako ekintzak gauzatu behar dira haien eskubideak behar bezala babesteko eta, aldi berean, hipoteka betearazteari buruzko erregulazioaren edozein ziurgabetasun saihesteko”*. Hortaz, dekretuan beren beregi jasotako egoeretan eragina duten zatizko jarduketak dira, eta ez dakarte aldaketarik hipotekaren prozeduran. Hain zuzen ere, eta II. atalak dakarrenez:

- Bahitzeko ezintasunaren atalasea²⁰⁴ handitu egin da hipoteka exekutatzeko prozeduran hipotekaturiko ohiko etxebizitzaren salmentarekin lorturiko prezioa nahikoa ez denean bermaturiko kreditua estaltzeko. Edozein zordunaren bahitu ezin daitekeen gutxieneko kopurua bat dator, oro har, lanbide-arteke gutxieneko soldatarekin (LGS). Errege Dekretu Lege horretatik aurretik eta soilik ohiko etxebizitza galdu duten hipoteka zordunentzat, gutxieneko hori LGSren %150 da eta beste %30 gehiago LGS horretatik gorako sarrerarik jasotzen ez duen famili nukleoko²⁰⁵ senide bakoitzeko.

²⁰³ Esate baterako, egiteko dauden ordainketei, enpleguaren eta errentaren aldetik duten egoerari eta suspertze ekonomikorako gaitasunari dagokienez.

²⁰⁴ Ohiko sarrerak, soldata edo pentsioa...

²⁰⁵ Famili nukleoa “hipoteka betearazi zaionaren ezkontidea edo izatezko bikotea, gurasoak eta lehen graduako seme-alabak”.

- Auziperatze Zibilaren Legea aldatu da, zertarako-eta, zorra ez ordaintzearen ziozko hipoteka betearazten bada, zordunek kontraprestazio egokia jasotzeko higiezinagatik, geratzen den zorra deuseztatu edo ahalik eta gehien gutxitzeko modukoa. Horretarako, aurreikusitakoaren arabera, exekuzioaren ondorioz hipotekaturiko higiezin bat zordunari esleipenean emango zaion prezioa ez da izango inoiz tasazio balioaren %60tik beherakoa.

Horrenbestez, muga orekatua ezarri da, eta enkanteko irteera balioaren %60tik beherako edozein esleipen galarazten da hartzekodunaren alde, zor osoaren zenbatekoa edozein delarik ere, betiere zorduna etxegabetzea saihesteko.

- Enkanteen eraginkortasuna hobetzeko eta eskaintza gehiago izateko eta, era berean, bidezkoagoa den prezioa ezartzea ahalbidetzeko, *%20raino²⁰⁶ murrizten da eskaintzaileei enkantean parte hartzeko exijituriko gordailua*. Hala, eskaintzaileen presentzia eta hipotekaturiko ondasunen esleipen hobe erraztuko lirateke, gordailu horren zenbatekoa eta legean bertan ondasun higiezinatarako ezarritakoa parekatuko lirateke eta puntu horretan Auziperatze Zibilaren Legeak 1881etik ezarritako portzentajea berreskuratuko litzateke.

5.3.3. Martxoaren 9ko 6/2012 Errege Dekretu-legea, baliabiderik gabeko hipoteka zordunak babesteko premiazko neurriei buruzkoa

la urtebete geroago, martxoaren 9ko 6/2012 Errege Dekretu Legea²⁰⁷ onetsi zen, baliabiderik gabeko hipoteka zordunak babesteari buruzko premiazko neurrien gainekoa, ohiko etxebizitza galtzen duten familiak gelditu daitezkeen gizarte bazterkeria arintzeko xedearekin.

Hipoteken sistemen indarreko arau-eremua aldatzen ez duten zenbait neurri sartu ditu, eta beraz, hartzekodunaren borondatearen arabera da benetan lege berrira ekartzeko, zeren borondatezkoa baita Jardun Onen Kodeari atxikitzea. Eskura dugun informazioaren arabera, 101 erakundek egin dute bat protokoloarekin²⁰⁸.

LEDek ezarritako aldaketen ardatza²⁰⁹ hipoteka exekutatzeko prozesuan funtsezkoak diren hiru une dira, etxegabetzea nolabait geldiarazteko:

- Zorra berregituratzeko negoziazioa, zordunak eskatuta eta aribidean diren prozeduretan ezin aplikatu daitezkeen. Zehaztu denez, berregituraketa plan batekin erantzun behar du erakundeak (hilabeteko epean), hipotekaren kapitalaren ordainketan lau urteko gabezi aldia izango duena, baita maileguaren bizitza-epea 40 urtera luzatzea eta kreditua merkatzea harik eta urtebeterako euriborraren %0,25eko interes tasa aplikatu arte.

²⁰⁶ Hipoteka zordunen babesa indartzeari, zorraren berregituraketari eta gizarte alokairuari buruzko neurrien maiatzaren 14ko 1/2013 Legea onetsita, %5era murriztu da portzentajea.

²⁰⁷ 2012ko martxoaren 10eko BOE.

²⁰⁸ Zerrenda zehaztua 2012ko urriaren 11ko BOEn. Zerrendatik, 60 erakunde landa kutzaren edota kreditu kooperatibaren formatuari dagozkio.

²⁰⁹ "Bankuen jardun onen kodearen funtzionamendua dela-eta, Sáenz de Santamaría betearazpenari buruzko geroko txostenean dagoela erantzun du". 2012ko urriaren 26ko prentsaurrekoa, Sáenz de Santamaría gobernuko bozeramailearena (www.lamoncloa.gob.es). Kodeak indarrean sei hilabete daramatzala onartzen da, baina izatez bi inguru direla kontsideratu daitezke, erakundeak inskribatzeko epea luzatu baitzen. Oraindik ez dago eskuragarri txosten hori.

- Berregituraketa planari aurre egiterik ez dagoenean, zorraren kita eskatu ahal izango du zordunak²¹⁰, eta erakunde hartzekodunak onartu edo baztertu beharko du hilabeteko epean, bideragarritasun planaren aurkezpenaren egiaztapena egiten denetik zenbatzen hasita. Erakundeari dagokio kitaren portzentajea ezartzea Errege Dekretu Legean²¹¹ bildutako hainbat aukerarekin: Hipoteka exekutatzeko prozeduraren menpe dauden zordunek ere eskatu ahal izango dute mekanismo hori.
- Ordainean emateko posibilitatea ere jaso da zor osoa kitatzeko mekanismotzat, eta zordunak eskatu ahal izango du hamabi hileko epean, bideragarritasun planaren aurkezpena egiaztatzen denetik hasita. Ordainean ematearekin batera, etxebizitza²¹² alokatzeko aukera ezartzen da bi urtez gehienez ere, eta hauxe izango da urteko gehieneko errenta: ordainean ematean zorrak²¹³ duen gutzizko zenbatekoaren %3.
- Etxebizitzak besterentzean, zordunekin hitzartu dezakete ordainean ematea erakundeek, sortutako plusbalioaren zatia lagatzea.

Errege Dekretu Legeak, gainera, moratoria interes tasa aplikagarria ezarri du, eta zordunak ordainketei aurre egiteko ezintasuna erakundeari egiaztatzen dion unetik, honako hau izango da gehienez ere²¹⁴: maileguan hitzartutako ordainketa interesen emaitzari ordaintzeke dagoen kapitalaren gaineko %2,5 gehitzearen emaitza.

Mugak ezarri dira esleipenean²¹⁵ enkante ez judizialaren prozesuan. Enkante bakarrean egingo da, tasaturiko balioaren %70 gutxienez. Zordunak 10 eguneko epea du atalase hori gaindituko duen postura berria ekartzeko. Epea igarotakoan posturarik egon ezean, esleipena ondasunaren %60koa izateko eskatuko du hartzekodunak. Hartzekodunak hala egiten ez badu, beste eskaintzaile batek eska dezake gutxienez %50ean edo dagokion balioan zorra estaltzen bada.

Hipoteka exekutatzeko prozeduraren eremu berria aplikatzeko, abiapuntuko bi baldintza bete behar dira:

- Zorduna eta famili nukleoa gizarte bazterkeria jasateko arriskuan egotea, Errege Dekretu Legearen 3. artikuluan aipaturiko baldintza guztiak beteta. Kide guztiek langabezian egon behar dute, jarduera ekonomikorik gabe eta sarrera urriak dituztela aintzatetsita izatea, exekuzioaren xedeko etxebizitza baizik ez edukitzea (ohiko etxebizitza) eta abaldunak edo beste berme batzuk egoera berean egotea. Azkenik, egungo sarreraren %60 gainditu behar dute hipoteken kuotek.
- Etxebizitzaren eskuraketa-prezioa (5. artikulua) hauexek baino handiagoa ez izatea:
 - 200.000 euro 1.000.000 biztanletik gorako udalerrietan.
 - 180.000 euro 500.001 - 1.000.000 biztanleko udalerrietan edo 1.000.000 biztanletik gorako metropoli eremuetakoetan.
 - 150.000 euro 100.001 - 500.000 biztanleko udalerrietan.
 - 120.000 euro gehienez 100.000 biztanleko udalerrietan.

²¹⁰ Ez da baliozko higiezinaren enkantea iragarri den prozeduretan.

²¹¹ Errege Dekretuaren Eranskineko neurri osagarri buruzko 2. puntuan bilduak. Zehazki i) %25eko murrizpena ii) ordaintzeke dagoen kopuruarekiko kopuru amortizatuaren murrizpen baliokidea, iii) honen baliokidea den murrizpena: egungo balioaren eta emandako maileguarekiko diferentzia ken hasierako tasazioaren balioa kenduta ateratzen den emaitzaren arteko diferentzia.

²¹² 2012ko urtarrilaren 1etik hasita, eta Etxebizitza eta Birgaikuntzako 2009-2012 Planean bildutako irizpideen arabera (2066/2008 ED). Familiaren sarreraren atalaseak ez du gainditu behar Efektu Anitzen Errentaren Adierazle Publikoaren 2,5 aldiz gehiago; indize hori erabiltzen da laguntzak emateko erreferentziatzat, babesturiko etxebizitzarako adibidez, 2010etik, hileko indize hori 532,51 euro da

²¹³ Esate baterako, 120.000 euroko zorrerako, 3.600 euro dira urtean (300 euro hilean).

²¹⁴ Egun horretara arte ez zegoen lege mugarik.

²¹⁵ Egun horretara arte eta eskaintzailerik egon ezean, gutxieneko posturan jasoko luke ondasuna hartzekodunak.

Azkenik, zorra berregituratzeko prozesuari buruzko zenbait zerga²¹⁶ salbuespen jaso ditu (hipoteka maileguen eta kredituen kontratu berrikuntzak gauzatzeko eskriturak), baita prozesuaren ondoriozkoa den hipoteka irabaziari eta ordainean ematearen edota enkanteari emaitzari dagokionez.

5.3.4. Azaroaren 15eko 27/2012 Errege Dekretu Legea, hipoteka zordunen babesa indartzeko premiazko neurriei buruzkoa

Errege Dekretu Lege honen zioen azalpenen atalak dakarrenez, bazterkeria arrisku berezian dauden familiak bi urtez etxegabetzeko prozesua berehala etetea da xedea.

Salbuespenezko eta aldi baterako neurria da, zenbait taldetako pertsonen ohiko etxebizitzari buruzko hipoteka exekutatzeko edozein prozesu judiziali edo ez judiziali eragingo diona. Errege Dekretu Legeak aitortzen duenez, hipoteka exekutatzeko prozedura aldatu barik, hura indarrean sartzeak galarazi egingo du ohiko etxebizitzaren zorduna etxegabetzeak dakarren merkatu-abiaraztea.

I. tituluan, talde ahulekoak diren eta ordaintzeko ahalmena urritu zaien pertsonen ohiko etxebizitza merkatuan abiarazteko prozesuen etenaldia ezarri da.

- Hauexei dagokie ahultasun²¹⁷ berezia:
 - Familia ugariak, beren kargura bi seme-alaba dituzten guraso bakarreko familiak, hiru urteko umea edo ezinduren edo mendekotasuna duen bat dutenak.
 - Zorduna langabezia eta gizarte prestazioak agortuta duten familiak, edo azkenean, genero indarkeriaren biktimak dituztenak.
 - Efektu Anitzen Errentaren Adierazle Publikoa²¹⁸ halako hiruko muga gainditzen ez duten sarrerak dituzten familiak.
- Gainera, hauek bete behar dira:
 - Familiak inguruabar ekonomikoen aldaketa nabarmena edo familiaren aldaketa nabarmena jasan izana aurreko 4 urtean, baldin eta etxebizitzaren gaineko zorraren ondoriozko ordainketari aurre egitea baldintzatu edo galarazten bada.
 - Zorren kuotak familiako kide guztien sarrera garbien %50 gutxienez izatea, eta famili errentaren gaineko hipoteka karga gutxienez bider 1,5 egin bada.
 - Azken hori familiaren etxebizitza bakarra izatea.

²¹⁶ Ondare eskualdaketa eta ekintza juridiko dokumentatuen gaineko zergak, Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergak eta horiekin lotutako beste batzuk.

²¹⁷ Administrazio arau ezberdinekin daude tipifikatuta egoera horietako bakoitza eta, beraz, kasu bakoitzean ezarri beharreko egiaztapenak azaltzen ditu EDak, baita sarreren egiaztapenen aldetik honako hauek ere: ondasunaren titularitatea, mailegua edo kreditua eratzea, etab.

²¹⁸ Aipatu denez, laguntzak emateko erreferentziatzat hartzen den indizea, etxebizitza babestua eskuratzeko adibidez.

Hortaz, neurri horiek gehienbat moratoria²¹⁹ dira, zeren eta haxe baita oinarria: “epealdia bukatutakoan, gaur egun dauden egoera zaila gaindituko duen konfiantza”.

Azken xedapen gehigarri bakar gisa, Etxebizitzen Gizarte Funtza sortzea agindu da, kreditu-erakundeekin laguntzarekin sustatua, dagoeneko etxerik gabe utzi diren pertsonen etxebizitza bat eskaintzeko, Errege Dekretu Legearen 1. artikuluan ezarritako baldintzekin bat etorritik. Ohiko etxebizitzatzat erabiltzeko etxebizitza eskaintza horren xedea da “*jasotzen dituzten sarreraren arabera errenta eskuragarriak dituzten errentamendu kontratuak eskuratzeko modua erraztea pertsona horiei*”.

Etxebizitzen Gizarte Funtzaren ingurukoak²²⁰, Ekonomia eta Lehiakortasun Ministerioak, Gizarte Zerbitzu eta Berdintasun Ministerioak, Sustapen Ministerioak, Espainiako Bankuak, Espainiako Udalen eta Probintzien Federazioak, Hirugarren Sektorako Plataformak (Gobernuz kanpoko erakundeak), bankuetako ugazabek eta 33 kreditu-erakundek izenpeturiko hitzarmenean garatu dira, horietatik baitira funts horretara²²¹ 5.891 etxebizitza²²² eman dituztenak Estatuan. Hona hemen funtzionamenduaren ezaugarri nagusia²²³:

- Pertsona bakoitzari dagokio eskaintza hori eskuratzeko; hipoteka exekutatzeko prozesua edo etxegabetzea abiarazi zuen finantza-erakundera jo behar du, 2008ko urtariletik hasita hipoteka ez ordaintzeagatik.
- Hilean 150 - 400 euroko prezioa izango du alokairuak, ordaintzeko gehieneko muga honekin: famili errentaren %30. Bi urteko²²⁴ iraupena du kontratuak, eta baldintzak berrikusiko dira familiaren egoera ekonomikoa hobetzen bada.
- Autonomia bakoitzeko gizarte zerbitzu eskudunak (udalak edota aldundiak) dira eskatzailearen gizarte bazterkeria egiaztatzeko arduradunak²²⁵, kreditu-erakundeak hala eskatuta.
- Finantza-erakunde bakoitzari dagokio Funtseko etxebizitzen oinarritzko ezaugarriak²²⁶ ematea onuradun potentzialei, baita beren sukurtsalen eta web orrien bidez ere.
- Espainiako Udalen eta Probintzien Federazioak (FEMP), Hirugarren Sektorako Plataformak (GKEak) eta atxikitzen diren udalek nahitaez ezagutarazi behar dute eskaintza, baita eskuratzeko baldintzak, pertsonentzako orientazioa eta kreditu-erakundeekiko beren beregiko lankidetzaren ere tokiko erakundeak direnean.

Azkenik, kreditu-erakunde kolaboratzaileek hauei buruzko informazioa eman beharko dute (egoki irizitako aldizkakotasunarekin): etxebizitza funtsa, eskatzaileen eta adjudikaziodunen kopurua, eskaintako errentaturiko etxebizitzen kopurua, eginiko kontratuak, luzaturikoak eta ordaindu gabe daudenak, ez ordaintzearen ziozko etxegabetzearen kopurua eta bezeroaren arreta zerbitzuei eginiko erreklamazioak, gehienbat.

²¹⁹ Hots, ez dago familiaren sarrerak sortzearekin loturiko planteamendurik (lana modu aktiboak bilatzea, prestakuntza planak, laneratzea,...), jarduera ekonomikoa itzul dakion eta etorkizunean sarreraren gaineko erantzukizuna arriskuan jar ez dadin.

²²⁰ Ez du nortasun juridikorik izango, baina bai Koordinazio eta Jarraipen Batzordea.

²²¹ Kreditu-erakundearen jabetzapekoa izan behar dute, zuzenean edo haren partaidetza duten sozietateen bitartez. Esleituriko edo Banku Berregituraketaren ondoriozko Aktiboak Kudeatzeko Sozietateari (SAREB) eskualdatu beharreko eta ordainean erositako ondasun higiezinaren artean ez egotea eta berehala erabiltzeko modu egokian izatea (aurretiazko inbertsio barik). Zehazki SAREBi eskualdatu ez zazkion aktiboen %10 dira, 100.000 eurotik beherako higiezinak baitira edo 250.000 eurotik beherako kreditu edo maileguen ondoriozkoak.

²²² Hasierako baliakizuna handitu egin daiteke, baina aurretik Batzordeari jakinarazi eta onetsi egin behar du.

²²³ Etxebizitzen Gizarte Funtza sortzeko hitzarmena. 2013ko urtarrilaren 17a. Jardunean 2013ko martxoaren 31tik.

²²⁴ Hirugarren bati luza dakioketena, errentariaren egoerarik aldatetarik egon ezean.

²²⁵ Hasierako kudeaketa kreditu-erakundearen bitartez egiten bada ere, bakoitzak gizarte zerbitzuei eskuordetzen die prozesua.

²²⁶ Kokapena, dimentsioa, ekipamendua...

5.3.5. Maiatzaren 14ko 1/2013 Legea, hipoteka zordunen babesa indartzeari, zorra berregituratzeari eta gizarte alokairurako neurriei buruzkoa

Maiatzaren 14ko 1/2013 Legea, hipoteka zordunen babesa indartzeari, zorra berregituratzeari eta gizarte alokairurako²²⁷ neurriei buruzkoa Lege berriak berriki abian jarri diren eta hipoteka zordunari babesteko diren zenbait jarduketa-ildo sendotzea eta zabaltzea dakar.

Hipoteka exekutatzeko hasitako prozesu judizialean edo ez judizialean dauden familien egoerari dagokionez, eten²²⁸ egingo da bi urtez etxebizitza hirugarren bati esleitzearen ondorioz ohiko etxebizitza merkatuan jartzea.

Salbuespen hori "ahultasun bereziko" familiei aplikatuko zaie, martxoaren 9ko 6/2012 Errege Dekretu Legearen arabera. Gainera, horientzat:

- Euren borondatez atxiki zaizkien erakundeei, Jardun Onen Kodea²²⁹ betez, berregituraketa plan bideragarria²³⁰ eskaini behar zaie. Hala ez balitz, ohiko etxebizitza ordainean ematea eska dezakete²³¹ hamabi urteko epean talde horrekin bat egin duten familiek eta, beraz, zor osoa barkatuta gelditzen da.
- Zordunak etxebizitzaren errentamendua jaso dezake gehienez bi urtez.
- Eta tratamendu bera aplika dakieke "ahultasun bereziko" talde horietako abaldunei baldintzak betetzen badituzte.

Hauexek dira Jardun Onen Kodean sartutako aldaketak²³² :

- Etxebizitzaren eskuraketa-prezioaren gehienekoak, famili nukleoa zuzenketa-faktore gisa:
 - 250.000 euro pertsona bat edo bi dituzten etxebizitzetan, eta 50.000 gehiago izango dira ondorengoetan, 1.000.000 biztanletik gorako udalerrietan.
 - 250.000 euro pertsona bat edo bi dituzten etxebizitzetan, eta 45.000 gehiago izango dira ondorengoetan, 500.001 - 1.000.000 biztanleko udalerrietan edo 1.000.000 biztanletik gorako metropoli eremuetakoetan.
 - 187.500 euro pertsona bat edo bi dituzten etxebizitzetan, eta 37.500 gehiago izango dira ondorengoetan, 100.001 – 500.000 biztanleko udalerrietan.
 - 187.000 euro pertsona bat edo bi dituzten etxebizitzetan, eta 30.000 gehiago izango dira ondorengoetan, 100.000 biztanletik gorako udalerrietan.

²²⁷ Lege horrek ILPren zati bat dakar, hipoteka betearazpenetan ordainean emateagatik, 693, 579 eta 675bis artikulua.

²²⁸ 1. Kapitulu, 1. artikulua.

²²⁹ Martxoaren 9ko 6/2012 Errege Dekretu-legea. Bat egin duten erakundeen bulego guztietan argitaratua.

²³⁰ Emaizako hileko kuotek familiaren sarreren %50 gaintzen dutenean.

²³¹ Hipoteka betearazpena duten zordunentzat ere bai, enkantea iragarrita.

²³² Erakundeek bat egin behar dute Jardun Onen Kodearekin. Hala egin ezean, jatorriko bertsioari atxikita geldituko dira.

Hala ere, Kode horretan hipoteka betearaztearen ordeztarritako neurriak aplikatzeko (ordainean ematea eta zorra barkatzea) eutsi egiten zaie 2012ko martxoaren 9ko Errege Dekretu Legean aipaturiko atalasei, hots, 120.000 - 200.000 eurokoak gehienez 100.000 biztanleko udalerrietan eta milioi 1 biztanleko gorako udalerrietan, hurrenez hurren.

- Berregitura planean, 4-5 urtera luzatzen da gabezi aldia.
- Kontrol Batzordea ezarri da, eta haren osaera, jarduerak eta organo ikuskatzaileari (Espainiako Bankuari) eman beharreko informazioa zehaztuko dira. Gainera, horren gaineko erakundeen jardueraren sei hileko txostena egingo da, eta Diputatuen Kongresuko Ekonomia eta Lehiakortasun Batzordeari igorriko zaio. Kodea ez betetzearen ondoriozko zigor-araubidea sartu da; arau-hauste larritzat joko da kodez ez betetzea.

Hipoteka-zordunei aplikatzen zaizkien eta sartu diren aldaketen artean, hauexek nabarmentzen dira:

- Zordunak kontratua bete ez dela erabakitzeke baldintza aldatu da: ordaindu gabeko kuota bat izan beharrean, hiru kuota izango dira. Bestalde, zor osoa mugaeguneratzeko eskatu ahal izango du hartzekodunak (ordaintzeke dagoen printzipala gehi ordaindu gabeko kuotak) ordainketa egiten ez denean; horiek guztiak jaso beharko dira hipotekaren eskrituran²³³.
- Berandutze interesen balioa, gehienez, diruaren lege interes tasaren hiru halakoa izango da. Muga horrek ondorioak izango ditu Legea indarrean sartzen denetik eginiko kontratuetan, baina lehenago eraturiko eta araua indarrean sartzen denetik sortuko²³⁴ diren kontratuetan ere bai, baita aribideko eta itxi gabeko kontratuetan ere, ohiko etxebizitzaren prozedura judizialei eta ez judizialei dagokienez. Interes horiek ezin izango dira kapitalizatu eta, exekuzioaren balioa nahikoa ez bada (ondasunaren enkantea, judiziala edo ez judiziala), hauxe zehaztu da: emaitza hori azken tokian aplikatuko zaiela berandutze interesari, printzipalak interesak sortzea ekiditeko.
- Halaber, gerta liteke Auzitegiak, hipoteka exekutatzeko prozeduraren baitan, hauxe baloratzea: "kontratuko klausula bat abusuzkoa izatea eta, ondorioz, exekuzioaren oinarria izatea, edo exijitzekoa den kantitatea ekarri duena". Aldeei entzuteko bost eguneko epea zabaltzeko ahalmena ematen da, eta bidezkoa dena erabakiko da, are gehiago: etetea erabaki daiteke, bidezkoa bada²³⁵. Auzitegiak hipoteka exekutatzeko prozeduran emandako gaitasun faktore hori notarioaren ahalmenara ere zabaldu da salmenta ez judizialari dagokionez; notarioak ere eten dezake prozesua hala egiaztatzen bada. Gainera, beren beregi ematen zaio ahalmena notarioari zordunari klausula horiez ohartarazteko. Aldaketa horiek egin dira Europako Batasunaren Justizia Auzitegiaren 2013ko martxoaren 14ko epaia betetzeko.

²³³ Ez da agerrarazi aldaketa hori aplikatu behar zaizenik araua indarrean sartu aurreko hipotekei edota epealdi horretan hasitako prozesuei, lehen xedapen gehigarritik harago. Xedapenean aipatzen denez, aribideko prozedura guztiei aplikatuko zaie legea. Beren beregi aipatzen da, berriz, berandutze interesak aplikatzeari buruz.

²³⁴ Prozesu judiziala izan zein ez, eta 10 eguneko epea ezarri da kalkulua egiteko berriro. Bigarren xedapen gehigarrian ezarri denez, data horretatik izenpeturiko hipotekei dagokie aldaketaren aplikazioa, martxan jarritako prozedurei edo data horretatik sortutakoei ere bai, enkanterako data ezarrita badute ere.

²³⁵ Beren beregi aipatzen da hauxe, kausa hori aintzat hartuta "betearazpena largestea erabakiko da kontratuaren klausulen betearazpena ezarrita badago. Osterantzean, betearazpenarekin jarraituko da abusuzko klausula aplikatu gabe"

- Jardun Onen Kodearen²³⁶ baitan, eta ahultasun bereziko taldeen barruko pertsonak direla-eta, lege horretan ezarri da zordunak ere egokien iriztitako plana aurkeztu ahal izango duela eta, finantza-erakundeak atzera botaz gero, justifikatu egin beharko du bere erabakia.

Ondasunaren enkantearen exekuzioari eta emaitzari dagokienez:

- Beren beregi utzi da jasota zordunak aparteko tasazio berria aurkeztu ahal izango duela, eta onartu egin beharko da, betiere tasazio erakunde homologatuarena bada. Ondasunaren enkantearen emaitza nahikoa ez bada zorra estaltzeko, zordunak nahitaez bete beharreko hondar-zorra sortuko da, baina Lege berriak nolabaiteko muga ezarri du zordunaren egungo eta geroko erantzukizun horretan. Hala, zordunak aurre egiten badio ordaintzeko dagoen zorraren %65i (bost urteko epean) edo %80ri (hamar urte), gainerako zatitik askatuko litzateke (%35 eta %20). Kasu bietan, gehi diruaren lege interes tasa.
- Baldin eta ondasuna betearazleari esleituko balitzaio eta hamar urteko epean ondasuna besterenduko balitz, sortutako²³⁷ plusbalioaren %50 kenduko litzateke ezarritako hondar-zorretik. Arestian aipaturiko epeetan dirua jartzen bada eta zenbateko hori baino handiagoa bada, zorduna askatuta gelditi liteke aurreko arauen arabera, eta haren eskura jarriko da guztizko soberakina.

Enkantea egiteko prozesua dela-eta, zenbait neurri sartu dira, eskaintzaileen²³⁸ presentzia dinamizatzeko eta handitzeko xedearekin. Hala, beraz:

- %20tik %5era murriztu da enkantearen prozesuan sartzeko jarri beharreko diru-kopurua. Aldaketa horrek prozedura judizialean eta ez judizialean eginiko salmentei eragiten die.
- Enkantea hutsik geldituko balitz eta soilik ohiko etxebizitzaz ari garela, enkantearen irteera-balioaren %70ekoa izango litzateke betearazlearentzako²³⁹ gutxieneko esleipena. Ordaintzeke dagoen zorra muga hori baino txikiagoa bada (%70) eta eskaintzailerik ez badago, tasaturikoaren %60koa izango da gutxieneko esleipena betearazlearentzat.
- 20 egun aurretik iragarriko da enkantea, eta higiezina bisitatu ahal izango da eskaintzailea ados badago.

Halaber, beren beregi ezarri da bide ez judizialek²⁴⁰ ere betearaz litekeela hipoteka, eta prozedura horretan baldintzak eta formalitateak ezarri dira ohiko etxebizitzaren salmentan betiere. Enkanterako irteera-balioa gutxienez tasazio balioaren %75ekoa izan behar dela nabarmentzen da, eta enkante bakarreko eragiketa egingo da, elektronikaren bidez Justizia Ministerioaren enkanteen atarian. Geroko zorpetzerako muga gisa, hain zuzen familien zorpetzearen edo gainzorpetzearen prebentzio neurritzat har litekeena, hauxe jaso da espresuki, araua indarrean sartuko denetik hasita:

²³⁶ Arau-haustetzat joko da Jardun Onen Kodea ez betetzea

²³⁷ "Betearazleak behar bezala egiazaturiko kostuak kenduta".

²³⁸ Eskaturiko zenbait alderdi tekniko sartuta hala nola higiezinaren ikuskaritzan sartu ahal izatea, edo enkante ez judizialen publikitatea hobetzea edo Justizia Ministerioaren enkanteen plataforman sartzeta, esaterako.

²³⁹ Finantza-erakundea izan ohi da, baina beste beste hartzekodun mota batek hipoteka bermearekin egiten dituen maileguak (pertsona fisikoak), eta beste finantza zerbitzu mota batek, ordaindu gabeko zorrak daudenean, etxebizitza bahituko du.

²⁴⁰ "Hipoteka eratzeko eskrituran hitzartu bada, soilik bermaturiko kopuruaren interesak edo kapitala ordaintzen ez bada".

- Ondasun higiezinaren gaineko hipoteka kontratuetan, xedea ohiko etxebizitza den agerrarazi beharko da (hasieran behinik behin).
- Ohiko etxebizitza finantzatzeko hartutako zorraren mugaeguna gehienez 30 urtekoa izango da.
- Etxebizitzaren eraikuntza, eskuraketa edo birgaikuntza finantzatzen denean, tasaturiko balioaren %80tik beherakoa izango hartutako zorra. Muga hori %60ra jaisten da etxebizitzak ez diren beste ondasun batzuetarako hipotekadun maileguetan edo kreditu bermatuetan.
- Eskrituran eskuz idatzita agerrarazi behar da zordunak adierazitakoa, hots, izenpeturiko kontratuaren balizko arriskuez ohartarazia izan dela, bereziki interes tasaren arriskuaren estaldurarako kontratazioarekin lotuta dagoen interes tasaren aldagarritasuni jarritako mugei dagokienez (beherengo eta goren mailako klausulak).
- Notarioak hipoteka eratzeko eskrituran agerrarazi beharko du betearazleak zor osoaren aurretiazko mugaegunerako eginiko eskaera (hiru hilekoaren baliokidea dena ez ordaintzearen ondorioz).

Aldaketa horiek jaso dira zeren eta argi eta garbi ezarri behar baitira, kreditu-erakundeetan eta tasazio-erakundeetan artean dauden bereizketa eta independentzia, eta esanguratsua dela iritziko zaio kapitalaren partaidetza %10etik gorakoa denean edota eragina izateko gaitasun esanguratsua. Arauan beren beregi aipatzen da negozio lotura esanguratsua dagoenean barne jokabideari buruzko eskuliburua beharko dela interes gatazkak saihesteko, baita independentzia hori egiaztatzeko bestelako kontrol tresnak ere²⁴¹.

Halaber, gobernuarentzako agindu bat ere badakar 1/2013 Legeak: berehala jar ditzala martxan etxebizitzaren gizarte funtsa eratzea bultzatzeko beharrezko neurriak finantzen sektorearekin, zertarako-eta hipoteka mailegua ez ordaintzeagatik ohiko etxebizitzatik bota diren pertsonen estaldura emateko. Funts horrek kreditu-erakundeetan jabetzapeko etxebizitza parke bat mugiarazi beharko luke, zenbait familiaren onurarako, hain zuzen ere soilik haien sarrera urriei egokitzen zaizkien errentak direnean etxebizitza eskura dezaketen familientzat.

Azkenik, azpimarratu beharra dago erakundeetan eta finantza merkatuetako egonkortasunean araudiak izan duen eragian ebaluatzeko eskumena duen Europako Banku Zentralaren²⁴² irizpenean ezarritakoa. Beste gogoeta orokor batzuen artean, adierazi zuen lege proiektua eta egoitza erabilerako ondasun higiezinarako kreditu-kontratuen gaineko zuzentarauaren proposamena (gaur egun Zuzentaraua²⁴³) bateragarriak direla iruditzen zitzaioela, baita legeriaren aldaketan oinarriak finantza sisteman²⁴⁴ duen eraginari buruzko azterketa xehatuak izan behar zuela ere.

5.3.6. Laburpen taula: arau aldaketak

Laburpen taulan, labur-labur bildu dira 2011tik hipoteka finantzazioaren modalitatean izandako arauen aldaketak eta, ordainketak egin ezean, hipoteka exekutatzeko prozedura; pertsona fisikoak dira ardatza, betiere ohiko etxebizitzari dagokionez.

²⁴¹ Kontrol batzorde teknikoa, Espainiako Bankuarentzako txostenak, etab.

²⁴² Espainiako Enpresari Laguntzeko eta Ekonomia Estatuko Idazkaritzak (Ekonomia eta Lehiakortasun Ministerioa) eskatuta eginiko irizpena

²⁴³ Irizpena ematean, Lege-proiektua zen Legea eta Zuzentaraua Zuzentarau-proiektua.

²⁴⁴ Ikusi CON/2012/40 Irizpeneko 2.1. eta 2.3. atalak. EBZren irizpen guztiak helbide honetan argitaratzen dira: www.ecb.europa.eu

	Indarreko eremua (2011ko ekainaren 30)	Uztailaren 1eko 8/2011 Errege Dekretu Legea, hipoteken zordunei laguntzeari, gastu publikoaren kontrolari eta tokiko erakundeek enprekin eta autonomoekin hartutako zorrak ezezteari, enpresa jarduera sustatzeari, birgaikuntza bultzatzeari eta administrazioaren sinplifikazioari buruzkoa	Martxoaren 9ko 6/2012 Errege Dekretu Legea, baliabiderik gabeko hipoteka zordunak babesteko premiazko neurrii buruzkoa ¹ 2 urteko indarraldia Gizarte bazterkerian dauden zordunak Aplikazioa: araua indarrean sartuko denetik hasita (<i>atzeraeraginik gabe</i>)	Azaroaren 15ko 27/2012 Errege Dekretu Legea, hipoteka zordunen babesa indartzeko premiazko neurrii buruzkoa 2 urteko indarraldia Ahultasun bereziko zordunak Aplikazioa: araua indarrean sartuko denetik hasita (<i>atzeraeraginik gabe</i>)	Maiatzaren 14ko 1/2013 Legea, hipoteka zordunen babesa indartzeari, zorra berregituratzeari eta gizarte alokairuari buruzko neurrien gainekoa Adierazitakoa izan ezik, lege eremuaren baitan finkatu da Aplikazioa: araua indarrean sartuko denetik hasita (<i>atzeraeraginik gabe</i>)
<u>Hipoteka merkatua hobetzeko neurriak</u>					
Hipotekaturiko ondasunaren xedea					Eskrituran agertzea (hipotekarena): ohiko etxebizitza
Maileguaren zenbatekoa / Tasazioaren balioa	%80				Gehienekoa: %80, ohiko etxebizitza erostea / birgaitzea Gehienekoa: %60, beste ondasun batzuk
Mugaeguna					Gehienekoa: 30 urte, ohiko etxebizitzarako
Pertsona mota					Adin muga: gehienez 65 urte, mendekotasun edo ezintasunik gabekoak - %33tik gorakoa-(egiaztatuta kasu bietan)
Sinatu dena ulertzea					Eskuz idatzitako inskripzioa: ohararazpena: interes tasak (aldakortasuna, erreferentziak, bilakaera,...), beherengo eta gorengo mailako klausulak (balioa eta finkatzea), eta dibisa batenak edo gehiagorenak
Moratoria interesak					Muga: 3 aldiz legezko interes tasa Sortu ez diren edo aribidean ez diren exekuzio prozesu eta eragiketa berrietarako (zorraren berrikuspena)
Ondasunak hipoteka eskrituran duen balioa					Ondasunaren prezioa (eskritura) ez da izango tasaturiko balioaren %75etik beherakoa
Bahitzeko atalasea	Gutxieneko balioa: lanbide- arteko gutxieneko soldata	Gutxieneko balioa: • 1,5 lanbide arteko gutxieneko soldata • %30 gehiago sarrerarik gabeko edo LGStik beherako sarrera duen kide bakoitzeko			
Esleipenak enkantean duen balioa (hutsik adierazten bada)	Ondasun guztiak • Gutxieneko balioa:tasaturi ko balioaren %50	Ohiko etxebizitza • Gutxieneko balioa: tasaturiko balioaren %60 Gainerako ondasunak (tasaturiko balioaren %50)			Ohiko etxebizitza • Gutxienekoa: enkantearen balioaren %70 • Gutxienekoa :% 60, balio hori baino txikiagoko zorra bada Gainerako ondasunak (enkantearen balioaren %50)
Ordainketak ez betetzea	Atzerapena: kuota edo bat				Atzerapena: hiru kuotaren edo hiru hilekoren ordainketa baliokidea.

	Indarreko eremua (2011ko ekainaren 30)	Uztailaren 1eko 8/2011 Errege Dekretu Legea, hipoteken zordunei laguntzeari, gastu publikoaren kontrolari eta tokiko erakundeek enprekin eta autonomoekin hartutako zorrak ezezteari, enpresa jarduera sustatzeari, birgaikuntza bultzatzeari eta administrazioaren sinplifikazioari buruzkoa	Martxoaren 9ko 6/2012 Errege Dekretu Legea, baliabiderik gabeko hipoteka zordunak babesteko premiazko neurri buruzkoa ¹ 2 urteko indarraldia Gizarte bazterkerian dauden zordunak Aplikazioa: araua indarrean sartuko denetik hasita (<i>atzeraraginik gabe</i>)	Azaroaren 15ko 27/2012 Errege Dekretu Legea, hipoteka zordunen babesa indartzeko premiazko neurri buruzkoa 2 urteko indarraldia Ahultasun bereziko zordunak Aplikazioa: araua indarrean sartuko denetik hasita (<i>atzeraraginik gabe</i>)	Maiatzaren 14ko 1/2013 Legea, hipoteka zordunen babesa indartzeari, zorra berregituratzeari eta gizarte alokairuari buruzko neurrien gainekoa Adierazitakoa izan ezik, lege eremuaren baitan finkatu da Aplikazioa: araua indarrean sartuko denetik hasita (<i>atzeraraginik gabe</i>)
	hilekoaren baliokidea ordaintzea				Maileguaren guztizko aurretiazko mugaegunerako eskaera (ez ordaintzearen ondorioz) eskritura agerrarazi behar da
Bide ez judiziala					Notarioaren aurrean, enkante bakarrean eta elektronikaren bidez. Salmenta, bukaerako prezioa eta geratzen den zorra edo soberakina (zordunarentzat) egiaztatuko ditu)
Abusuzko klausulak eta prozedurak					Hipoteka betearaztearen kontra egiteko kausa Prozedura judiziala (epailea) <ul style="list-style-type: none"> Abusuzko klausulak ikusten baditu: 5 egun aldee erantzuteko eta 5 ebazteko Abusuzkoa bada, azken ebazpenak ez ditu ondorioak izango Prozedura ez judiziala <ul style="list-style-type: none"> Abusuzko klausula ikusten badu, aldeak ohartarazi beharko ditu Salmenta ez judiziala etengo du horregatik kausa judiziala badago
Exekuzioa, ordaintzeke dagoen zorra eta kita					Zorraren kita, betearazi ondoren, baldin eta <ul style="list-style-type: none"> 5 urtean %65 ordaintzen badu 10 urtean %80 ordaintzen badu Ondasunaren salmenta, hurrengo 10 urtean: <ul style="list-style-type: none"> Zorraren murrizketan sortutako plusbalioaren %50 Soberakina zordunaren eskuragarria, salmenta zorra baino handiagoa bada
Beste tasazio baten ekarpena					Zordunak aurkeztutako beste tasazio onartu behar du hartzekodunak (tasatzaile homologatua)
Exijituriko gordailua/enkanteko partaidetza	Ondasunaren (tasatua) balioaren %30	Ondasunaren (tasatua) balioaren %20			Ondasunaren (tasatua) balioaren %5

	Indarreko eremua (2011ko ekainaren 30)	Uztailaren 1eko 8/2011 Errege Dekretu Legea, hipoteken zordunei laguntzeari, gastu publikoaren kontrolari eta tokiko erakundeek enprekin eta autonomoekin hartutako zorrak ezezteari, enpresa jarduera sustatzeari, birgaikuntza bultzatzeari eta administrazioaren sinplifikazioari buruzkoa	Martxoaren 9ko 6/2012 Errege Dekretu Legea, baliabiderik gabeko hipoteka zordunak babesteko premiazko neurri buruzkoa ¹ 2 urteko indarraldia Gizarte bazterkerian dauden zordunak Aplikazioa: araua indarrean sartuko denetik hasita (<i>atzeraeraginik gabe</i>)	Azaroaren 15ko 27/2012 Errege Dekretu Legea, hipoteka zordunen babesa indartzeko premiazko neurri buruzkoa 2 urteko indarraldia Ahultasun bereziko zordunak Aplikazioa: araua indarrean sartuko denetik hasita (<i>atzeraeraginik gabe</i>)	Maiatzaren 14ko 1/2013 Legea, hipoteka zordunen babesa indartzeari, zorra berregituratzeari eta gizarte alokairuari buruzko neurrien gainekoa Adierazitakoa izan ezik, lege eremuaren baitan finkatu da Aplikazioa: araua indarrean sartuko denetik hasita (<i>atzeraeraginik gabe</i>)
Tasazio sozietateak					Negozio bolumena (gutxienez %10) erakunde edo talde batean: independentzia mekanismoak bermatu. Gauza bera tasazio zerbitzua duten kreditu-erakundeentzat Batzorde Teknikoa: independentzia irizpideak aplikatzea (tituluak jaulkitzeko erakundeak) Espainiako Bankuaren ikuskapena (sozietate tasatzaileak)
Ikuskapena eta kontrola (Espainiako Bankua)					Jardun Onen Kodea ikuskatzea, kontrolatzea eta betetzea eta zehatzea Hipoteka Mailegua Eskuratzeari buruzko Gida
Hipoteka prozedura arintzeko neurriak (zordunaren ohiko etxebizitza eta bakarra)					
Taldeak mugatzea	Ez dago	Ez dago	Bazterkeria handia	Ahultasun handia	Ahultasun bereziaren definizioari eusten zaio. Abaldunei ere aplikatzen die bazterkeria bereziko izaera
			Ez dago deskripzio sozio demografikorik	Famili unitatea ² : <ul style="list-style-type: none"> Familia ugaria Guraso bakarrekoa Bere kargurako seme-alabekin, 3 urtetik beherakoren bat, ezindua (%33), gaixotasun larria, mendekotasuna duena (lanik ezin egin duena) Genero indarkeria 	
			Famili unitateko kide guztiak ez dute lan errentako edo jarduera ekonomikoko sarrerarik	Egoera ekonomikoa <ul style="list-style-type: none"> Zorduna langabezian, prestazio guztiak agortuta Famili unitatearen sarrera guztiak IPREM baino hiru aldiz txikiagoak³ 	
			Hipotekaren kuota familia nukleoaren sarreraren %60tik gorakoa	Hipotekaren kuota familia nukleoaren sarrera garbien %50etik gorakoa	
			Kide guztiak: beste ondasunik ez		

	Indarreko eremua (2011ko ekainaren 30)	Uztailaren 1eko 8/2011 Errege Dekretu Legea, hipoteken zordunei laguntzeari, gastu publikoaren kontrolari eta tokiko erakundeek enprekin eta autonomoekin hartutako zorrak ezezteari, enpresa jarduera sustatzeari, birgaikuntza bultzatzeari eta administrazioaren sinplifikazioari buruzkoa	Martxoaren 9ko 6/2012 Errege Dekretu Legea, baliabiderik gabeko hipoteka zordunak babesteko premiazko neurrii buruzkoa ¹ 2 urteko indarraldia Gizarte bazterkerian dauden zordunak Aplikazioa: araua indarrean sartuko denetik hasita (<i>atzaeraginik gabe</i>)	Azaroaren 15ko 27/2012 Errege Dekretu Legea, hipoteka zordunen babesa indartzeko premiazko neurrii buruzkoa 2 urteko indarraldia Ahultasun bereziko zordunak Aplikazioa: araua indarrean sartuko denetik hasita (<i>atzaeraginik gabe</i>)	Maiatzaren 14ko 1/2013 Legea, hipoteka zordunen babesa indartzeari, zorra berregituratzeari eta gizarte alokairuari buruzko neurrien gainekoa Adierazitakoa izan ezik, lege eremuaren baitan finkatu da Aplikazioa: araua indarrean sartuko denetik hasita (<i>atzaeraginik gabe</i>)
			izatea (zorra ordaintzeko) Baterako zordunak badaude, bazterkeria egoera bera		
				Azken 4 urtean: sarrerren aldaketa nabarmena (hipoteka karga * 1,5)	
Higiezinaren balioa			Higiezin gehieneko balioa (udalerraren tamainaren arabera): 120.000 - 200.000. Udalerraren tamainaren arabera	Higiezin gehieneko balioa (udalerraren tamainaren arabera): 120.000 - 200.000. Udalerraren tamainaren arabera	Higiezin gehieneko balioa (udalerraren tamainaren arabera): 150.000 - 250.000, pertsona batentzat edo birentzat 30.000-50.000 euroko gehikuntza, hirugarren eta pertsona gehiagorengatik
Zorra berregituratzeko planaren proposamena			Erakundeak proposatuta <ul style="list-style-type: none"> Gabeziko 4 urte Epea: gehienez 40 urte Interes tasa: Euribor + 0,25 		Erakundeak proposatuta <ul style="list-style-type: none"> Gabeziako 5 urte Gainerakoak, berdin: 6/2012 EDL Zordunak proposatuta: <ul style="list-style-type: none"> Beste plan baten proposamena Hilabeteko epea: onartzea eta ezezkua justifikatzea
Moratoria interesak			Muga: itundutako ordainketa tasei ordaintzeke dagoen kapitalaren %2,5 batzearen emaitza		Muga: 3 aldiz legezko interes tasa Eragiketa berrietarako eta sortu gabeko edo aribideko exekuzio prozesuetarako (zorraren berrikuspena)
Zorraren kita (ezin du hasitako kausaren ondorengo kargarik izan)			Berregituraketa plan bideraezina: sarrerren %60tik gorako kuotak Kitarako hiru aukera: (ikus 61. oharra) <ul style="list-style-type: none"> Zorraren %25 Amortizaturiko eta eskaturiko kapitalaren diferentziaren %, ordaindutako/ordaindu gabeko kuoten proportziokoa Beste aukera batzuk ($1/2 VA - (VT - 2(VT - VP))$)⁴ 		Berregituraketa Plana bideraezintzat hartzea sarrerren %50etik gorako hileko hipoteka kuotarekin
			Salbuespena: hipoteka exekutatzeko prozesuko hartzekodunak ere	Salbuespena: hipoteka exekutatzeko prozesuko hartzekodunak ere	Salbuespena: hipoteka exekutatzeko prozesuan diren zordunak ere
Ordainean ematea			Eskaera, berregituraketa planaren		

	Indarreko eremua (2011ko ekainaren 30)	Uztailaren 1eko 8/2011 Errege Dekretu Legea, hipoteken zordunei laguntzeari, gastu publikoaren kontrolari eta tokiko erakundeek enprekin eta autonomoekin hartutako zorrak ezezteari, enpresa jarduera sustatzeari, birgaikuntza bultzatzeari eta administrazioaren sinplifikazioari buruzkoa	Martxoaren 9ko 6/2012 Errege Dekretu Legea, baliabiderik gabeko hipoteka zordunak babesteko premiazko neurriei buruzkoa ¹ 2 urteko indarraldia Gizarte bazterkerian dauden zordunak Aplikazioa: araua indarrean sartuko denetik hasita (<i>atzeraeraginik gabe</i>)	Azaroaren 15ko 27/2012 Errege Dekretu Legea, hipoteka zordunen babesa indartzeko premiazko neurriei buruzkoa 2 urteko indarraldia Ahultasun bereziko zordunak Aplikazioa: araua indarrean sartuko denetik hasita (<i>atzeraeraginik gabe</i>)	Maiatzaren 14ko 1/2013 Legea, hipoteka zordunen babesa indartzeari, zorra berregituratzeari eta gizarte alokairuari buruzko neurrien gainekoa Adierazitakoa izan ezik, lege eremuaren baitan finkatu da Aplikazioa: araua indarrean sartuko denetik hasita (<i>atzeraeraginik gabe</i>)
					Laguntzen itzulketen salbuespena, kitak edo ordainean ematea gertatzen denean
Extebicitzaren gaineko neurriak			Laguntzak eskuratzeko indarreko lehentasunezko posizioa Extebicitzaren errentamendurako baldintzak (ordainean ematea) <ul style="list-style-type: none"> • IPREM 2,5 aldiz handiagoko sarrerak • Urteko errenta: zorraren zenbateko osoaren %3 (lehen 2 urteak, eta data horretatik hasita, merkatuko balioa, akordioa dagoenean izan ezik) • %20ko berandutze tasa sortuko du • Iraupena: bi urte gehienez (luza daiteke) • Etxegabetzea: errenta ordaintzen ez denetik 6 hilera 	Etxebizitzen Gizarte Funtza eratzea (finantza-erakundeek emana) etxebizitza galdu dutenentzat	<ul style="list-style-type: none"> • %10eko berandutze tasa sortuko du
Zerga neurriak eta bestelakoak			EJDren salbuespena PFEZaren salbuespena (plusbalioa), ordainean ematearen edo ondasunaren enkantearen ondoriozkoa %50eko hobaria, notarioaren kostuak		
Exekuzio prozedura ez judiziala			Eskaintzailearen gutxieneko balioko esleipena: tasaturiko balioaren %70 Kontraeskaintzarik ez badago (zorduna), hartzekodunari esleituko zaio tasaturiko balioaren %60an (gutxienekoa) Hartzekodunaren eskaerarik ez		

	Indarreko eremua (2011ko ekainaren 30)	Uztailaren 1eko 8/2011 Errege Dekretu Legea, hipoteken zordunei laguntzeari, gastu publikoaren kontrolari eta tokiko erakundeek enprekin eta autonomoekin hartutako zorrak ezezteari, enpresa jardura sustatzeari, birgaikuntza bultzatzeari eta administrazioaren sinplifikazioari buruzkoa	Martxoaren 9ko 6/2012 Errege Dekretu Legea, baliabiderik gabeko hipoteka zordunak babesteko premiazko neurriei buruzkoa ¹ 2 urteko indarraldia Gizarte bazterkerian dauden zordunak Aplikazioa: araua indarrean sartuko denetik hasita (<i>atzeraraginik gabe</i>)	Azaroaren 15ko 27/2012 Errege Dekretu Legea, hipoteka zordunen babesa indartzeko premiazko neurriei buruzkoa 2 urteko indarraldia Ahultasun bereziko zordunak Aplikazioa: araua indarrean sartuko denetik hasita (<i>atzeraraginik gabe</i>)	Maiatzaren 14ko 1/2013 Legea, hipoteka zordunen babesa indartzeari, zorra berregituratzeari eta gizarte alokairuari buruzko neurrien gainekoa Adierazitakoa izan ezik, lege eremuaren baitan finkatu da Aplikazioa: araua indarrean sartuko denetik hasita (<i>atzeraraginik gabe</i>)
			badago, edozein eskaintzaileri esleituko zaio (gutxienez %50 edo erreklamaturiko kantitatea estaliko duena		
Epailen abiarazteak			2 urteko etenaldia, ahultasun bereziko taldeentzat (2014-12-06ra arte)	2 urteko etenaldia ahultasun handiko taldeentzat (2014/11/15era arte)	2 urteko etenaldia, ahultasun bereziko taldeentzat (2015-05-14ra arte)

1. Jardun Onen Kodea. Bat egin dute erakunde guztiek
 2. Famili unitatea: zorduna, legez banatu gabeko ezkontidea edo inskribaturiko izatezko bikotekidea eta etxean bizi diren seme-alabak (edozein adinetakoak). Erakunde egokiak behar bezala egiaztatu beharko ditu aipaturiko beharrikizun guztiak
 3. Efektu Anitzen Errentaren Adierazle Publikoa (IPREM)
 4. VA (etxebizitzaren egungo balioa), VT (tasazioaren hasierako balioa) eta VP (emandako maileguaren edo kredituaren balioa)
- Oharra: arau bakoitzak sartutako aldaketak baizik ez dira agerrarazi.

5.4. EKIMEN EZ JUDIZIALAK

5.4.1. Hipoteka bitartekaritzako zerbitzuak

Azken urteotan, bitartekaritza zerbitzuak (horiei atxiki zaizkie finantza-erakundeak) jarri dituzte martxan udaletako eta erkidegoko hainbat agintarik²⁴⁵, hipoteka ez ordaintzeari irtenbidea bilatu nahian, prozedura judiziala hasi baino lehen.

Horien artean, Eusko Jaurlaritzaren Familien Gainzorpetzean Laguntzeko Zerbitzua dago, Herri Administrazio eta Justizia eta Enplegu eta Gizarte Politiketarako Sailen laguntzaz. Une honetan, bere lankidetzak hitzarmena berrikusteko fasean dago, eta tokiko agintariak eta beste eragile batzuk²⁴⁶ sartu dituzte. Hiru osagai izango ditu zerbitzuak.

Alde batetik, aholkularitzari buruzkoa, Kontsumobideren jarduketatik hasita; izan ere, bere lurralde zerbitzuen sarea eskaintzen du hipoteken arloko informazioa eta aholkuak emateko interesa duten guztiei eta hipoteka mailegua kontratatu nahi duten pertsonen egoera ebaluatzeko. Ahalik eta argibide gehiena eman nahi da, eta galderak egin daitezke norbera agertuta, telefonoz edo internetez.

EAEren kasuan, Herri Administrazio eta Justizia Sailaren menpeko Hipoteka Bitartekaritza Zerbitzua aipatu behar da. Familien Gainzorpetzean Laguntzeko Zerbitzuaren ardatz nagusia da, eta zerbitzu publikoa, doakoa eta aukerakoa da. Hipoteka exekutatzeko²⁴⁷ prozesu judizialek aparte irtenbidea eskaintzea du helburu ohiko etxebizitzaren hipoteka ordaintzerik ez dagoenean. Abokatuek eta ekonomialariek²⁴⁸ osatzen dute zerbitzua, eta bitartekaritza lana egiten dute finantza-erakundeen aurrean, hartutako zorrak likidatzeko eta etxebizitza mantentzeko ahalik eta baldintzarik onenak bermatzeko xedearekin. Kasu bakoitzean zorrozki egokituko den irtenbidea bilatu nahi da.

- EAEen erroldatuta dauden eta famili unitateari zuzenean ezin egotz dakizkiokeen kausengatik ohiko etxebizitza ordaintzeari aurre ez egin diezaioketen herritarrei eskaintzen zaie zerbitzua. Zerbitzua jasotzeko, jabetzapeko bakarra eta ohikoa izan behar du exekuzioa duen etxebizitzak, 350.000€ eurotik beherako eskuraketa-balioarekin. Gainera, Euskal Autonomia Erkidegoan egon behar du kokaturik.
- Hipoteka Bitartekaritza Zerbitzuak soilik jardungo du famili unitateak finantza-erakundearekin negoziatu ondoren emaitzarik lortu ez bada. Zorraren baldintzen berrikuspina da abiapuntua: gabezi epeak, kontratuaren mugaeguna eta kapitala berriz finantzatzea. Hainbat irtenbide izan ditzake hala nola ordainean ematea (partziala) eta hondar-zorra barkatzea. Etxebizitza alokairuan erabiltzeko negoziazioa ere izan daiteke (etxebizitza galduz gero), edo hala denean, egoera arintzeko beste alternatiba batzuk²⁴⁹ bilatzea (abiarazteko epearen negoziazioa...).
- Zordunak informazioa eman behar du prozeduran, eta adituen txostena egin behar da irtenbide egokia planteatzeko, zorraren kontratuaren baldintzak zalantzan jarri gabe eta, nolana ere, ez dute mugatzen ez bide judiziala ez hipoteka exekutatzeko prozedura (hasita balego).

²⁴⁵ Eta Caritas, abokatuen elkargoak, kontsumitzaileen elkarteak, etab.

²⁴⁶ Ofideute da tokiko lankidetzako formatu horren adibidea, Kataluniako Generalitatak 2010ean sortutako bitartekaritza zerbitzua. 132 udalerrri daude atxikita, eta aholkularitza zerbitzua ematen du hipoteka ez ordaintzeari edo etxebizitza abiarazteak dakarren beste edozein kausari dagokionez.

²⁴⁷ Horrexegatik eska dezakete prozedura hasi ez izana.

²⁴⁸ Espainiako Kontuen Zinpeko Zentsoreen Erakundearekin, Euskadiko Ekonomialarien Elkargoarekin eta Euskadiko Merkataritza eta Enpresa Tituludunen Kontseiluarekin batera.

²⁴⁹ Kasuan kasuko Gizarte eta Etxebizitza Zerbitzuekiko lankidetzan.

Azkenik, Familien Gainzorpetzean Laguntzeko Zerbitzuaren hirugarren ardatza hipotekaren exekuzioean abiatzen da. Halakoetan, Enplegu eta Gizarte Politiketarako Sailak etxebizitza publikoaren alternatibak eskaintzen ditu, eta babesturiko alokairuko etxebizitza bat ematen die etxebizitza (ohiko etxebizitza) galdu duten eta gizarte bazterkeria²⁵⁰ jasateko arrisku larrian dauden pertsonen eta familien. Arrisku hori ikusten ez bada, pertsona edota familia horiek behar bereziko taldearen barruan sartzeko prozedura ezartzen da, Sailak alokairuko etxebizitzaren eskaintza baliatzeko ezartzen dituen baremoen barruko beste baldintza bat gisa.

5.5. SINTESIA ETA ONDORIOAK

5.5.1. Gogoeta orokorra

4. kapituluko 4.5. atalak zekarrenez, arazoaren tamaina zehaztea falta da. 2008ko amaieratik eta batez ere 2009tik, gai honetan arreta jarri beharri buruzko gogoetak eta gomendioak azaleratzen hasi ziren. Arau-eremua berrikustean, berriki sartutako zein neurrik izan du abiapuntu ukituriko familien zenbaketa.

Aldaketa egiteko neurrien lehen proposamena bideratu zenetik (uztailaren 1eko 8/2001 ED), ez da eskaini²⁵¹ daturik, are gehiago, ez da gutxi gorabeherako²⁵² daturik eman, arazoaren tamaina zehazteko ukituriko pertsonen edota familien inguruan (esanguratsua da azken lege erreforman²⁵³ ezarritako neurrietako bat izatea hipotekaren eskrituran agerraraztea bermea ematen duen etxebizitza ohiko etxebizitza izateko erabiliko dela).

Hots, martxan jarritako aldaketetan ez zegoen edo ez dago haien xede diren balizko familien tamainaren eta osaeraren berri²⁵⁴. Hauexek sartzeko dira talde horretan:

- Beren ohiko etxebizitzaren gaineko hipoteka exekutatzeko prozesutik igaro diren familiak, "ahultasun bereziko" taldekoa izan nahi ez. Gaur egun, zorra ordainduta edo ordaintzeke izan dezakete egungo edo geroko sarreraren arabera. Izan ere, edozelan ere, ohiko etxebizitza galdu dute.
- Beste higiezin mota bateko hipoteka exekutatzeko prozesutik igaro diren familiak, hala nola bigarren etxebizitza, negozio baten lokala, etab. Kasu honetan zorra guztiz edo zati batez egon daiteke ordainduta, edo etorkizunean²⁵⁵ sarrerak sortzeko ahalmena arriskuan jarrita.
- Hipoteka exekutatzeko prozesuan²⁵⁶ sartu ez diren familiak, baina etxebizitza nagusiaren edo beste ondasun baten gaineko zorra berregituratu dute, finantza-erakundeekin itundutako akordioan.

²⁵⁰ Udallerri bakoitzeko zerbitzuekin lankidetzan.

²⁵¹ INEren Estatistika Planaren barruan (2013-2016), estatistika berria bildu da, eta Jabetzaren Erregistratzaileen Elkargoekin batera ezarriko da hipoteka betearazteko prozesuko zein zati dagokion ohiko etxebizitzari.

²⁵² Hala nola Jabetzaren Erregistratzaileen Elkargoek argitaraturiko informazioa. Horren arabera, pertsona fisikoen hipoteka betearazpenen ziurtagirien zati bat ohiko etxebizitzetzi dagokie.

²⁵³ 1/2013 Legea.

²⁵⁴ Zifrak argitaratu dira ondoz ondo (Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia, Jabetzaren erregistratzaileak, Espainiako Bankua), baina ez datoz bat.

²⁵⁵ Negozioen likidazioa (autonomoak, ...)

²⁵⁶ Baina eskuratu egin dezakete, familiaren sarreraren baldintzek okerrera egiten badute edo bat-bateko beste kontingentziaren bat badago.

Hortaz,

- ✓ Gaudimenik ez duten familien egoera ez zenbatzeak eta ez jakiteak, azken urte hauetan, zalantzan jar dezakete martxan jarritako neurriak egokiak diren ala ez eta noraino iristen diren.
- ✓ Modu integralean landu beharko lirateke gainzorpetzearen inguruan familiek duten egoeraren prebentzioa, babesa eta irtenbidea, familien egoeraren ezagutza eta jarraipena abiapuntu hartuta, hartutako neurrien eraginkortasuna ebaluatzeko oinarritzko erreferentzia gisa. Komenigarria izango litzateke araudi berrian ezarritako informazio-bilaketak balorazio hori ahalbidetzea.

5.5.2. Arau-eremua

Eginiko erreformaren aurretiazko lege mapa aztertuta, *zenbait gertaerak izan zezaketen eragina kontsumitzaileen zorpetzean:*

- Indarreko lege multzoen konplexutasuna. Zorpetzeko ekintzaren zati bat edo hainbat zati hartzen dituzten arau kopuru handia dago, baina ez dago tratamendu globalik, integraturik, kontsumitzailearen ikuspegitik.
- Zordunak ez du konplexutasun juridiko horren jakintzaren eta zorpetzearen ondorioen gaineko ikuspegirik.
- Eta, praktikan, kontsumitzailearen kultura finantzarioaren arabera, nekeza²⁵⁷ gerta zitekeen bere konpromisoen eta betebeharren norainokoa zehazki ulertzea.

Gaur egun, hauxe erakusten du arau-eremuari buruzko gogoeta orokorrak:

- Lege eta arau multzo zabalak eta konplexuak osatuta dago, eta aldaketak gehitu izan dira beharrezkoak²⁵⁸ edo exijituak²⁵⁹ izan diren neurrian, baina erreferentzia global eta integralaren testuinguruaren falta sumatzen da, pertsona fisikoak ez ordaintzearen eta gaudimengabeziaren inguruan duen posizioa ezartzeko.
- Ez dago pertsona fisikoa²⁶⁰ gehiegi zorpetuta egotea ezartzeko definiziorik ez hurbilketarik, gainzorpetzea gaudimen gabezia gertatzen denean gauzatze horretatik harago. Horrek mugatu egiten du araudiaren definizioa sartzeari gainzorpetzearen aurrean: ezer gutxi egin daiteke aurrera araudiaren prebentzian, noiz-eta gainzorpetze oro gaudimengabeziaren zuzeneko kausa denean eta, alderantziz, gaudimengabezi guztiak ez datozenean gainzorpetzetik.
- Zaitasun hori onartuta, ez da eragozpen gainzorpetzearen kontzeptua pertsona fisikoaren gaudimengabezia, oro har, arautzen duen prozesuari buruzko gogoeta zabal baten abiapuntua izan dadin, eta arreta berezia jarri behar da zenbait alderditan hala nola onarpen eta erantzukizun konpartituak zorraren eta sortutako egoeraren aurrean, hartzekodunaren gogobetetasuna eta sistemaren berme juridikoa, ordaintzeke dagoen zorra edo hondar-zorra ezartzea eta ordainketa

²⁵⁷ Gero eta finantzazio modalitate zabalagoa dago: kreditu kontratu edo mailegu bakoitza handiagoa da eta klausula gehiago ditu. Gero eta zailagoa da herritarrentzat oro har ulertzea.

²⁵⁸ Europako araudia sistema nazionalera ekarria.

²⁵⁹ Gizarte kezak behartuta, hala nola zordunaren babesari buruz abiarazitako azken erreformak, hipoteka zordunen babesa indartzeari, zorraren berregituraketari eta gizarte alokairuari buruzko neurrien 1/2013 Legean gauzatuak.

²⁶⁰ Bere familiaren ekonomiari edo negozioaren ekonomiari dagokionez (autonomoak, ETEak), zeren eta maiz (zoritarrez) familiaren ekonomian txertatuta.

plan baten inguruko akordioa (zorraren berregituraketa bideragarria) eta zordunaren birgaikuntza, pertsona fisikoaren eta juridikoaren arteko tratamenduko diferentzia orekatuz.

Ondorioz,

- ✓ *Indarreko arau-eremuak, ondoren sartutako aldaketekin²⁶¹, gai horietako zenbait ebatzi eta hobetuko ditu.*

Gainzorpetzearen eta bat-bateko gaudimengabeziaren prebentzioaren inguruko ekimenei dagokienez, hauexek nabarmendu behar dira:

- Gainzorpetzearen eta bat-bateko gaudimengabeziaren prebentzioarekin loturiko ekimenei dagokienez, nabarmentzekoa da adituak bat datozela eta, horren arabera, prebentzioaren oinarriko tresna kontsumitzaileari informazioa eta aholkuak ematea dela, zertarako-eta mailegu edo kreditu bat edo edozein finantza produkturen ondorioak eta edukia behar bezala ulertzen dela bermatzeko.

Testuinguru horretan, bidezkoa da esatea ezen bankuko zerbitzuen gardentasunari eta bezeroaren babesari buruzko EHA 2899/2011 Agindua indarrean sartuta, Espainiako Bankuaren 5/2012 Zirkularrarekin batera (non mailegu arduratsuaren printzipioak ezarriko diren balizko mailegu-hartzaileei informazio gehiago ematearekin batera (FIPRE fitxak; FIPER...), indartu egingo da aurretiaz informatzeko eta ulertzeko helburua, zorpetze arduratsuaz gain.

Era berean, Espainiako Bankuak "*Hipoteka mailegua eskuratzeari buruzko gida*" argitaratu du, bankuko zerbitzuen gardentasunari eta bezeroaren babesari buruzko urriaren 28ko EHA/2899/2011 Aginduaren 20. artikuluan aipatua. Hori guztia finantza produktuei buruzko informazioa zabaltzeari buruzko bestelako prebentzio ekimenei kalterik egin gabe (gizarte osoarentzat); izan ere, kontsumitzaileei informazioa emateko egun dauden plataformak²⁶² izan ditzakete euskarri horretarako. Oro har, pertsonak finantza produktuen gaineko jakintzarik ezaz jabeaztea da kontua.

Ildo horretan doa Eusko Jaurlaritzaren Familien Gainzorpetzean Laguntzeko Zerbitzuaren ekimen berria, eta horren jarduketa-ildoan artean, aholkularitzari buruzkoa da, Kontsumobideren jarduketa oinarri hartuta. Izan ere, lurralde zerbitzuen sarea eskaintzen du, hipoteken arloko informazioa eta aholkuak emateko interesa duten guztiei, baita hipoteka mailegua kontratatzeko interesa duten pertsonen egoera ebaluatzeko ere. Ahalik eta argibide gehiena eman nahi da, eta galderak egin daitezke norbera agertuta, telefonoz edo internetez.

- Bestalde, zorpetze arduratsuari dagokionez, mailegu edo kredituaren kontratuaren mugaegunean (30 urte gehienez) eta bermea ematen duen ondasunarekiko zenbatekoen mugaegunean jarritako zedarria nabarmen da 1/2012 Legea indarrean sartu ondoren izenpeturiko eragiketarako.

Ildo beretik, Espainiako Bankuak kreditu arduratsuetarako ezarritako printzipio orokorretan (5/2012 Zirkularra) xedatu denez, balizko mailegu-hartzaileen zorren zerrendari eta errenta eskuragarriari erreparatu beharko zaie ordainketa plan errealistetan; hain zuzen sarrerak sortzeko iturririk ohikoenetatik agerian gelditu daitezkeen errenta da. Bere zorren zerbitzuaren

²⁶¹ 8/2011 Errege Dekretu-legea, hipoteka zordunei laguntzeko neurriei buruzkoa; 6/2012 Errege Dekretu-legea, baliabiderik gabeko hipoteka zordunak babesteko premiazko neurriei buruzkoa eta maiatzaren 14ko 1/2013 Legea, hipoteka zordunen babesa indartzeari, zorraren berregituraketari eta gizarte alokairuari buruzko neurrien gainekoa.

²⁶² Hala nola www.finanzasparatodos.com edo bankuko bezeroaren ataria (Espainiako Bankua), baita Ausbac-ek babestutakoak, kontsumitzaileen eta erabiltzaileen bulegoak, etab. ere.

gaineko zerbitzuaren ondoriozko errenta eskuragarria ezin izan daiteke, inola ere, mailegu-hartzailearen familiaren bizitzako gastuak estaltzeko muga nabaria.

Hortaz,

- ✓ *Badirudi gainzorpetzearen prebentziorako planteamendu globala sakondu beharra dagoela. Neurri mugatuak daude helburu horretarako, zenbait arau nahitaezkoak izatetik harago. Komenigarria izango litzateke kontsumitzaileak zorpetzeak dakartzan konpromisoak benetan ezagutzen eta ulertzen dituela ezartzea eta ziurtatzea. Besteak beste, hezkuntza arautuaren finantza prestakuntza hobetzea lagungarria izan daiteke helburu horretarako.*
- ✓ *Bestalde, aldi baterako mugak eta zenbatekoen mugak ezartzea nabarmentzen da hipoteka kredituen eta maileguen aldetik.*

Ohiko etxebizitzaren gaineko gainzorpetzearen eta bat-bateko gaudimengabeziaren **ondorioak arintzeko neurrien** artean, hauek nabarmentzen dira:

- Batetik, bereziki egoera zaurgarrian²⁶³ dauden familien taldea zedarritzea; horientzako moratoria ezarri da hipoteka exekutatzeko prozesuei dagokienez. Bestetik, etxebizitza nagusiak merkatuan jartzea bi urtez eteteko proposamena.
- Jardun Onen Kodea ezartzea -borondatezkoa da (6/2012 LED eta 1/2013 Legea), eta malguagoak egiten ditu hipoteka exekutatzeko prozesuaren aurretiko baldintzak-. Are gehiago, zorraren zatizko kita edota ordainean ematea aurreikusten du zenbait inguruabarretan. Bankuen Jardun Onen Kodeari publikitate gehiago egitea (6/2012 ELDen eta 1/2013 Legean ezarrita) kodeari atxikitako erakundeetan, BOEtik harago, beste hedabide batzuetan; eta oro har finantza erakunde guztiei egitea zabalkunde lan hori.
- Araudian alokairuko etxebizitzen²⁶⁴ fondoa sortzea agintzen du (finantza-erakundeek emandakoak), etxebizitza galdu duten edo galtzekotan dauden pertsonentzat eta familientzat, betiere aurreko baldintzekin.
- EAEn kasuan, Herri Administrazio eta Justizia Sailaren menpeko Hipoteka Bitartekaritza Zerbitzua aipatu behar da. Familien Gainzorpetzean Laguntzeko Zerbitzuaren ardatza da, eta zerbitzu publikoa, doakoa eta aukerakoa da. Hipoteka exekutatzeko prozesu judizialaren aparteko irtenbidea eskaintzea du helburua, ohiko etxebizitzaren hipoteka ordaintzen ez denean. Abokatuek eta ekonomialariek osatzen dute zerbitzua, eta bitartekaritza lana egiten dute finantza-erakundeen aurrean, hartutako zorrak likidatzeko eta etxebizitza mantentzeko ahalik eta baldintzarik onenak bermatzeko xedearekin. Kasu bakoitzean zorrozki egokituko den irtenbidea bilatu nahi da.

Halaber, Familien Gainzorpetzean Laguntzeko Zerbitzuaren hirugarren ardatza hipotekaren exekuzioean abiatzen da. Halakoetan, Enplegu eta Gizarte Politiketarako Sailak etxebizitza publikoaren alternatibak eskaintzen ditu, eta babesturiko alokairuko etxebizitza bat ematen die etxebizitza (ohiko etxebizitza) galdu duten eta gizarte bazterkeria jasateko arrisku larrian dauden pertsonen eta familien. Arrisku hori ikusten ez bada, pertsona edota familia horiek behar bereziko taldearen barruan sartzeko prozedura ezartzen da, Sailak alokairuko etxebizitzaren eskaintza baliatzeko ezartzen dituen baremoen barruko beste baldintza bat gisa.

²⁶³ Baliabiderik gabeko hipoteka zordunen babesari buruzko premiazko neurrien 6/2012 Errege Dekretu-legean bazeuden zehaztuta zenbait aplikagarritasun irizpide (gizarte bazterkeriarako arriskua, 3. artikuluan ezarritako oinarri hartuta), argiago zehaztu dira hipoteka zordunen babesa indartzeko premiazko neurriei buruzko 27/2012 Errege Dekretu-legean (1. artikulua).

²⁶⁴ 1/0213 Legean sortzeko agindua ematen da.

Horri dagokionez,

- ✓ *Neurri horietako zenbait behin-behineko indarraldiarekin planteatu dira (normalean bi urte) eta, beraz, uneko egoerari²⁶⁵ edo salbuespenezko egoerari ematen diote erantzuna. Hori dela-eta, ez daude gainzorpetzea duten familien gaudimengabeziko epe ertaineko eta*
- ✓ *luzeko ikuspegiaren barnean.*

Hipoteken prozedura aldatzeko neurrien artean, betiere testuinguru judizialean eta salmenta ez judizialean aplikatuta eta zordunarentzako baldintzak edo emaitzak homologatuta, hauxe ezarri da 1/2013 Legean:

- Berandutze interesak diruaren legezko interes tasaren hiru aldiz handiagoak izan daitezke gehienez.
- Hiru kuotara handitzea (edo hiru hileen baliokidea) hipoteka betearaztearen hasiera dakarren etxebizitzaren gaineko mailegua edo kreditua ez ordaintzeko atalase gisa.
- Zordunak tasazio berria aurkezteko posibilitatea (erakunde homologatuak egina, 1/2013 Legean ezarritakoarekin bat etorritz) enkantearen tasa ezartzeko; zordunak onartu egin beharko du tasazioa.
- Ondasuna betearazitakoan, ordaintzeke dagoen zorraren zatizko kita egiteko aukera ezarri da, hondar-zorretik proposaturiko ordainketa plana ordaintzen bada, bost edo hamar urtean (zor horren %35eko edo %20ko kitarekin, hurrenez hurren).
- Legea onetsita, aldatu egin da exekuzio prozedura, zertarako-eta, ofizioz edo alde batek eskatuta, organo judizial eskudunak abusuzko klausulak²⁶⁶ daudela ikusi ahal izateko exekuzio tituluan eta, horren ondorioz, hipoteka exekuzioa artxibatze noiz-eta kontratuko klausula exekuzioaren oinarria denean edo, hala denean, exekuzioak aurre egin dezan abusuzkotzat jotako klausulak aplikatu barik.
- Azkenik, salmenta ez judizialean aukera bat ezarri da: notarioak salmenta eten ahal izango du aldeek egiaztatzen dutenean salmentaren bidegabekeria adierazteko ebazpena eman duen organo judizial eskudunari eskatu izana, edo salmentarekin jarraitzea abusuzko klausulak aplikatu barik. Gainera, beren beregiko ahalmena ematen zaio notarioari aldeei ohartarazteko kontratuko klausularen bat abusuzkoa dela.

Azken finean, azken lege erreformak:

- ✓ *Europako Justizia Auzitegi Gorenaren epaien edukia txertatzea ekarri du.*
- ✓ *Hala denean, egoitza erabilerako ondasun higiezinatarako kontratuei buruzko Europako Zuzentarauaren elementuekin osatu beharko litzateke:*

Enkantea egiteko prozesuari dagokionez:

²⁶⁵ "Salbuespenezko aldi baterako neurri honek eragina izango du hipoteka betearazteko edozein prozesu judizialean edo salmena ez judizialean. Izan ere, horren bidez esleituko zaio hartzekodunari zenbait taldetako pertsonen ohiko etxebizitza."

²⁶⁶ Europar Batasunaren Justizia Auzitegi Gorenaren 2013ko martxoaren 14ko epaiaren ondorioz egin zen aldaketa, Aziz auzian planteaturiko epaiketa aurreko gaiari dagokionez.

- Enkantea egiteko prozesuari dagokionez, Enkante Judizialen Ataria abiarazi du Justizia Ministerioak, enkante judizialen gaineko jendurreko informazio gune bakar gisa, eta enkanteak internet bidez jarraitzea eta parte hartzea ahalbidetzen du.
- Bestalde, zenbait neurri ezarri ditu 1/2013 Legeak, eskaintzaileen presentzia dinamizatzeko eta handitzeko:
 - 20tik %5era murriztu da enkantearen prozesuan sartzeko jarri beharreko diru-kopurua.
 - Ohiko etxebizitzari buruz denean, esleipenaren gutxieneko balioa ezin izan daiteke enkantearen balioaren %70etik beherakoa, eta %60ra jaisten da zorra portzentaje hori baino txikiagoa bada.
 - Enkantea 20 egun lehenago iragarriko da.

Ondorioz,

- ✓ *Justizia Ministerioaren Enkante Judizialen Atariarekin hobetu egin da publizitatea. Hala eta guztiz ere, atari horretan ez da egiten gauzatzen ari diren enkante judizial guztien publizitatea, baizik eta sistemari atxiki zaizkion enkanteen unitateak bakarrik.*
- ✓ *1/2013 Legeak sartutako aldaketen xedea enkanterako aukerak zabaltzea da, baita balioa ere. Hala ere, eremu mugatuko jardura da oraindik ere, publizitatearen mugak, esleitzeko prozesuen iraupena eta espediente judizialean emandako informazioaren kalitatea eta bermea direla-eta.*

5.5.3. Ondorioa

Hortaz, ondorio gisa, hauexek nabarmendu behar dira:

- ✓ *Hala, hainbat aldaketa garrantzitsu ezarri dira ordenamendu juridikoan azken 3 urtean, eta oinarrizko zatia hipotekari dagokio; izan ere, familien zorraren eta gaudimenik ezaren ardatz nagusia da.*
- ✓ *Prozedura nolabait ez ordaintzea prebenitzeko modu batera bideratu dela esan liteke.*
- ✓ *Krisi ekonomikoak dirau eta gero eta familia gehiagori eragiten die eta, beraz, premiazko aldaketak ezarri behar izan dira hipoteka zordun zaurgarrienak babesteko, hipoteka exekutzeko prozedura hobetzeko eta hipoteka merkatua hobetzeko. Halaber, bankuetako bezeroen babesari eta gardentasunari buruzko arau-eremua eguneratu da, eta mailegu arduratsuaren printzipio orokorrak sartu dira.*
- ✓ *Eta, azkenik, esan beharra dago ezen abian jarritako ezein neurrik ez duela ezartzen arau-eremu berria aplikatzeko balizko familia zorpetuen tamaina. Eta berriki (2013) etxebizitzaren hipoteka exekuzioei buruzko estatistikak egiteko ekimena jarri dute martxan INEk eta Espainiako Bankuak.*

6. KAPITULUA

EUROPAKO SISTEMA
JURIDIKOEN ETA NEURRI EZ
JUDIZIALEN ARTEKO
AZTERKETA KONPARATUA

6. 6. KAPITULUA. EUROPAKO SISTEMA JURIDIKOEN AZTERKETA KONPARATUA, BAITA NEURRI EZ JUDIZIALENA ERE.

6.1. EUROPAKO TESTUINGURUAN DUEN GARRANTZIA

Kapitulu honetan, Europako arau-eremua aztertuko da pertsonen eta familien zorpetzearen eta gainzorpetzearen aldetik. Adierazi beharreko lehenbiziko emaitza da Europako jurisdikzioak ez duela gaiari buruzko araudi espezifikorik, gainzorpetzearen kontzeptua juridikoki arautuko duenik.

Gainzorpetzea gertatzen da zorra aktiboak baino handiagoa denean²⁶⁷. Kontzeptu hori pertsona juridikoari lotzen zaio (enpresa) eta, ordainketarik eza gertatzen denean, sozietatea eta horren aktiboak likidatuta ebazten da (hartzekodunen konkurtsoa). Herrialdeetako arau-eremuetan, baterako figurak²⁶⁸ ezarri dituzte enpresen gaudimengabezia eta gainzorpetzea ebazteko, baina ez pertsoneri dagokienez. Izan ere, halakoak gertatzen direnean²⁶⁹, ez dute familiaren gainzorpetzea definitzen, baizik eta ordainketei aurre egiteko ezintasuna, hots, gaudimenik eza definitzen dute. Herrialdeetan²⁷⁰ dagoen egoeraren aniztasuna onartuta, Europako eremuaren berrikuspenak erreferentzia markoa ematen du azterlan honetan, eta honako atal hauek biltzen ditu:

- Lehen atalaren ardatza Europako araudia eta Europako zuzenbidearen eginkizuna da, kontsumitzailea babestera bideratuta. Abian jarritako baliabideak zehaztuko dira, eta horien artean nabarmentzen dira, familien gainzorpetzearen inguruan, kontsumorako kredituen kontratuei buruzko 2008/48 Zuzentaraua eta Europako Parlamentuak eta Kontseiluak ondasun higiezinatarako eta egoitza erabilerako ondasunetarako kredituen kontratuei buruz emandako Zuzentaraua.
- Bigarren atalean, Europako jurisprudentziak indarreko araudian duen eragina ezarri da. Aziz epaiaren edukiak eta nazio zuzenbidean txertatzea dira ardatza Espainian; izan ere, hipoteka exekutatzekeko prozeduraren zenbait alderdi berrikustea ekarri du.
- Hirugarren atalak Alemaniako kasua dakar, eta horren azterketaren ardatza bi eremu zehatz dira: hipoteka ereduaren ezaugarriak (mailegua edo kreditua, benetako bermearekin lotua) eta pertsonen gaudimengabeziaren legea; bertan ezarri da ez ordaintzeko egoerak eta gaudimengabezia ebazteko eremua, zorraren jatorria edozein delarik ere, kreditu edo maileguaren ondoriozkoa izan zein finantzarekin zerikusirik ez izan.
- Azkenik, laugarren atalak Frantziako kasua du aztergai; bi eremu zehatz ditu ardatz azterketak: norberaren bermeetan oinarrituriko finantzazioaren garrantzia eta, beraz, hipoteka formatura gutxiago jotzea, eta ebazpen ez judizialaren modalitatea, Gainzorpetzearen Batzordea, ez ordaintzeen eta gaudimengabeziaren gaineko egoerak ebazteko modutzat, finantza zor mota edozein delarik ere (mailegu edo kreditu pertsonala edo hipotekakoa).

²⁶⁷ Balantzea oinarri hartuta sortutako adierazleak. Enpresaren informazioa (akziodunak, merkatuak,..)

²⁶⁸ Segurtasun juridikoa.

²⁶⁹ Frantziako kasuan bildutako definizioa, Gainzorpetzearen Batzordeari dagokionez.

²⁷⁰ Liburu berdea, hipoteka kreditua EBn. Herrialdeen aniztasuna onartzen da, eta herrialde bakoitzarena nagusitzen da ondasun errealei dagokienez.

b) Kontsumitzaileen babesaren arloan Europako zuzenbide (EB) komunitarioan izandako aurrerapenak

Pribatuen arteko edo partikularren eta herri erakundeen arteko kontratu juridikoei aplikatu beharreko zuzenbidea, oraindik ere, estatu kideen eskumena da, EBren eskumena ez den zuzenbide pribatuaren parte den aldetik. Zehazki, kontratuen prestakuntzari eta kontratuen ondorioei eta amaierari buruzko arauak barne zuzenbide zibileko arloa dira, eta ezberdinak dira estatu kideen artean.

Halaber, ezberdintasun garrantzitsuak dituzte "nazio" edo etxeko zuzenbideek ohiko etxebizitza izateko ondasun higiezin erosteko mailegu kontratuei buruzko arauen arloan, baita hipoteken bidez edo bestelako berme errealek bidez emandako maileguak bermatzeko moduari buruz ere.

Gainzorpetzearen edo gaudimengabeziaren arazoari aurre egiteko moduan ere ezberdinak dira. Gainzorpetzea kontzeptu sozioekonomikoa da, baina ez juridikoa, ez Espainiako zuzenbidean eta EBko herrialde gehienetan behinik behin. Baina hala da Frantziako zuzenbidean; izan ere, zordun beraren zorren metaketa dela definitu da, baita kredituak aurreikusitako epeetan eta baldintzetan ordaintzeko beharra betetzen ez denean ere.

Horixe da, hain zuzen ere, abiapuntu gisa ematen den argudioetako bat, Espainiako arau-eremuan arreta behar duena, zeren eta, definizio hori ez dagoenez gero, ez zaie erreparatzen gertatzen deneko inguruabarrei edo berriz ere unitate ekonomiko bideragarri bihurtzeko edo lehengoratzeko helburuari. Azken finean, egoera horretan zaila da hipoteka kredituekin, edo orokorrago, familien gaudimenik ezarekin loturiko zorpetzearen tratamendu sistematikoa. Frantzian eta Alemanian, aldiz, beste modu batez araupetzen dute egoera, hala:

- Alemaniako zuzenbidean, porrotari²⁷¹ buruzko Espainiako zuzenbidean bezala, ez dago gainzorpetzearen kontzeptu juridikoa, baizik eta likidezirik eza arautu eta definitzen da Gaudimengabeziari buruzko Legean²⁷², hots, ordaintzeko dauden betebeharrei aurre egiteko ezintasuna.

Berehalako likidezirik ezaren aurrean (hots, aurrez finkaturiko epean ordainketa ezin egitea) gaudimengabeziaren prozesua hasten da. Arauetan ezarritakoaren arabera, hartzekodunen ikuspegitik ikusten da porrota, zeren eta konkurtso-prozesuaren baitan ebazten baita, eta pertsona fisikoaren eta enpresa erakunderik gabeko profesionalen egoera egokitu eta aldatzen da. Hori bai, bitartekaritza ez judizialeko aukerak aurretik agortu ondoren.

- Frantzian²⁷³, zordunaren eta familiaren ikuspegitik aztertzen da. Fede oneko zordun batek zor osoak aurreikusitako datan ordaintzeko duen ageriko ezintasunari deritza gainzorpetzea; horixe da abiapuntuko definizioa.

Jurisprudenziaren bidetik, *Cour de Cassation* delakoak zehaztu du gainzorpetzea gertatzen dela noiz-eta, ordaintzeke dauden zorrak ordainduta, bizirik irauteko behar dituen sarreraren azpitik gelditzen denean zorduna (bahitu ezin daitekeen diru-kopurua edo gizarteratzeko gutxieneko sarrera). Eskandinaviako herrialdeek zorren edo zordunaren saneamendu²⁷⁴, doikuntza edo birgaikuntza kontzeptura jotzen dute.

²⁷¹ 1922ko uztailaren 26ko Legea, Ordainketa Etenak (merkataritza sozietate edo enpresentzat) eta 22/2003 Konkurtso Legea (hartzekodunen konkurtsoa)

²⁷² Insolvenzordnung, 1994ko urriaren 5ekoa, Bundesgesetzblatt, Teil I, 2866, 17, 2. artikulua

²⁷³ Loi relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles (1990) eta L 331-1 a L333-8 de la Loi des Consommateurs

²⁷⁴ Skuldsaneringslag, 1994koa, Suedian; Gældsanering, Finlandiako Doikuntza Legea

Erakunde juridiko horien arau materialen (hipoteka, hipoteka-mailegua, bermeak, gaudimengabezia) nahiz zuzenbide prozesalaren arabera da arazoa. Izan ere, zuzenbide prozesalak hainbat defentsa prozesal, salbuespen, gorabehera, etab. alegatzeko aukera ahalbidetu edo blokeatzen du.

Era berean, ezberdinak dira ere zorra betearazteko moduak barne zuzenbideetan maileguaren hilekoak ordaintzen ez direnean, zeren eta:

- Batasunaren zuzenbidean ez dago bateratuta nahitaezko exekuzioerako neurri nazionalik, eta estatu kideetako barne ordenamendu juridikoari dagokio erregulazio prozesala ezartzea, betiere autonomia prozesalaren printzipioa dela bide.
- Alabaina, baliokidetzaren printzipioak mugatuta dago estatu kideek ordenamendu juridikoan duten askatasuna, zeren eta araudia ezin izan baitaiteke kaltegarriagoa barne zuzenbidearen menpean jarritako antzeko egoerak arautzen dituen baina. Eta eraginkortasun printzipioa dela-eta, barne araudi prozesalak ezin galaraz dezake edo ezin zaildu dezake Batasunaren ordenamendu juridikoak kontsumitzaileei²⁷⁵ ematen dizkien eskubideak erabiltzea.

Eraginkortasunaren printzipio hori da, hain zuzen ere, Espainiako kasuan bere ahalmen guztia hedatu duena, zeren eta, baliokidetzaren printzipioaren pean, nekez aurki baitzitezkeen Auziperatze Zibilaren Legeak hipoteka exekuzioari aplikatu beharreko eskubidean aurreikusitakoa baino egoera prozesal murriztaileagoa; izan ere, aurkaratzeko zioen artean, baztertu egiten da lege horretan hipoteka tituluaren baliogabetasuna²⁷⁶ aipatzea exekuzioaren oinarria den kontratuko klausula abusuzkoa dela. Hori hala dago ezarrita dagoeneko maiatzaren 14ko 1/2013 Lege berrian.

Zuzenbide pribatuko²⁷⁷ erreferentziako²⁷⁸ marko komunak eraikitzen saiatu dira soft law deritzonaren edo arau ez lotesleen bidez (gomendioak), baina kontsumitzailearen babesaren bidez izaten ari da, zalantzarik gabe, gero eta eragin handiagoa EBren zuzenbidea zuzenbide pribatuko ordenamendu juridikoetan.

Hona hemen funtsezko zioa: kontsumitzailearen babesaren eta barne merkatuaren funtzionamendu egokiaren arteko lotura, non EBk estatu kideen legeriak bateratzeko eskumena duen. Ere horietan, erlazio interesgarria gertatzen da estatu kideen zuzenbide zibil klasikoaren -arauen aldetik nahiz prozesuaren aldetik- eta Europako ordenamenduko araudi bateratzaileen artean (Zuzentarauak). Izan ere, ez dira etxeko zuzenbidearen kategoria juridikoak bereizi nahi hala nola zuzenbide pribatua edo zuzenbide publikoa.

Hala, zuzenbidearen zeharkako printzipioek eragin handia dute estatuko ordenamenduen zuzenbide pribatuan erroturiko printzipio orokorretan, aldean autonomiak esaterako. Printzipio horiek ere orokorrak dira, eta oinarritzko zuzenbideekin uztartzen dira (berdintasuna). Gainera, beste printzipio bat ere bada: negozio juridiko batean, negoziatzen duten aldean arteko oreka berriz ezarri beharra, neurri batean aldean autonomiaren interpretazio ebolutiboa oinarri izanda; kontsumitzailearen babesaren ezaugarri nagusia da.

Elkarreragite horren ondorioz, bultzaturiko hurbilketa interesgarria dago barne zuzenbideetan, hipoteken arlokoetan esate baterako, betiere bat-batean nahikoa baliabide izatea edo gainzorpetzea dela-eta hilekoak ordaintzeari aurre egiterik ez izateagatik kontratua ez betetzeko baldintzei dagokienez.

²⁷⁵ Rewe-San Giorgio jurisprudentzia deritzen irizpideak. Ikus AG Kokott-en ondorioak Aziz auzian, aurrerago zehaztuko dira.

²⁷⁶ A fortiori (arrazoi handiagoarekin), abusuzko klausulei buruzkoa.

²⁷⁷ Kontratu eta erlazio juridikoak, betebeharrak eta ez betetzeak 3. Liburuan, DCFRko 3. kapitulua.

²⁷⁸ Draft Common Frame of Reference, DCFR 2009.

6.2.2. Zuzenbide tresnak EBn²⁷⁹ kontsumitzailearen babes

a) 93/13 Zuzentaraua: kontsumitzaileekin eginiko kontratuen abusuzko klausulak.

Kontseiluak kontsumitzaileekin²⁸⁰ eginiko kontratuetako abusuzko klausulei buruzko 1993ko apirilaren 5ean emandako 93/13/EEE Zuzentarauak, Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2011ko²⁸¹ urriaren 25eko 2011/83/EB Zuzentarauaren bidez aldatu denak, hauxe xedatu du 3.1. artikuluan: *"banaka negoziatu ez diren kontratuko klausulak abusuzkotzat joko dira baldin eta, fede oneko eskakizunak gorabehera, kontratuaren ondoriozko aldean eskubideen eta betebeharren arteko desoreka nabarmena eragiten badute kontsumitzailearen kalterako"*.

7.1. artikulua arabera: "Estatu kideek, kontsumitzaileen eta lehiatzaile profesionalen intereserako, bitarteko egokiak eta eraginkorrak daudela zainduko dute, profesionalen eta kontsumitzaileen artean eginiko kontratuetan abusuzko klausulak erabiltzeari uzteko".

Abusuzko klausulen adibide gisa, honako hauek dakartza Zuzentarauaren eranskinak: betebeharrak betetzen ez dituen kontsumitzaileari kalte-ordain handiegia ezartzeko helburua dutenak edo berez horretarako direnak, baita kontsumitzaileek egintza judizialak edo baliabideak erabiltzea galarazteko edo eragozteko direnak ere. Kontsumitzaileak desabantailak ditu profesionalaren aldean, negoziatzeko ahalmenari nahiz informazioa mailari dagokionez (desoreka); horixe da hain zuzen Zuzentarauak babes sistema ezartzeko ideia oinarria.

Horrek justifikatzen du abusuzkotzat jotako klausulek kontsumitzailea ez lotzea. Hala, klausula horiek kenduta, oreka formal hutsaren ordean –aldean eskubideen eta betebeharren arteko kontratua dela suposatzen duena- oreka errealagoa ezartzen da, aldean arteko nolabaiteko berdintasun eraginkorra ematen duena. Horretarako, Zuzentarauaren aplikazioaren eremuan sartzen den kontratuko abusuzko klausula dela ikusi behar du epaile nazionalak, ofizioz ere bai, eta gertaturiko desoreka²⁸² zuzendu egin beharko du.

b) 2008/48 Zuzentaraua: Kontsumorako kredituen kontratuak

Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2008ko apirilaren 23ko 2008/48/EE Zuzentarauak, kontsumorako kredituen kontratuei buruzkoak, eremu komunitario bateratua aurreikusten du kredituen merkatu gardenagoa eta eraginkorragoa sortzeko mugarik gabeko eremu batean.

Baterakuntza osoa egiten du, EBko kontsumitzaile guztien babes maila bera bermatu nahirik. Hots, krediturako kontsumoen kontratuei buruzko alderdiak bateratzen ditu Zuzentarauak, eta estatu kideek ezin mantendu edo sar dezakete Zuzentaraan ezarritakoez aparteko xedapenik.

Alabaina, ondasun higiezin baten gaineko hipotekarekin bermaturiko mailegua edo kreditua emateari buruzko kontratuak baztertzen ditu Zuzentarauak bere aplikazio eremutik, zeren eta horrelako figurak izaera espezifikoak baitu estatu kide bakoitzean eta kasu horietarako guztietarako Zuzentarauekin egin nahi da. Alderantziz, ezin baztertu daitezke etxebizitzak birgaitzeko kredituak emateari buruzkoak. Zuzentarauekin hori zati batez dago aldatuta azaroaren 14ko 2011/90/UE Zuzentarauaren bidez urteko interes tasaren kalkuluari dagokionez.

²⁷⁹ Arloarekin lotutako beste zuzentarauek: 2005/29/CE Zuzentarauek, merkataritza jardun desleialei buruzkoa; 2003/13/CE2002/92/CE Zuzentarauek, aseguruaren bitartekaritzari buruzkoa; 2004/39/CE Zuzentarauek, finantza tresnen merkatuei buruzkoa; eta 2000/12/CE Zuzentarauek, kreditu erakundearen jardueran sartzeari eta horren erabilerari buruzkoa.

²⁸⁰ DO L95, 29 or.

²⁸¹ DO L 304, 64. or.

²⁸² 2012ko ekainaren 14ko Epaia, Espainiako Kreditu Bankua, C-618/10, Rec. I-0000. or., 39 – 43 atalak.

²⁸³ Horren bidez, indargabetu egin da Kontseiluaren 87/102/CEE Zuzentarauek, DOUE L133/66

c) Mailegu-emaileek kontsumitzaileei kontratuaren aurretik eman beharreko informazioari buruzko gomendioa, Batzordeak emana

Mailegu-emaileek kontsumitzaileei kontratuaren aurretik eman beharreko informazioari buruzko martxoaren 1eko 2001/193/EE Gomendioak, Batzordeak emanak, Borondatezko Kodea ezarri du, mailegu-emaileen eta kontsumitzaileen erakundeen elkarrekin adostua 2001ean. Kode horrek Europako Informazio Estandarizatuko Fitxa edo Orria du (ESIS²⁸⁴), non kredituari buruzko banakako informazioa biltzen den.

Dokumentu ez loteslea da, baina Batzordeak Kodea betetzen den ala monitorizatzen ditu, baita eraginkortasuna ere.

d) Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2006ko abenduaren 12ko 2006/114/EE Zuzentaraua, iruzurrezko publizitateari eta konparaziozko publizitateari buruzkoa.

Zuzentzarau horretan aitortzen denez, ezberdintasun handiak daude estatu kideetan indarrean dauden legerietan iruzurrezko publizitatearen eta konparaziozko publizitatearen artean eta, beraz, gutxieneko zenbait irizpide objektibo ezarri behar dira.

e) Egoitza erabilerako ondasun higiezinatarako kreditu kontratuen Zuzentzaraua

Batzordeak egoitzako erabilerako ondasun higiezinatarako kredituaren kontratuei buruz emandako Zuzentzarauak kontsumorako kredituaren Zuzentzarauko elementuak biltzen ditu, eta bi helburu ditu. Lehenik eta behin, kredituen kontsumitzaileek, mailegu-emaileek eta bitartekariak merkatu bakar eraginkorra eta lehiakorra izatea, non babes maila handia izango baita; eta bigarrenik, finantza egonkortasuna erraztea eta, horretarako, hipoteka kredituen merkatuen funtzionamendu arduratsua bermatuko du.

Batzordeak, Kontseiluak eta Parlamentuak baterako erabakia hartzeko fasearen ondotik (2011/0062(KOD)), 2013ko apirilaren 22ko Zuzentzarau Proposamenaren gaineko akordioa itxi zuen Kontseiluak, eta Europako Parlamentuaren babesa jaso zuen abenduaren 10ean. Aurreikuspenen arabera, behin betiko argitaratuko da 2014ko²⁸⁵ lehen hileetan.

Komeni da esatea Zuzentzaraua ez dela guztizko baterakuntza proposamena, eta estatu kideek kontsumitzaileen babesa hobetzeko neurriak erabaki edo har dezakete, betiere bateragarriak badira Batasunaren Europako zuzenbidearekin.

Kredituen kontratuen, egituraren eta hipoteka merkatuen garapenen espezifikotasunaren aldetik ezberdintasun handiak izan arren estatu kideen artean, honako hau ezarri da Zuzentzarauan: estatu kideek administrazio neurri egokiak hartzen dituztela edo administrazio zehapen eraginkorrak, neurrikoak eta disuasio zehapenak ezartzen dituztela bermatzen dituzte, neurri penalak ere bai behar izanez gero, Zuzentzaraua nazio ordenamenduetan txertatzeko barne xedapenetan eginiko arau-hausteak zigortzeko. Kreditua eskuratzeko nahita gezurrezko informazioa ematen duten kontsumitzaileei aplikatuko zaizkie zehapen horiek. Era berean, estatu kide bakoitzak auziak modu ez judizialean ebazteko prozedura egokiak eta erreklamazio eta errekurtsorako prozedurak ezartzea aurreikusten du, gatazken ebazpen alternatiborako dauden sistemak baliatuz, bide ez judizialek aparte.

Hipoteka baten bidez bermaturiko kontratuei aplikatuko zaie, edo estatu kidean erabili ohi den beste berme baliokide baten bidez, egoitzako ondasun higiezinaren gainekoak edo egoitza erabilerako ondasun higieziinei buruzko eskubide baten bidez bermaturiko ondasunen gainekoak. Kreditu kontratuei ere

²⁸⁴ European Standardised Information Sheet.

²⁸⁵ Ikus <http://www.europarl.europa.eu/news/es/news-room/content/20130906IPR18832/html/Hipotecas-nuevas-normas-para-mejorar-la-protección-de-los-consumidores>

aplikatuko zaie baldin eta horien helburua eraikitako edo eraikitzeke dauden eraikinen edo lurren gaineko jabetza eskubideak erostea edo mantentzea bada.

Honako eremu hauek arautzen ditu Europako araudiak, besteak beste: finantza-hezkuntza; kreditu-erakundeek, bitartekaritzako erakundeek eta ordezkarien jokabideek bezeroekin jokatzeko neurriak; enplegatuen ezagutza eta gaitasun eskakizun egokien gaineko baldintzak; publizitatea eta marketina; kontratu aurreko informazio estandarizatua eta azalpen egokiak ematea; lotura jardunak; aholkularitza arauak; mailegu-emailearen gaudimena aztertu beharra; UTBren formularen erregulazioa (kredituaren kostu osoa); berandutzea eta hipoteka exekuzioak; prozedura ez judiziala; etab.

Bestalde, beste helburu nagusia da kreditu-erakundeek mailegu-hartzailearen gaitasuna ziurtatzea, hain zuzen ere kredituari aurre egiteko, ondasun higiezia²⁸⁶ erosi baino lehen emateko mailegua.

Aipatzen denez, estatu kideek zaindu egingo dute mailegu-emaileak kontsumitzailearen esku jartzera kreditua soilik gaudimenari buruzko ebaluazioak adierazten badu balitekeela kontratuaren ondoriozko betebeharrak betetzea kontratuan bertan ezarritakoaren arabera.

Era berean, erakundeek kontsulta ditzaketen datu-baseak martxan izatea nahi du, baina betiere datuak babesteko eskubideei kalterik egin gabe, finantza zerbitzuen urrutiko marketinari buruzko 2008/48/CE eta 2002/65/CE zuzentarauak ziurtatzen dutenaren babes maila berdintsua lortu ahal izateko. Halaber, kredituaren ordainketa aurreratzea ahalbidetzeko baldintzak arautzen dituzten arau bereziak ezarri ditu.

Europako bankuen ikuskaritzaren eta Europako bankuen agintaritzaren²⁸⁷ sistema berriarekin bideratzen da Zuzentzarua, bereziki kreditu operadoreen eta bitartekarien baimenari dagokionez, baita Europako Sistema Arriskuen Kontseilua ezarri duen finantza sistemaren zuzentziazko kontrolari buruzko 1092/2010 Arautegiarekin (EB) eta desoreka makroekonomikoen prebentzioari eta zuzentzari buruzko 1176/2011 Arautegiarekin (EB) ere. Ildo horretan, estatu kideek baimendu, erregistratu eta ikuskatutako kreditu bitartekariak Europako "pasaportea" eskuratu ahal izango dute, 28 estatu kideetan eta Europako ekonomi gune osoan kreditua eskaini ahal izateko.

Zuzentzarauak, Europako Parlamentuaren zenbait zuzenketa aintzat hartu ondoren, estatu kideen gaineko ezarpenak dakartza, hots, estatu kideek neurriak hartu behar dituztela mailegu-emaileentzat, halako moldean non zentzuzko tolerantzia erakutsiko baitute exekuzio prozesuak abiarazi baino lehen, mailegu-hartzaileen kostuak baino handiagoak diren moratoria-interes tasak ezarriko baitituzte eta kreditu baten aldeek hitzartu dezaten galaraziko ez baitute, hain zuzen zordunaren erantzukizuna bermean jarritako etxebizitza bati soilik ez mugatzeko azken kasu horretan.

Azken finean²⁸⁸, kontsumitzaileen babesak erreferentzia marko juridikoa (babesa), soziala (gizarte bazterkeria ekiditea) eta makroekonomikoa (merkatuaren funtzionamendua eskariaren eta kredituaren bidez) eskaintzen du Europako zuzenbidean.

Kontratuko autonomia, zentzuzko aukeraketa eta aldean arteko ustezko edo balizko berdintasun formala dira kontsumitzailea babesteko proposaturiko ereduak, baita desorekak konpontzeko posibilitatea ere kontsumitzaileen esku dagoen informazioa hobetuz eta kontsumitzaileak erabaki egokiak hartuz. Implizituki, bere gain hartzen du pertsonai eta familiei mailegu edo kreditu arduratsua emateko eta aldeek hartutako konpromisoan duten baterako erantzukizunaren irizpideak.

²⁸⁶ Creditworthiness assessment.

²⁸⁷ 1093/2010 Arautegiaren (EB) 4.2. artikulua.

²⁸⁸ Ikus txosten hau: "Consumer Overindebtedness and Consumer Law in the European Union" 2003an Institute for Financial Services e.V., Erasmus University Rotterdam/School of Law eta University of Helsinki/Helsinki Collegium for Advanced Studies erakundeek egina Europar Batasunarentzat, I B 2 sekzioa.

6.3. KASUAREN AZTERKETA BAT. BARNEKO ORDENAMENDU JURIDIKOAK ETA EUROPAKOAK ELKARRI ERAGITEN DIOTE: AZIZ AUZIA

6.3.1. Aurkezpena: AZIZ auzia

Aziz²⁸⁹ auziak aurrerapena dakar kontsumitzaileen babesean Espainiako zuzenbidearentzat, defentsa prozesalaren eta abusuzko klausulen kontrolaren ikuspegitik; izan ere, Espainiako legeria Europako zuzenbidera egokitzea bultzatu du hipoteka eskubideari eta kontsumitzailearen babesari dagokienez.

2007ko uztailean, Aziz jaunak, Espainian lan egiten zuen marokoarrak, hipoteka bermea zuen mailegu-kontratua izenpetu zuen Catalunya-caixa bankuarekin, bere famili etxebizitzaren gainekoa eta 138.000 eurokoa. 2008ko ekainetik, hileko kuotak²⁹⁰ ordaintzeari utzi zion eta, ordaintzeko eskaera egin eta emaitzarik lortu ez zenez gero, betearazteko prozedura abiarazi zuen bankuak.

Aziz jauna agertu ez zenez gero, exekuzio agindua eman zen. Higiezinaren enkante publikoa egin zen eskaintzarik aurkeztu gabe, halako moldez non, Espainiako araudiaren arabera, bere balioaren %50ean esleitu baitzitzaion bankuari ondasuna. 2011ko urtarrilaren 20an, etxebizitzatik bota zuten Aziz jauna. Pixka bat lehenago, 2011ko urtarrilaren 11n, demanda aurkeztu zuen hipoteka maileguaren kontratuko klausula bat ezeztatzeko eskatu zuen abusuzkoa zelakoan eta, ondorioz, hipoteka exekutatze prozedura balio gabetzea adierazteko. Testuinguru horretan, Bartzelonako Merkataritzako 3. zk.ko Epaitegiak, auziaren berri zuenak, Justizia Auzitegiari galdera egitea erabaki zuen, Espainiako Zuzenbidea (Auziperatze Zibilaren Legearen 681 – 689. art.) abusuzko klausulei buruzko Zuzentarauarekin bat datorren ala ez jakiteko (Kontseiluaren apirilaren 5eko 93/13/EEE Zuzentaraua), bere ustez oso konplikatu baita epailearentzat bermatzea kontsumitzailearen babes eraginkorra eta, bestalde, Zuzentaruako "abusuzko klausula" kontzeptuko elementuez galdetu zuen.

6.3.2. Gai aurre judizialak²⁹¹

Adierazpen-prozesuan, Bartzelonako Merkataritzako 3. zk.ko Epaitegiak zalantzak agertu zituen Espainiako zuzenbidea 93/13 Zuzentaruaren ezarritako marko juridikoarekin bat etortzeari buruz; gai aurre judizialak planteatu eta prozedura eten zuen.

Lehen galdera aurre judiziala. Arazoa sortzen da, nahitaezko exekuzioaren ondorioetarako, hartzekodunak hipoteka exekutatze prozedura aukeratzeko duenean, zeren eta maileguaren kontratuko klausuletako bat abusuzkoa dela alegatzeko posibilitateak oso mugatuak baitira, eta atzeratu egiten dira

²⁸⁹ Justizia Auzitegiaren 2013ko martxoaren 14ko Epaia, Mohamed Aziz Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresaren aurka (Catalunyacaixa; gaia C-415/11) Auziaren sintesia, Europar Batasuneko Justiziaren prentsa-oharrak dakarrenez.

²⁹⁰ Mailegua hartzean, Aziz jaunak, 2007an, lan finkoa zuen, hilean 1.341 euroko sarrerekin. Geroago, lana galdu zuen.

²⁹¹ "1) Auziperatze Zibilaren Legeko 695. artikuluan ezarritako ondasun hipotekaturikoen edo pignoraturikoen gaineko titulu judizialak betearazteko sistema, Espainiako ordenamendu prozesalean aurreikusitako aurkaratze-zioen aldetik dituen mugekin, ez litzateke kontsumitzailearen babesaren muga argia, zeren eta oztopo argia baita alde formaletik eta materialetik kontsumitzailearentzat bere eskubideen babes eraginkortasuna bermatzeko akzio edo errekurtsioa judizialak erabiltzeko.

2) Eskaera egin zaio Europar Batasuneko Justizia Auzitegiari edukiz horni dezan ordenaren desproporzioaren kontzeptua:

a) Mugaegun aurreraturako posibilitatea proiektuan ezarritako kontratuetan denbora luzean –kasu honetan 33 urte-, oso epealdi mugatuan eta zehatzean izandako ez betetzeengatik.

b) Berandutze interesak ezartzea –kasu honetan %18tik gorakoak– eta kontsumitzaileek eragiten dieten beste kontratu batzuetako moratoria interesak xedatzeko irizpideekin bat ez badatoz (kontsumorako kredituak) eta kontsumitzaileen beste kontratazio batzuetan gehiegizkotzat jo badaitezke, baina higiezinaren kontratazioa ez dute lege muga argirik, mugaeguneratutako kuotetan ez ezik mugaegun aurreratuagatik zor diren kuota guztietan aplikatu behar badira ere.

c) Mailegu-emaileak bere aldetik eginiko interes aldakorrekiko likidazio eta finkapen mekanismoak sartzeak –ohikoak nahiz moratoriakoak-, betiere hipoteka betearazteko posibilitatearekin lotuta, ez dio ahalbidetzen betearazitako maileguaren zordunari zorraren zenbatekoaren aurka egitea betearazpen prozeduran bertan. Adierazpen prozedura batera eramango da, non, betearazpenari buruzko behin betiko ebazpena lortutakoan, hipotekaturiko edo bermean emandako ondasuna galduko baitu zordunak. Horrek berebiziko garrantzia du baldin eta mailegua etxebizitza erosteko eskatzen bada eta betearazpenaren ondorioz etxegabetzea gauzatu behar bada."

eten-ondoriorik ez duen geroko adierazpen-prozedurara. Hori dela-eta, epaile espainiarrarentzat oso konplikatu da kontsumitzailearen babes eraginkorra bermatzea hipoteka exekutatzeko prozedura horretan eta ondorengo adierazpen-prozesuan.

Funtsean, Zuzentaraua araudiarekin bat datorren ala ez erabakitzea da helburua; izan ere, araudi horrek, alde batetik eta hipoteka exekutatzeko prozeduraren baitan, ez du aurreikusten kontratu batek dakarren klausula bat abusuzkoa izatean oinarrituriko aurkaratze zioak aurkezteko posibilitaterik. Eta bestetik, prozesu honen baitan ez zaio ahalbidetzen epaile eskudunari klausula bat abusuzkoa den ala ez irizteko eta azken erabakiaren eraginkortasun osoa bermatzeko kautelazko neurriak hartzeko.

Bigarren galdera aurre judiziala. 93/13 Zuzentaruak klausulak aipatzen ditu, betebeharrak betetzen ez dituen kontsumitzaileari kalte-ordain handiegia ezartzeko helburua dutenak edo berez horretarako direnak, baita kontsumitzaileek egintza judizialak edo baliabideak erabiltzea galarazteko edo eragozteko direnak ere. Zalantza da Zuzentaruarekin bateragarriak ote diren kontratu luzeen aurretiazko mugaegunari buruzko klausulak, berandutze interesak ezartzea eta mailegu-emaileak bere aldetik zor osoa likidatzeko mekanismoak finkatzea.

6.3.3. Aziz jurisprudentzia

Europako Justizia Auzitegiak gogorarazten du 2013ko martxoaren 14ko epaian 93/13 Zuzentaruak exijitzen duena, hots, kontsumitzaileak lege baliabide eraginkorra izatea mailegu-kontratuko klausulak abusuzkoak direla egiaztatzeke eta, errekurtsu horren bidez, nahitaezko exekuzioa geldiarazi ahal izatea. Europako zuzenbidearen ikuspegitik, ez da hain garrantzitsua errekurtsu hori betearazlea edo apartekoa eta adierazpenekoa izatea, betiere nahitaezko exekuzioa geldiarazteko edo eteteko posibilitatea badago balizko abusuzko klausulen baliozkotasuna aztertzeke.

Espainiako zuzenbidean nahikoa da profesionalek (hartzekodun mailegu-emaileak) eragina izatea, baldintzak betetzen badira, hipoteka exekutatzeko prozeduran, Zuzentaruak bermatu nahi duen babesa kontsumitzaileei kentzeko funtsean (zordunei).

Hori dela-eta, EBJZak²⁹² iradokitzen du, lehen galdera dela-eta, Espainiako araudia ez zaiola lotzen eraginkortasun printzipioari, arrazoi hauengatik:

- Ezinezko edo zailegi egiten du hipoteka exekutatzeko hasitako prozeduretan eta kontsumitzaileek demanda jaso dutenetan Zuzentaruak eman nahi dien babesa aplikatzea.
- Ez zaio baimentzen adierazpen-prozesuaren berri duen epaileari kautelazko neurriak har ditzan hala nola hipoteka exekutatzeko prozedura etetea, noiz-eta neurri horiek hartzea beharrezkoa denean bere azken erabakiaren eraginkortasun osoa bermatzeko (Aziz epaia, 34. atala eta xedapena).

Abusuzko klausulak neurritz kanpokoak izateari buruzko kontzeptua dela-eta, auzi nagusiaren xedeko klausula abusuzkoak direla eta iraupen luzeko kontratuen mugaegun aurreratuari, berandutze interesak ezartzeari eta likidezia itunari buruzkoak direla ikusteko, jarraibideak baizik ez dizkio ematen Justizia Auzitegiak Bartzelonako Merkataritzako 3 zk.ko Epaitegiari, kasuan kasuko klausula abusuzkoa dela ulertzeko kontuan hartu behar dituenak hain zuzen ere.

Abusuzko klausuletan implizituki dauden “fede ona” eta “desoreka garrantzitsua kontsumitzailearen kalterako” kontzeptuak interpretatzeko, aldeek osotasunean (ez soilik klausula bakar bati lotuta)

292 Egia esan, Justizia Auzitegiak zuzentaruari buruz egiten duen interpretazioaren arabera, ez da bateragarria Espainiako zuzenbide prozesalarekin. Justizia Auzitegia ez dago legitimatuta, epaiketaren aurretik, Espainiako zuzenbideari buruzko ebazpenik emateko.

ezarritakoari erreparatu behar zaio, baita barne zuzenbideko arauak oro har (xedapen zuzenbidea) xedaturikoari ere. Ondorioz, aztertu egin behar da ea kontratuak kontsumitzailea uzten duen egoera txarragoan arlo juridikotik indarreko barne zuzenbidean ezarritakoa baino.

Aintzat hartu behar da profesional mailegu-emaileak zentzuzkoa dela iritzi diezaiokeen, kontsumitzailearekin leial eta ekitatez jokatuta, kontsumitzaileak onartzea horrelako klausula mota banako negoziazioaren baitan. Halaber, kasuan kasuko kontratuko klausulak ohikoak diren trafiko juridikoak konparagarriak diren kontratuetan, ea arrazoi objektiboari erantzuten dioten eta kontsumitzaileak babesik gabe gelditzen diren.

Azkenik, kontuan izango dira klausulak kontratuan aplikatu beharreko zuzenbidearen baitan izan ditzakeen ondorioak, barne sistema juridikoa aztertuta. Hain zuzen ere 3 dira abusuzkoak izan litezkeen eta gai aurre judizialean aipatzen diren klausulak, baina Justizia Auzitegiak jarraibide laburrak ematen ditu.

a) Mugaegun aurreratua

Autoetan denbora mugatuan gertaturiko ez betetzea dela-eta iraupen luzeko kontratuen mugaegun aurreratuaren gaineko klausulan ezarrita dagoenez, kontratuaren iraupeneko 33 urteetan zor diren 396 kuotetako batengatik izan du berandutzea zordunak, eta ordaintzeko dagoen mailegu osoa itzultzeko eskatzea ahalbidetzen dio kreditu-erakundeari.

Epaileak egiaztatu beharko du honen arabera den mailegu osoa aurretiaz mugaeguneratzeko profesionalak duen ahalmena: kontsumitzaileak kasuan kasuko kontratu erlazioen baitan funtsezkoa den betebeharra ez betetzea. Hauexen menpe ere egongo da: ahalmen hori aurreikusita dagoen ez betetzea nahikoa larria denean maileguaren iraupenari eta zenbatekoari dagokienez, ea ahalmen hori salbuespena den arloan aplikatu beharreko arauetako eta ea barne zuzenbidean aurreikusita dauden maileguak aurretiaz mugaeguneratzearen ondorioei irtenbidea aurkitzeko bitarteko egokiak eta eraginkorrak kontsumitzailearentzat.

b) Berandutze interesak

Berandutze interesen gaineko klausulari dagokionez, berandutzearen zioz hasitako autoetan, mailegu-hartzaileak, larderiarik behar izan gabe, berandutze interesak ordaindu beharko ditu urtean %18,75eko interes tasan, noiz-eta maileguan hasieran itundutako interes tasa arrunta %4,87koa zenean.

Epaile igoerleak egiaztatu egin beharko ditu aldean artean aplikatu beharreko arau nazionalak baldin eta kontratuan akordiorik xedatu ez bada edo kontsumitzaileekin eginiko horrelako kontratuetan, baita legezko interes tasarekiko ezarritako berandutze interes tasak ere, zertarako-eta legezko interes tasak lortu nahi dituen helburuak betetzen direla bermatzeko egokiak direla eta horiek lortzeko beharrezkoa denetik harago ez doazela egiaztatzeko.

c) Nork bere aldetik ezartzea zorraren zenbatekoa

Nahitaezko exekuzioa gauzatzeko, bere aldetik ezar dezake mailegu-emaileak ordaintzeko dagoen maileguaren zenbatekoa, eta zorduna ezin ager daiteke zenbaketa horren kontra, salbu eta exekuzio prozedurak aurrera egitea galarazten ez duen aparteko adierazpen-prozedurarekin bada.

Abusuzkoa den ala ez aztertze, klausulak aldean arteko akordiorik ezari aplikatu dakizkiokeen arauen salbuespena dakarren aztertuko du epaileak, halako moldez non kontsumitzaileak justizia baliatzea eta bere defentsarako eskubidea erabiltzea zailtzen baitu.

6.4. AZTERKETA KONPARATUA: ALEMANIAKO KASUA²⁹³

6.4.1. Aurretiazko zenbait iruzkin: Alemaniako kasuaren testuingurua

Alemania aztertze aurretiazko urrats gisa, kontuan izan behar dira testuinguruko zenbait datu hala nola herrialde horretan etxebizitzaren %46 jabetzapekoak²⁹⁴ direla eta %49 merkatuko alokairuko etxebizitzak. Gainerako %5a gizarte alokairukoak.

Hots, populazioaren zati handi batek ez dio aurre egiten etxebizitza erosteko finantzazioari. Bestalde, 2003 eta 2011 bitartean, familientzako kreditua²⁹⁵ ez da hazi, eta populazioarena ere ez. Hori dela-eta, pertsonako finantza zorra 17.509 ingurukoa izateari eutsi zaio, Espainian baino gutxiago (18.759 euro).

Horregatik, esan daiteke merkatuaren baldintzak (etxebizitzaren eskaria) eta ohiturak (alokatzea eta ez erostea) muga izaten ari dira familien gehiegizko balizko zorpetzean.

Alemaniak, azken hamarkadetan, ordaintzeko konpromisoei aurre egiteko (alokairuak, kontsumo kredituen kuotak, hipoteken ordainketak, beste zor batzuk, etab.) zailtasunak dituzten pertsonen finantza egoerari buruzko aholkularitza sarea du. Hainbat erakundek²⁹⁶ osatuta dago eta nazio mailan koordinatuta 1995etik²⁹⁷. Garrantzizkoa da esatea juridikoki udalerriei²⁹⁸ dagokiela familiei gainzorpetzearen arloko orientazioa emateko eskumena; koordinatuta jardun behar dute aipaturiko erakundeekin.

Institut für Finanzdienstleistungen (IFF) erakundeak urtero egiten duen txostenaren arabera, orientazio zerbitzu²⁹⁹ horietara 100.000 pertsonak baino gehiagok jotzen dute, eta helburua orientazioa ematea eta irtenbideak bilatzea da ordaintzeko aurre egiteko ezintasuna edo gaudimengabezia gertatzen denean. Hainbat modutan lantzen da familien zorpetzearen edo finantza egoeraren inguruko aholkularitza: oinarrizko orientazioa, gizarte laguntzako zerbitzuen baitan egina, orientazio orokorra zorpetzearen edo gaudimengabeziaren gaineko gaietan, gizarte laguntzaren baitan landu daitezkeenak –konplexutasun gutxiagokoak direlako-, finantza gaien arloko aholkularitza espezifikoak zentro espezializatuetan, lege orientazioa eta prebentzioko ekintzak, baita adiskidetzarako gunearen eskaintza (zorra berriz negoziatzeko fase aurre judiziala) eta auzitegiaren ordezkariak (abokatuak) ere. Azkenik, funtsen eskuragarritasunean oinarrituriko laguntza espezializatua; izan ere, ordaintzeke dagoen zorra ordaintzeko bermetzat erabil daitezke fondoak.

²⁹³ Alemaniako Kode Zibil Federala: <http://bundesrecht.juris.de> eta Pfandbrief Legea <http://www.pfandbrief.de> Kontsumitzailearentzako kredituaren Zuzentaraua hainbat lege aldatuta ekarri da Alemaniako zuzenbidera, 2009an, batez ere Kode Zibila barne (5, 8,10,14,15 eta 17. art.). Baina ez dago araudi berriari buruzko jurisprudentziarik.

²⁹⁴ Housing Statistics in the European Union (2008). Eurostat. Espainian %85, %11 eta %2 dira hurrenez hurren.

²⁹⁵ Europako Banku Zentrala eta Erostat (3. Kapituluaren bildua).

²⁹⁶ Zehazki, Deutsche Caritasverband, Diakonische Werk, Paritätische Wohlfahrtsverband, the Arbeiterwohlfahrt, Deutsche Rote Kreuz, Verbraucherzentrale Bundesverband and Bundesarbeitsgemeinschaft Schuldnerberatung

²⁹⁷ Arbeitsgemeinschaft Schuldnerberatung der Verbände.

²⁹⁸ German Social Security Code (SGB, XII. liburua).

²⁹⁹ Institut für Finanzdienstleistungen e.V. (IFF) erakundeak urtero egiten du familien gaudimenei ezari buruzko azterlan bat, 9.000-12.000 familiako panel bat jarraituz. Zorpeturiko familien kausak eta egoera aztertzen dira. Eraitzak gainzorpetzeari buruzko 3. Kapituluako 3.2.5. atalean bildu dira.

Hala ere, Espainiarekiko konparazioan, hipoteka finantzatzeari edota etxebizitza erosteari eta ez ordaintzei irtenbidea bilatzeari buruzko araudia ematea da helburua, eta hauexek dira Alemaniako kasuarekin eginiko berrikusketaren ardatza:

- Kreditua eskuratzeko baldintzen araudiak, kontsumitzaileentzako kredituen Europako Zuzentaraua abiarazi denez gero. Horren bidez, lehenik eta behin bete beharreko aurre kontratuko baldintzak eta informazioa ezarri dira, mailegu-emaileen eta mailegu-hartzaileen egoeraren abiapuntuko erreferentziako marko gisa; gainzorpetzearen gaineko zenbait prebentzio neurri dakartzate. Eta bigarrenik, zorra ez ordaintzea eta hartzekodunak zorra berreskuratzeko ekimenak abiaraztea, eta familiaren egoera baloratzea (gizarte eta ekonomi baldintzak) hipoteka exekutatzeko prozesuan, familiarik zaurgarrienen egoera arintzeko neurri gisa betiere.
- Pertsona fisikoen gaudimengabeziaren legea eskaini da familiaren egoera saneatzeko eta zorra ordaintzeko baliabidetzat (baina ez die kalterik egiten hipoteka lerruneko hartzekodunen eskubideek gaudimenik eza duten partikularren beste zor batzuen aldean) zorra ordaintzearen eta aldean segurtasunaren (bigarren aukera) arteko oreka bilatuz.

6.4.2. Prebentzio neurriak: informazioa eta zenbatekoaren mugak hipotekaren arloak

Emandako informazioarekin hasten da mailegu-hartzailearen eta mailegu-emailearen arteko erlazioa. Alemaniako kode zibilean araututa daude aldeek elkarri informazioa eman beharra, informazioaren egiazkotasuna eta kalitatea; izan ere, kontsumitzailearentzako maileguen araudiaren zatirik handiena eta eskubide errealekin bermaturiko higiezinen maileguak biltzen dira.

Prezioaren³⁰⁰, kontratuko zerbitzuekin lotutako kostuen faktoreen eta kreditu tasa aplikagarrien³⁰¹ berri ematea funtsezkoa dela ezarri da. Kredituaren tasei eta prezioei buruzko informazioa ematen denean iragarkietan edo propagandan, kontsumitzaileek ulertzeko moduan egingo da, adibideak emanda.

Halaber, 2 asteko epean kredituaren kontratuan atzera egiteko eskubide duela jakinarazi beharko dio mailegu-emaileak mailegu-hartzaileari, baita mailegu-emaileak maileguaren kontratua beste bati esleitzeko eskubidea duela ere mailegu-hartzaileak baimenik eman gabe.

Bankuen sektoreko auto-erregulazioko zenbait estandar etiko daude, mailegu-emaileen jokabide zintzoa, bidezkoa eta profesionala eskatzen dute eta beharrezko ohartarazpenak egin behar dizkiete mailegu-hartzaileei (batez ere finantzen aldetik zaurgarriena diren kontsumitzaileei) ez ordaintzearen ondorioen eta egoera berezietan gainzorpetzearen inguruan.

Bestalde, aurre kontratuko fase honetan, mailegu-hartzaileen kreditu ahalmena ziurtatu behar dute mailegua edo kreditua ematen duten erakundeek, betiere haiek emandako informazioa oinarri hartuta. Era berean, kontsumitzaileen³⁰² kredituen posizioari buruzko datu baseetara eta erregistroetara eta

³⁰⁰ Alemaniako zuzenbideak ez dio inposatzen mailegu-hartzaileari mailegu-emaileari informazioa eman beharra (arauan ezarritakotik harago), berak ez badu nahi.

³⁰¹ Etxebizitzaren finantzazio produktuak hainbat hipoteka kontratutan banatzen badira, produktu guztiak bildu behar ditu prezioei eta tasei buruzko informazioak.

³⁰² Banku lizentzia eduki, kontsultaren xedea zehaztu eta datu pertsonalak jakinarazteko interes legitimoa frogatu behar da sartzeko.

bezeroen ordaintzen edo maileguen historiara jotzeko aukera dute erakundeek³⁰³³⁰⁴. Partikularrek eskubidea dute beren finantza egoerari buruz dauden datuak begiratzeko, eta urtean doako kontsulta bat egin dezakete.

Ez dago higiezina finantzatzeko portzentajearen lege mugarik, mailegu-hartzailearen baliabideen eta gaudimenaren arabera funtsean, baita bermearen balioaren eta ezaugarriaren arabera ere. Alabaina, zorraren tituluak ezartzea aurreikusita dagoenean, tasazio balioaren %60ko izango da gehienez berriz finantzatzeko (Realkredit) hipoteka, tituluen bidezkoa (Pfandbriefe) (Pfandbrief legearen 14 eta 16. art.) Halaber, finantzazioak etxebizitza-aurrezpen kontratuekin lotuta egon ohi dira sistema kolektiboetan (Bausparfinanzierung), edo bestelako bermeak dituzte.

Bestalde, ohikoa da aseguru bat kontratatzea (Restschuldversicherung), heriotza eta istripu/ezintasun kontingentzien baliokidea, baita notario tasak eta zerbitzuak ere³⁰⁵, baina ez dago lege betebeharririk, hipotekako lehen zatian izan ezik.

Arestian esana dugunez, Kode Zibil Federalean (BGB)³⁰⁶ dago araututa mailegu-kreditu kontratua eta, formalki, bi bahi eskubide erreal mota daude, *Hypothek* (subsidiarioa, osagarria eta bermatzen duen maileguaren xedearan arabera), oso gutxi erabilia, eta oso ohikoa den *Grundschuld* (ez osagarria, malguagoa eta kontratuan beren beregi eginiko aipamenaren bidez bermatzen duen maileguarekin lotua), maileguaren³⁰⁷ itzulketa bermatzen duena hipotekaren indar berarekin.

Kasu bietan, ez dago arau mugarik mugaegunean (kontratuan zehaztua aldean autonomiatik), ez da bildu ordainean ematea zorra ez ordaintzeari berehalako irtenbidea emateko formula gisa; egoera horretara aldean arteko akordioaren bidez edo hitzarmen judizialaren bidez hel daitekeela besterik ez da esaten.

6.4.3. Arintze neurriak eta familiak babestekoak hipotekaren exekuzioean

Egungo bi kontratu motetan (*Hypothek* eta *Grundschuld*),

- Erakunde hartzekodunak kontratua salatu eta ezezta dezake soilik mailegu-hartzaileak edo zordunak huts egin duenean gutxienez ondoz ondoko bi kuotetan, betiere ez ordaintzea mailegu osoaren %2,5 bada. Hots, gutxieneko diru-kopurua ezarri du zorra betearazteko prozesua has dadin.
- Salaketa horren bidez, mailegua itzultzeko eskatzen dio hartzekodunak mailegu-hartzaileari (ordaindu gabeko zor osoa eta interesak) bi asteko epearen barruan³⁰⁸. Ez dago lege mugarik berandutze interesen diru-kopuruan.

³⁰³ SCHUFA, Arvarto Infoscore consumer data GmbH, edo Accumio dira zerbitzu informatikoak ematen dituzten zenbait konpainia. Ikus, etsenplu gisa, enpresa horietako batek emandako informazioa: infoscore Consumer Data GmbH, Abteilung Datenschutz, Rheinstraße 99, 76532 Baden-Baden, Fax: 0 72 21 / 50 40-32 01 // <http://www.infoscore.de/de/onlineservice/selbstauskunft/index.html>

³⁰⁴ Ikusi datuen babesari buruzko lege federalak arauturiko datu pertsonalen tratamenduaren baldintzak, BundesDatenSchutzGesetz. 2010etik dago indarrean

³⁰⁵ Hipoteka kontratatzeak berekin ekar dezake beste produktu edo zerbitzu batzuk izenpetzea (bankuko kontua mantentzea, ebaluazio zerbitzuak, jabetzapekoen aseguru, hipotekaren interesak ordaintzeari aplikatu dakioken aseguru, gainerako zorrari aplikatu dakioken aseguru, aholkularitza juridikoa edo aparteko hirugarrenen ebaluazioari buruzkoak, etab.), jardueraren ondoriozkoak.

³⁰⁶ 488. artikulutik 505.era.

³⁰⁷ Aldeen borondatearen arabera da egitura konkretua zehaztea. Hipoteka (Grundschuld) aldatu egin daiteke hipoteka maileguaren kontratuaren egiturarekin, Frantziako doktrinan eta Frantziako zuzenbidean "karga daitekeen hipoteka" deritzon. Ikusi Frantziako kasuaren azterlanari buruzko hurrengo atala.

³⁰⁸ Maileguaren printzipala bakarrik itzultzea erabaki daiteke, edo eraginpeko alde bakoitzak, sozietatea eratu denean adibidez, zorra ordaintzean.

Espanian indarrean dagoen arau-testuinguruan bezala, hipoteka maileguaren edo kredituaren hartzaileak (edo ondasun batekin bermatuta) modu pertsonalean egiten dio aurre bere ondasun edo baliabide guztiekin. Bahirako eskubide horrek higiezin eskuraketa finantzatzeko kreditua ziurtatzen du, higiezin gainera ordainketa ahalbidetzen baitio erakunde hartzekodunari. Hala ere, prozesu judizialaren aurreko urrats gisa, aldean arteko negoziazioa egiten da zorra berregituratzeko asmoz. Aldean artean adiskidetze neurriak aplikatu behar dira, ez ordaintzearen ondorioz auzietara jotzea ekiditeko, eta aldean borondatean oinarririk negoziatzen hartzen da. Aholkularitza bulegoen laguntzaz egin daiteke negoziatio prozesua.

Akordiorik lortu ezean (eta zordunak gaudimengabeziaren prozedura baliatu ez badu), bide judizial betearaztera³⁰⁹ joko du hartzekodunak, zeren eta bahirako eskubide erreala exekuzio titulua baita (*Vollstreckungstitel*), ondasuna zuzenean gauzatzea ahalbidetzen duena. Notario tituluaren bidez jarduten bada, zorduna nahitaezko exekuzioaren mendean jartzea aurreikusten du notarioak oro har. Hala denean, foreclosure (Ameriketako zuzenbidea) delako prozesuaren antzeko ondorioak izan ditzake akordioak. Bermaturiko ondasuna nahitaez saltzean datza, zorra berreskuratzea errazten duena, eta diferentzia (soberakina) zordunari dagokio.

Prozesua hasita, auzitegiek, zordunak hala eskatuta, tresnak dituzte (etxegabetzei buruzko legea³¹⁰) ondasunaren enkanterako edo utzarazteko (sei hilabetez, beste behin bakarrik luza daitekeena) kautelazko etenaldia justifikatzeko, betiere zordunak kasuan kasuko zorra ordaindu dezakeela egiaztatzen baldin badu.

Bizitzarako arriskua dagoenean ere (suizidiorako arriskua), osotasun fisikorako, edo "ohitura onen"³¹¹ kontrako egoera gertatzen denean, hartu egin daiteke zorra ordaintzeko posibilitatea egiaztatu gabe. Jurisprudentiaren garapen horri esker, muturreko egoera pertsonalak edo familiarrak ekidin daitezke, baina ez da aho batekoa maila judizialean²⁰.

Hala, zordunak aurretik eskaera eginda, utzarazteak geldiaraz ditzake auzitegiak, gehienez 12 hilabetez, salbuespeneko egoera hauek gertatzen direnean³¹²:

- Adinekoak, gaixotasunak, mendetasuna duten seme-alabak, haurdunaldia eta batez ere zordunaren³¹³ edo haren mendekoetako baten suizidio posiblea (jurisprudentzia konstituzionalaren arabera).
- Buruko gaixotasunerako arriskua. Horrek Auzitegi Konstituzional Federala eta Konstituzioan³¹⁴ ezarritako bizitzarako eta osotasun fisikorako eskumena lotzen ditu. Oinarrizko eskubide hori hartzekodunak utzarazteko duen eskubideari gailentzen zaio.

Posibilitate hori sortzen da oinarrizko eskubideen ondorioz Estatuak dituen babesterako beharretatik, bai hartzekodunekiko (jabeak), bai zordunekiko (duintasuna). Legeak eta jurisprudentziak baldintzatuta dago epaileek duten maniobra-marjina; izan ere, zentzu batean edo bestean hartutako erabaki justifikatuak dakartzaten hainbat kasu bildu dira jurisprudenzian.

³⁰⁹ Alemaniako zuzenbidean ez dago baimenduta komisio itunik. Horren bidez, hartzekodunak kreditua bermatzen duen ondasuna zuzenean eta berehala egin dezake eskuraketa edo komisioa.

³¹⁰ Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung ZVG (§ 869 ZPO).

³¹¹ Sittenwidriger Härten.

³¹² ZPO, 765. artikulua. Oso eztabaidatua epaileen artean, fede oneko hartzekodunaren babesik ezagatik, sor dezakeen segurtasun ez judizialagatik eta horrelako egoera zailak bideratzeko toki mailan dagoen laguntza maila handiagatik

³¹³ Ez da izan behar zordunaren koadro psikologikoak eragindako suizidio arriskua, baizik eta bizi den etxebizitza galtzarekin zerikusia.

³¹⁴ GrundGesetz: 2. art, (2,1) GG.

Ildo horretan, Alemaniako araudian ezarrita dagoenez, udalerriek, etxerik gabekoak³¹⁵ babesteko bere gizarte eginkizunean, ahalmena dute zordunak haren jabetzapeko gizarte etxebizitzetan hartzeko³¹⁶.

Azkenik, indarreko hipoteka exekutatzeko prozesuak pertsonak edo familiak babesteko dituen mekanismoez gain, zordunak, arestian esana dugunez, pertsona fisikoen gaudimengabeziaren prozedura balia dezake.

6.4.4. Babes neurriak: pertsona fisikoen gaudimenik ezaren prozedura³¹⁷

Kontsumitzailearen gaudimengabeziaren prozesuak nolabaiteko babesa ematen du ohiko hartzekodunen aurrean, eta gainzorpetzearen kausa hartzen du kontuan. Hala ere, hipotekak (*Hypothek* eta *Grundschuld*), bahirako eskubide errealak diren aldetik, "blindatuta" (Insolvenzfest) daude legez (Insolvenzordnung-en 49. artikulua) gaudimengabezia dagoenean, hots, ez dira konkurtsoaren masaren beste betebeharrak, baizik eta zergapetzen duten ondasunaren gainean betearaz daitezke, gaudimenik ez duenaren beste zorren aurrean izan dezaketen lehentasuna eta antzintasuna edozein direlarik ere, baina salbuespen bakarrarekin: iruzurra.

Babes mekanismoek berekin dakarte zorra berregituratzeko prozesua abiarazteko eskubidea, edo gainerako zatia askatzeko ordaindutako jarduerarik egiten ez dutenean³¹⁸.

Prozedura hasteko, hartzekodunekin bitartekaritza lana egiten saiatu beharra dago aurretik, eta horretarako dago aholkularitza bulegoen sarea. Bertara jo dezakete lege ezarpen hori baliatzen duten zordunek, eta zorra berregituratzeko plana egingo diete haien finantza egoeraren azterketa oinarri hartuta. Alemanian, bitartekaritza ez judiziala lortzen saiatu izana frogatutakoan, hartzekodunarekin eta bitartekaritzak emaitzarik ematen ez badu, gaudimengabeziaren prozedura has daiteke epaileen babespean.

Auzitegia (aholkularitza zerbitzuak eginiko lanean oinarrituta) adosturiko akordioa lortzen saiatzen da hartzekodunekin, itzultzeko edo berregituratzeko plan³¹⁹ baten bidez, zordunaren beharretarako gutxieneko bati eutsita. Akordioa bada, zordunari inposatzen zaio gutxienekoa (nahitaezko exekuzioa) eta bukatutzat ematen da prozedura.

Osterantzean, hiru hilabeteko epea du epaileak hartzekodunen asmoei erantzuteko. Ondasunaren enkantea exiji dezakete, hipoteka lerruneko hartzekodunei eskubideei kalterik egin gabe, eta ondasuna utzarazi, aipaturiko etxegabetzei buruzko legean ezarritako mugekin.

Alabaina, epaileak berregituraketa prozesua eten dezake uste osoa badu zordunak ezin izango duela bete hitzartutako plana. Hala denean, gaudimengabeziaren prozedura hasiko da behin betiko, eta horretarako prozedura erraztua³²⁰ dago, non fiduziario batek hartzen duen parte pasiboaren administratzaileak barik. Fiduziarioak parte hartzen duen prozedura erraztuan, zordunaren ondarea likidatu eta bere sarrerak laga behar zaizkio nahitaez (bahitu ezin daitekeen zatia izan ezik eta hipoteka

³¹⁵ Obdachlosigkeit.

³¹⁶ Nutzungsentschädigung.

³¹⁷ Kontsumitzailea (araudi komunitarioan ezarria, Alemaniako araudira ekarria) nahiz pertsona edo familia aipatzen dira partikularren zorrari dagokionez, helburu produktiborik gabeko zorraren edukitzailea den aldetik (jarduera ekonomikoari lotu gabe), salbu eta juridikoki banaturiko sozietate formulaziorik ez dagoenean (adibidez, Estatuko kasuan, autonomoak, denda txikiak...) eta garrantzi txikiak bada.

³¹⁸ Gaudimenik ezaren prozedura, 304. artikulua eta hurrengoak.

³¹⁹ Schuldenbereinigungsplan

³²⁰ Insolvenzordnung, 311-314 art.

lerrunaren hartzekodunen eskubideei kalterik egin gabe) fiduziario horri. Berak izango du hartzeko dagoen masa komuna ordezteko ardura sei urteko epean.

Epe hori igarotakoan, geratzen den zorra askatzea erabaki dezake auzitegiak (zordunak hala eskaturik), betiere zordunak jokabide ona erakutsi badu. Hortaz, gaudimengabeziaren prozeduraren baitan sartzen da zorraren kitarako posibilitatea (sei urtera) itzulitako gutxieneko diru-kopururik eskatu gabe, eta *fresh start* egoera edo bigarren aukera dakarkio zordunari.

6.5. AZTERKETA KONPARATUA: FRANTZIAKO KASUA

6.5.1. Aurretiatzko zenbait iruzkin: Frantziako kasuaren testuingurua

Frantzian etxebizitzaren %57 jabetzapekoak dira, %22 merkatuko alokairukoak eta %17 gizarte alokairukoak³²¹. Bestalde, 16.616 eurokoa da batez besteko zorra pertsonako³²², Espainiako baino askoz txikiagoa (18.759 euro).

Horrenbestez, Espainiako familien egoerarekin alderatuta, presio txikiagoa dago Frantzian familien finantzazio beharren inguruan.

Bestalde, badago Frantzian beste berezitasun bat etxebizitzaren finantzazioari dagokionez, zeren eta abal berme baten euskarri baitu maileguren erdiak kauzio sozietateen bitartez³²³.

Hipoteka maileguaren edo kredituaren eta exekuzio prozeduraren³²⁴ definizioa antzekoa da Espainian edo Alemanian; izan ere, bere egungo eta geroko ondasun higiezin eta higigarri guztiekin egin behar die aurre zordunak zorrari.

Familien tratamenduarekiko bereizgarriak dira Frantziako kasuaren berrikuspenaren ardatza; horiek guztiek prebentzio eta babes neurriak dakartzate zorpetzearen aurrean. Zehazkiago, honako hauek lantzen dira:

- Finantzazio produktuen erregulazioarekin lotutako prebentzio neurriak, informazioa eman beharri eta mailegu arduratsuei dagokienez.
- Bankuen jarduna zorrean (epeak eta mugaeguna), baita zorpetzeko arriskua mugatzen duten beste batzuetan ere (aseguruak ez ordaintzeko arriskuen aurrean).
- Kontsumitzailea babesteko eta haren egoera arintzeko neurriak, gehienbat Gainzorpetzearen Batzordearen bitartez bideratutako irtenbide judizialaren aurretik; gainzorpetzearen lege ezarpena dute abiapuntu Frantziako Kontsumo Kodean³²⁵.
- Familiaren egoeraren balorazioaren arabera ebazten da zorra betearazteko prozesu judiziala, eta

³²¹ 2. Kapituluaren bildua. Espainian %85 da, %11 eta %2 hurrenez hurren.

³²² 3. kapituluaren bildua

³²³ 2011. urtean, kauzio bermea zuen higiezin finantzazioaren %51ek (mutualista), hipoteka bermearen %44. Observatoire de la Production de Crédits Immobiliers OCL/CSA

³²⁴ Finantza erakundeak ondasun baten bermea eskatzen du (erositakoa izan ohi da) huts egineko gauzatzen, eta horren zenbatekoa berreskuratuko da enkante judizialek. Kode Zibilaren 2092. artikulua, hots, "le droit de gage général du créancier" deritzona.

³²⁵ Honela definitzen da gainzorpetzea L330-1 artikuluan: "*Pertsona fisikoaren gehiegizko zorpetzearen ezaugarri nagusia da fede oneko zordunak exijitzekoak diren zor ez profesionalei aurre egiteko eta bete betebeharrak betetzeko ageriko ezintasuna, baita banako enpresaburu baten edo sozietate baten zorra solidarioki ordaintzeko edo bermea jartzeko konpromisoari ere, noiz-eta zuzenbidez edo izatez enpresaren zuzendaritzako funtzioak beren gain hartu ez dituenen.*"

zorra berregituratzeko edo zati batez ezezteko planak dakartzate, Gainzorpetzearen Batzordearen proposamenak eta gomendioak oinarri hartuta.

6.5.2. Prebentzio neurriak: mailegu-hartzailearentzako informazioaren garrantzia

Frantzian, finantza-erakundeek %45ek egin du bat Europako jokabide onaren kodearekin, baina Frantziako Kontsumoaren Kodea lehenesten da. Zenbait prebentzio neurri ezarri dira bertan proposatzen den mailegu edo kredituaren kontratuaren informazioaren eta ulermenaren inguruan. Izan ere,

- Mailegu-emaileak aurre kontratuko eskaintza egin behar dio mailegu-hartzaileari, baina ezin onar dezake jasotzen duenetik 10 egun igaro artean. Eskaintza izenpetzea akordio loteslea bihurtzen da.
- Kontratua gauzatzeko beharrezko informazio guztia bildu behar du eskaintzak: aldeek nortasuna, maileguaren xedea eta modalitateak, epeak eta baldintzak; ordaintzen egutegiak, gabeziak barne -horrelakorik balego-, etab.
- Halaber, kostuei buruzko informazioa bildu behar du, hala nola:
 - hauexekin lotutakoak: maileguak, kauzio kostuak –abala-, aseguruak, tasak, indexazioak eta mailegua hirugarren bati eskualdatzeko baldintzak eta interes tasa kalkulatzeko eta lortzeko arauak (argiak eta publikoak izan behar dute).
 - Eta maileguarekin edo kredituarekin lotutako gastuak: espediente pertsonalizatua prestatzeko gastuak, dossiera, aseguru gastuak, kredituaren finantza kostua eta bestelako balizko aplikagarriak, zergak eta tasak adibidez.

Kreditu-erakundeek ez dute legez zertan aholkurik eman kontsumitzaileei, baina maileguaren arriskuaren gaineko informazioa eman behar dute ("*devoir de mise en garde*"). Hala ez betetzeak auzi ondorioak dakartza mailegu-hartzaileen kontratuko erantzukizunaren gainean (KZaren 1147 artikulua). Hala, zorra ordaintzen ez bada eta bide judizialera jotzen bada, kasazio gorteak esperientziadun mailegu-hartzaileak eta esperientziarik gabekoak bereizten ditu.

Bigarrenei dagokienez, aholkuak eman behar dizkie erakundeak (*devoir de conseil*), eta horren baitan daude kreditu konpromisoen arteko koherentziaren azterketa, finantzaziorako ahalmena eta ez ordaintzearen arriskuak. Kontsumitzaileak salaketa jar dezake finantza-erakundeak (mailegu-emailea) betebehari³²⁶ bete ezean, kontsumitzaile gisa esperientziarik ez duela eta ohartarazia eta aholkatua izan ez dela argudiatuta (alegazio hori frogatu daiteke beren sarreraren, maileguaren kostuaren eta eragiketaren xedearen arteko neurritz kanpoko erlazioa ikusita).

Jurisprudentzia zuzenbidean³²⁷ ezarrita dago erakundeek fede onez, zintzotasunez eta profesionaltasunez jardun behar dutela nahitaez bezeroaren onurarako eta, beraz, ez ordaintzearen arriskuez eta ondorioez ohartarazi behar dituzte eta, hala denean, maileguak emateari uko egin³²⁸.

³²⁶Fitxategi zorrotzagoak dituzte esperientzia handiagoko mailegu-hartzaileek, eta kreditu arazoek berri badutela suposatzen behar da.

³²⁷Cass. Civ. I:30.10.07

³²⁸Ildo horretan, Frantziako Bakuaren erregistroko eta datu-baseetako datuak eskura ditzakete erakundeek, hala nola Fichier des Incidents de Paiement. Bertan biltzen dira pertsona fisikoei helburu ez profesionaletarako emandako maileguen "borondatezko" ez ordaintzeak. Bi hiletik hasita jakinarazi behar dituzte erakundeek ez ordaintzeak, edo zehazkiago, ez ordaintzeko kasu berretsiak. Kreditua emateko arriskua kudeatzearekin loturiko arrazoiengatik baino ezin justifikatu daiteke erregistroan sartzea, betiere erakunde egiaztatzen aldetik. Kreditu motari eta erakunde hartzekodunari buruzko informazioa dakar, baina ez maileguaren guztizko kopuruaren gainekoa.

6.5.3. Prebentzio neurriak: mugak zenbatekoetan, baldintzak eta aseguramendua

Frantzian, prebentzio ondorioak izan ditzake familiak finantzatzeko bankuen duen jardunak (amortizazio epeak, ez ordaintzeko arriskuen aseguramendua, etab.) familien gainzorpetzean.

Familientzako finantzazioari dagokionez, eta gehienbat etxebizitzari dagokionez, hainbat finantzazio modalitate erabiltzen da Frantzian etxebizitza erosteko edo birgaitzeko. %85 maileguak edo kredituak dira, eta gainerakoak, berriz, aurrezpen lotua eta talde espezifikozko laguntza publikoa³²⁹.

Bankuen finantzazioari dagokionez, erakunde mutualista baten abalaren bermearekin ematen da erdia, %44 inguru hipoteka bermearekin eta gainerakoak beste berme batzuekin. Kasu bakoitzean muga zehatzak badaude diru-kopuruetan, muga-epeetan (15-20 urte izan ohi dira), kostuetan (interes tasak) eta sarreraren mailan; are gehiago, hasierako aurrezpena eskatzen da.

Ohikoa da bizitza aseguruak, ezintasun edo langabezi aseguruak kontratatzea maileguaren ordainketa bermatzeko heriotza, langabezia edo bestelako kontingentziaren bat gertatuz gero. Hala, ez ordainketak izateko arriskuaren prebentzioa egiten da eta, ondorioz, etxebizitzaren balizko galera.

6.5.4. Kontsumitzailea babesteko neurriak: Gainzorpetzearen Batzordea³³⁰

Frantziako araudian beren beregi dago ezarrita fede oneko pertsona fisikoaren gainzorpetzearen gaineko definizioa: profesionalak ez diren finantza betebeharre aurre egiteko ezintasuna edo ez ordaintzea.

Frantzian, bi fase bereiz daitezke pertsona baten gehiegizko zorpetzeak eragindako prozeduran: lehenbizikoa adiskidantzazkoa (*règlement amiable*) eta bigarrena epaitegietan izapidetuta (*redressement judiciaire civil*). Aipaturiko adiskidetze izapideak emaitzarik eman ezean, (*Tribunal d'Instance*) Gainzorpetzearen Batzordeak proposaturiko neurriak edo gomendioak bideratzen ditu oro har instantzia judizialak.

1990ean sortu zen Gainzorpetzearen Batzordea³³¹, kontsumo kredituaren neurritz kanpoko hazkundearen ondorioz.

Zerbitzua emateko, 117 batzorde eratu dira, Administrazioako, Frantziako Bankuko eta bankuen sektoreko ordezkariarekin eta beste eragile batzuekin. Banku Zentralak du idazkaritza, eta gainera, hainbat baliabide eta enplegatu jartzen ditu eskura gobernuarekin izenpeturiko urte anitzeko zerbitzu kontratu baten bidez.

2012an, 220.000 eskabide aurkeztu ziren, eta %88 onartu ziren. %68k irtenbide ez judiziala lortu zuen. Kasuen %37an, norbera berreskuratzeko prozesua gomendatu zen. 2011n, aurkeztutako kasuen batez

³²⁹ Etxebizitza Aurrezpen Plana –Plan épargne logement-, Etxebizitza Aurrezpen Kontua –Compte épargne logement-, Lasaitasunerako maileguak –prêt relais-.

Zenbait ekimenetan, gizarreak jabetza eskuratzeko Bermearen Fondoak Kudeatzeko Sozietatean adibidez (1992), finantzarako eta bermerako hainbat tresna mugiarazten dira etxebizitzaren finantzazioa eskuratzen duten eta diru gutxiago duten familien zaugarritasuna murrizteko. Zero tasako maileguak (prêt à taux zero, langileen %1eko mailegua –prêt 1% travail) eta, oro har, hitzartutako maileguak (prêt conventionné) eta gizarte eskurapenerako maileguak, (prêt de l'accession social), oro har talde jakin batzuen jabetzapeko etxebizitza eskuratzera erraztera bideratuak (gazteak, sarrera txikiagoak dituztenak...) eta zenbait baldintzatan (etxebizitza berriak, berri beharrekoak, eko-etxebizitzak...).

³³⁰ Araudiaren zati handi bat Kontsumoaren edo Kontsumitzailearen Kodearen emaitza da (kontsumorako kredituaren Zuzentaraua araudi nazionalera ekarria), baita honen emaitza ere: Arrêté du 24 mars 2011 portant homologation de la norme professionnelle sur les relations entre les établissements teneurs de compte et leurs clients concernés par le traitement d'un dossier en commission de surendettement eta Kontsumoaren Kodearekin loturiko zirkularrak. Informazioa osatzeko, Frantziako bankuaren atariak emandakoa erabili da.

³³¹ Neiertz Legearen itzalpen sortu zen (Act 89-1010) eta berrikusi egin da ondorengo hainbat urtetan (1995, 1998, 2003, 2010)

besteko zorra 36.800 eurokoa izan zen. Higiezinaren zorren kasuak %9 izan ziren gutxi gorabehera, eta ia %90 kontsumo maileguak.

Adiskidetze fasean, zordunak Gainzorpetzearen Batzordearen esku-hartzea eskatzen du gehiegizko zorpetzea aztertzeko. Zordunak aukeratzeko baldintzak³³² betetzen baditu, informazio osoa eman behar die Batzordeko kideei, familia eta ondarearen aldetik duen egoerari buruzkoa eta bere zorren osaeraren gainekoa (ordainketen atzerapenak eta berandutzeak, zerga zorrak, izenpeturiko era guztietako kredituak, etab. barne). Pertsonaren edo familiaren egoera ekonomiko finantzarioaren ebaluazio globala egitea da xedea.

Batzordeak bere kasua ebalua dezan zordunak eginiko eskaeraren ondoren, Frantziako Bankuak kudeatzen duen FICP³³³ fitxategi negatiboan sartzen da haren espedientea, eta finantza-erakundeek³³⁴ kontsultatzeko moduan dago. Hiru hilabeteko epean, Batzordeak erabakiko du zorduna lehengoratu daitekeen, eta irtenbide ez judiziala proposatzen du (zorren bideragarritasun plana edo berregituraketa plana, ezin bahitu daitezkeen gastuak³³⁵ kendutakoan), eta Frantziako Kontsumo Kodean ezarritako neurriak abiarazterik ez badago, lehengoratzeko pertsonalerako prozesua gomendatzen du likidazio judizialarekin.

Berregituraketa planak berekin ekar ditzake zorrak geroratzeko neurriak, kitak edo interes tasak murriztea edo kentzea. Hartzekodunen arteko akordioa lortzen bada, gehienez zortzi urteko iraupena izan dezake berregituraturiko ordainketa planak, higiezinak eskuratzeko maileguak izan ezik; epe luzeagoa izan daiteke. Ordainketa planean, gutxieneko gizarteratze errenta baino txikiagoa ez den gutxieneko errenta ezarri da zordunarentzat, eta bestalde, beharrezko ahaleginak eskatzen zaizkio zordunari aurreikusitako ordainketak errazteko eta gaudimengabezia ez areagotzeko konpromisoa.

Baldin eta hitzarturiko plana edo Gainzorpetzearen Batzordeak inposaturiko edo gomendaturiko neurriak betearaztean gertatzen bada zorduna oso egoera arriskuan dagoela (Kontsumo Kodearen L330-1 artikuluan -hirugarren paragrafoan- ezarritako baldintzetan), Batzordera jo dezake, lehengoratzeko pertsonaleko prozedura baliatzeko (likidazio judizialarekin zein hori gabe). Zordunaren fede ona egiaztatutakoan, prozedura hori gomendatuko du Batzordeak (Kontsumo Kodearen L331-7-3 artikulua).

Alde guztien oharrak entzundakoan (zorduna, hartzekoduna eta Gainzorpetzearen Batzordea), Batzordeak gomendaturiko neurriak baliozkotu edo neurri berriak ezarriko ditu epaileak. Esan beharra dago kasurik gehienetan epaileak oso-osorik baliozkotzen dituela Batzordeak gomendaturiko neurriak.

Baina Gainzorpetzearen Batzordeak ere balora dezake hasieratik zorduna lehengoratzeko pertsonalerako prozedura judizialera (*“rétablissement personnel avec ou sans liquidation judiciaire”*) bideratu behar dela berriz ere –bere egoera prozedura negoziatua burutzeko egokia ez dela irizita- eta, ondarrerik ez badago, konkurtso-administratzaile bati aginduko zaio ondasunaren salmenta (*“mandataire judiciaire”*).

Eta ondarea likidatu ondoren (hipoteka lerrunaren hartzekodunen eskubideei kalterik egin gabe) edo horrelakorik ez balego, epaileak salbuespenez ezarri ahal izango du ordainketa plan bat (zordun bakoitzaren banako egoeraren arabera), edo bestela zorrak zati batez edo osorik likidatzea erabaki dezake, zordunaren tokian ordaindutakoak izan ezik pertsona fisikoen kauzio edo berme gisa (Kontsumo Kodearen L332-9 artikulua).

³³² Lanbidekoak ez diren zorrak ordaintzeko ageriko ezintasuna, lanbidekoa ez den estatusaren zorrak eta fede oneko jardura (L 330-1 artikulua CC)

³³³ FICP (fichier des incidents de remboursement des crédits aux particuliers) Kredituak Partikularrei Itzultzeko Gorabeheren Fitxategi Nazionala

³³⁴ Baldin eta Batzordeak zordunaren eskaera ezesten badu eta ageriko gehiegizko zorpetzea deklaratzeko ez badu, FICP fitxategietako kenduko dira eskatzailearen datuak.

³³⁵ Gutxieneko Gizarteratze Errentari dagozkio. Aurrezkirik edukiz gero, zordunak bere aurrezkiaren zati bat askatzeko eska dezake gehiegizko zorpetzearen prozeduran, ezusteko gasturen bati aurre egin ahal izateko. Batzordeak onartu beharko du, ezarritako berregituraketa plana betetzea arriskuan jarri ezean.

Epaileak, besteak beste, Gainzorpetzearen Batzordearen erabakiek ukituriko edozeinek eskaturiko apelazioei eta aurkaratzeei buruzko irizpena ematen du, legez baliozkotzen ditu Batzordeak planteaturiko gomendioak akordio ez judizialek porrot egiten dutenean, Batzordeak planteaturiko lehengoratzeko pertsonaleko prozesua aukeratzeko modurik ez dagoenean, eta likidazio prozesua zaindu eta horri buruzko irizpenak ematen ditu prozesua burutzeko.

6.5.5. Arintze neurriak bahitura, abiarazte eta etxegabetze prozesuan³³⁶

Ordainketa egiten ez bada eta zorra berriz negoziatzeko prozesuak emaitzarik ematen ez badu (dokumentatuta egon behar du), abokatuak eta idazkaritza judizialak hartu behar dute parte zordunaren³³⁷ higiezinetan esku hartzeko, eta exekuzio titulu batekin baizik ezin has daiteke (higiezinaren aktiboak direnean).

Prokuradoreak (*huissier de justice*) bahitura edo jabetza balioa duen ordainketa agindua jakinarazten dio zordunari³³⁸, non higiezina bahituko zaiola ohartarazten den (*saisie*). Hauxe izan daiteke bahituriko ondasuna saltzeko prozesua:

- Borondatezkoa eta notarioaren aurrean gauzatua. Zordunak higiezina sal daitekeen gutxieneko zenbatekoa ezarriko du lau hilabeteko epean. Akordiorik ez badago, ondasunaren nahitaezko salmenta aginduko da (*esleipen judiziala*).
- Nahitaezkoa (enkantea), tokiko publizitatea³³⁹ behar duena eta epailearen ikuskaritzapean; hartzekodunak ezarriko du abiapuntuko prezioa eta, esleitzen ez bada, hartzekoduna izendatuko da esleipendun. Esleipenak berekin dakar zordunaren³⁴⁰ ondasun higiezinaren jabetza eskualdatzea eta egozte (etxegabetzea).
- Salmentaren emaitza³⁴¹ hartzekodunen artean banatzen da, eta hartzekodun anitzen kasuan, prozedura abiarazi duenak proposatuko du banaketa. Gainerako hartzekodunak kontra agertu ezean, guztiek proposamenaren berri izan dutela eta aurka egiteko aukera izan dutela egiaztatzen duen epaileak homologa dezake prozedura. Homologatzen ez bada, banaketa judiziala egingo da.

Hala ere, hasiera-hasieratik, Gainzorpetzearen Batzordera jo dezakeela jakinarazten diote prokuradoreek (ordainketa aginduaren bidez) eta epaileek zordunari. Eta Gainzorpetzearen Batzordeak espedientea izapidera onartzea erabakitzen duenean, eten egiten da hasitako edozein exekuzio prozedura (enkantea edota bahitura), prozesuan eta urtebeteko epean gehienez ere.

Halaber, bidezkoa da esatea Frantzia neguko moratoria edo etenaldia deritzona dagoela, 1954tik aplikatzen dena eta urriaren 31tik martxoaren 15eko gauera arteko epealdian etxegabetze epaiak betearaztea debekatzen duena.

³³⁶ Code des procédures civiles d'exécution L311-1 a L321-6, R321-1 a R321-322.

³³⁷ Higiezinari, gozamenari edo jabetzari buruzko eskualdagarri guztiei aplika dakieke eta ustiapenak emandako fruituak eskuratzera hedatzen da (alokairu errentak edo errentamenduak direnean).

³³⁸ Comandement de payer valant saisie.

³³⁹ Iragarkiak eguneroko pertsonentzat, edo burutzetako iragarki-tauletan, zerga bulegoetan, epaitegietan, zenbait notariatuan eta notarioen kidegoetan edo ganberetan. Egileen gehieneko kopurua jakinaraziko da gehikada.

³⁴⁰ Hala ere, enkantearen ondorengo 10 eguneko epean, gehikada osagarriak izan daitezke esleituriko zenbatekotik gora, esleipenaren balioaren %10 igota gutxienez. Epaileak emango du ebazpena 2-4 hileko epean.

³⁴¹ Code des procédures civiles d'exécution L331-1 a L334-1, R331-1 a R334-3

6.6. SINTESIA ETA ONDORIOAK

6.6.1. Europako zuzenbidearen egoerari dagokionez

Gainzorpetzea errealitate sozioekonomikoa da eta, salbuespenez, kontzeptu juridikoari dagokio. Europako ordenamendu juridiko gehienen eskubide zibilek aitortzen dituzte zuzenbide pribatuaren bi printzipio orokor: aldean autonomia eta zordunaren banako erantzukizuna (unibertsala); egungo eta geroko ondasun higiezinekin eta higigarriekin egingo die aurre zorrei.

Maileguak eta kredituak ordaintzen ez direnean (hipotekakoak edo bestelakoak, ondasun higiezinekin lotuak), adostasuna dago: estatu kideen eskumena eta erantzukizuna dira halako egoerak. Euren ereduak ezartzen dituzte, zuzenbide pribatua izaera konstituzionaleko *ius cogens* arauekin uztartuz edo osatuz hala nola giza duintasunean oinarritutako oinarritzko eskubideak.

Hala ere, EBren Europako zuzenbideak eragina du gainzorpetzearen tratamendu juridikoaren gainean estatu kideen barne zuzenbideetan. Kontratu pribatuen arloko eskumenik izan ez arren eta bereziki hipoteka kredituen kontratuen gainean (estatuko eskumen eskusiboa), EBko zuzenbideak eragina du kontsumitzaileen babesaren bidez; izan ere, hedadura juridikoa (babesa), soziala (gizarte bazterkeria) eta makroekonomikoa du (merkatuaren funtzionamendua eskariaren eta kredituaren bidez).

Kontsumitzaileen babesari buruzko zuzentarauetan, kontsumitzaileak babesteko hainbat gogoeta ezarri dira, eta aitortu egiten dute kontratu bateko aldean artean egon ohi den desoreka (esperientzia duen operadore ekonomikoa eta esperientziarik gabeko kontsumitzailea), eta abusuzko egoerak balio gabetzeko arauak sartu dira.

Era berean, babes judizialerako eta auzitegietara jotzeko eskubide eraginkorra bermatu nahi die, balizko abusetan euren eskubideen alde egiteko modua izan dezaten. Estatu kideetako barne arau prozesalak arautzen hasi gabe, emaitzako betebeharrak inposatzen du, kontsumitzaileen eskubideen alde egin ahal izateko baliabide eskuragarrien eraginkortasunean oinarrituta. Horretan datza hain zuzen ere Aziz epaiak Espainiako zuzenbidean duen eragina, zeren eta haren gogoetak eta *obiter dicta* Espainiako zuzenbidera "ekartzen" ari baita lege ekimen eta akordio judizialen bidez.

Etxebizitza erabilerako ondasun higiezinetarako kontsumitzaileekin eginiko kreditu kontratuei buruzko Zuzentarauak ireki egiten du Europar Batasuneko herrialdeetako barne zuzenbidea bertan ezarritakoari egokitzea, eta lagungarria izango da antzeko araudia sortzeko kontsumitzailearen babesean hipoteka kredituak emateko modu arduratsuaren bidez.

6.6.2. Azterketa konparatua: Alemaniako kasua

Alemaniako ereduari dagokionez, printzipioz eta Espainiako egoeraren aldean, oso egoera sozioekonomiko ezberdina da, alokairuko etxebizitzaren pisu handiarekin. Hori dela-eta, familien zorpetze txikiagoa dago. Gainera, eta oro har, Alemaniak ibilbide luzea du familiei gainzorpetzearen arloko aholkuak emateko eginkizunean; udal erantzukizuneko zerbitzua dago horretarako, baina nazio mailan koordinatutako hainbat erakunderen³⁴² laguntzaz lantzen da.

Hala eta guztiz ere, ez dago familien gainzorpetzearen gaineko definizio juridikorik, baina **gainzorpetzea prebenitzeko** zenbait neurri daude:

³⁴²Caritas edo Gurutze Gorria adibidez.

- Kontratuaren aurreko fasean, Alemaniako kode zibilean dago araupetuta aldean arteko informazioa eman beharra; kontsumitzailearentzako maileguaren araudirik gehiena biltzean du, baita hipoteka maileguenak ere.
- Bankuen sektorearen auto-erregulaziorako estandar etikoak daude, eta jokabide zintzoa, bidezkoa eta profesionala eskatzen dute mailegu-emaitzen artean.
- Hipoteka kredituaren gehieneko kantitatea, titulua ematea aurreikusten bada (Pfandbrief Legea), bermea ematen duen ondasuna izan daiteke (%60). Bestalde, ohikoa da hipoteka aseguruak kontratatzea (Hypothekversicherung).

Zorren exekuzioaren ondoriozko **arintze neurrien eta babes neurrien** artean, hauexek daude:

- Mailegu-emaitzak soilik jarri ahal izango du salaketa eta kontratua deuseztatu mailegu-hartzaileak elkarren ondoko bi kuota zor dituenetan eta ordaindu gabeko kopurua mailegu osoaren %2,5 denetan gutxienez.
- Alemanian, etxegabetzei buruzko legeak, zordunak ohitura onen kontrako pobrezia egoeran jartzea galarazten duten beharrezko lege klausula orokorrei jarraituz, ahalmena ematen die auzitegiei salbuespenezko kasuetan (adinekoak, gaixotasunak, mendekotasunean diren gurasoak, haurdunaldia, balizko suizidioa), zordunak hala eskaturik, exekuzioa sei hilabetez (beste behin luza daiteke beste 6 hilabetez) geldiaraziko duten etenaldiak edo kautelazko neurriak adieraz ditzaten.
- Hala ere, araudian ezarrita dagoenez, udalerriek, etxerik gabekoak babesteko bere gizarte eginkizunean, ahalmena dute zordunak haren jabetzapeko gizarte etxebizitzetan hartzeko.

Kontsumitzailearen babesari dagokionez, pertsona fisikoen gaudimengabeziaren prozedura nabarmentzen da. Honako funtzionamendu hau du:

- Prozedura hasteko, bitartekaritza (aholkularitza bulegoen sarearen bidez) egiteko saiakerak egin behar izan dira nahitaez. Alemanian, bitartekaritza ez judiziala lortzen saiatu izana frogatutakoan, hartzekodunarekin eta bitartekaritzak emaitzarik ematen ez badu, gaudimengabeziaren prozedura has daiteke epaitzen babespean.
- Auzitegiak, Bitartekaritza Zentroaren Plana oinarri hartuta, itzultzeko plana planteatzen du, eta hartzekodunak onartuz gero, nahitaez bete behar du zordunak. Epaitzen eten egin dezake plan hori (plana ezin bete daitekeela iritziz gero), eta hala gertatzen denean, gaudimengabeziaren prozedura behin betiko has dezake. Prozesu horrek zordunaren ondarea likidatzea dakar berekin, betiere hipoteka lerruneko hartzekodunen eskubideei kalterik egin gabe, baita haien sarrerak lagatzea ere (bahitu ezin daitezkeen zatia izan ezik) fiduziario bati bost urtez; zorra amortizatzeke ardua izango du fiduziarioak.
- Epe hori igarotakoan, geratzen den zorra askatzea erabaki dezake auzitegiak (zordunak hala eskaturik), betiere zordunak jokabide ona erakutsi badu.

Hortaz, Alemaniako ereduak ibilbide luzea du ordaintzeko konpromisoerik aurre egiteko zailtasunak dituzten pertsonentzako aholkularitzan. Gainera, aldean artean informazioa nahitaez eman beharra ezarri du ordenamendu juridikoak, egiazkotasuna eta kalitatea Kode Zibilean daude araupetuta eta, titulu bihurturiko hipoteka bermea duen finantzazioan, zorraren gehieneko kopurua araupetzen du. Gainera, bigarren aukerako mekanismoa du (Gaudimengabeziaren Legea) pertsona fisikoentzat (ez profesionalak eta fede onekoak baina gaudimenik gabekoak). Fiduziarioak parte hartzen duen prozedura erraztuan, zordunaren ondarea likidatu eta bere sarrerak laga behar zaizkio nahitaez (bahitu ezin daitezkeen zatia

izan ezik eta hipoteka lerrunaren hartzekodunen eskubideei kalterik egin gabe) fiduziario horri. Berak izango du hartzeko dagoen masa komuna ordeztzeko ardura sei urteko epean. Epe hori igarotakoan, geratzen den zorra askatzea erabaki dezake auzitegiak (zordunak hala eskaturik), betiere zordunak jokabide ona erakutsi badu.

6.6.3. Azterketa konparatua: Frantziako kasua

Frantziako ereduari dagokionez, Alemanian moduan eta Espainiako egoeran ez bezala, alokairuko etxebizitzaren garrantzia nabarmentzen da eta, beraz, presio txikiagoa dago etxebizitzaren erosketaren inguruan.

Bestalde, Frantziako Kontsumoaren Kodea honelaxe definitzen da gainzorpetzea: *fede oneko zordunak profesionalek ez diren zorrei aurre egiteko ageriko ezintasuna*.

Araudian ezarrita edo bankuen jardunen ondorioz, hainbat jarduketa lagungarriak izan daitezke **gainzorpetzearen prebentzioan**:

- Etxebizitza finantzatzeko edozein kreditu modalitatetan, bizitza- eta baliaezintaun-asegurua izenpetzen du mailegu-hartzaileak eta, kasu askotan, langabezi aseguruak.
- Arauan informazioa eta aholkuak ematea exijitzen da, bereziki esperientziarik gabeko kontsumitzaileei. Kreditu-erakundeek ez dute legez zertan aholkurik eman kontsumitzaileei, baina maileguaren arriskuaren gaineko informazioa eman behar dute. Hala ez betetzeak auzi ondorioak dakartza mailegu-emaileen kontratuko erantzukizunaren gainean.

Kontsumitzailea babesteari buruzko jarduketan oinarriak dira ondoko hauek:

- Gainzorpetzearen Batzordeak banako ordainketa plan bat diseinatzeko ardura dute (zordunek eskatuta), baldin eta zordunak aukeratua izateko baldintzak betetzen baditu. Plan horri esker, adiskidantzaz eta bide judizialera jo gabe konpondu daiteke finantza erakundeekin edo beste pertsona fisiko eta juridikoekin hartutako konpromisoei aurre egiteko ezintasuna.
- Doako sistema da, eta estaldura publiko zabala du, Estatuko, Ogasun Publikoko eta Espainiako Bankuko ordezkariekin eta bankuen sektoreko ordezkariekin eta beste eragile batzuekin. Ezinbestekoa da zorduna (pertsona fisikoa) fede onekoa izatea, eta zorrak ez profesionalak.
- Berregituraketa planak berekin ekar ditzake zorrak geroratzeko neurriak, kitak edo interes tasak murriztea edo kentzea. 8 urteko iraupena du gehienez, higiezinak erosteko maileguak izan ezik (epe luzeagoa izan daiteke).
- Baldin eta hitzarturiko plana edo Gainzorpetzearen Batzordeak inposaturiko edo gomendaturiko neurriak betearaztean gertatzen bada zorduna oso egoera arriskuan dagoela (Kontsumo Kodearen L330-1 artikuluan -hirugarren paragrafoan- ezarritako baldintzetan), Batzordera jo dezake, lehengoratzeko pertsonaleko prozedura baliatzeko (likidazio judizialarekin zein hori gabe). Zordunaren fede ona egiaztatutakoan, prozedura hori gomendatuko du Batzordeak (Kontsumo Kodearen L331-7-3 artikulua).
- Alde guztien oharrak entzundakoan (zorduna, hartzekoduna eta Gainzorpetzearen Batzordea), Batzordeak gomendaturiko neurriak baliozkotu edo neurri berriak ezarriko ditu epaileak.
- Baina Gainzorpetzearen Batzordeak ere balora dezake hasieratik zorduna lehengoratzeko pertsonalerako prozedura judizialera bideratu behar dela berriz ere –bere egoera prozedura negoziatua burutzeko egokia ez dela irizita- eta, ondarrerik ez badago, konkurtso-administratzaile

bati aginduko zaio ondasunaren salmenta.

- Eta ondarea likidatu ondoren (hipoteka lerrunaren hartzekodunen eskubideei kalterik egin gabe) edo horrelakorik ez balego, epaileak salbuespenezko ezarri ahal izango du ordainketa plan bat (zordun bakoitzaren banako egoeraren arabera), edo bestela zorrak zati batez edo osorik likidatzea erabaki dezake, zordunaren tokian ordaindutakoak izan ezik pertsona fisikoen kauzio edo berme gisa.

Sistema horri esker, banaka azter daitezke konponbideak, ordaintzerik ez dagoenean, zordun bakoitzaren egoera zehatzarekin (zorraren osaerari eta zenbatekoari dagokienez) eta zorrei aurre egiteko benetako posibilitatearekin lotuta, betiere errentak sortzeko duen ahalmena oinarri izanik. Jarduera administratiboa eta judiziala uztartzen ditu, eta zordunaren fede oneko jardueran eta gehiegizko zorpetzeari irtenbidea ematen beharrean oinarrituta.

6.6.4. Ondorioa

Horrenbestez, labur-labur eta ondorio gisa, hauexek nabarmendu behar dira:

- ✓ *Gaur egun, ez dago EBren araudi espezifikorik, familien gehiegizko zorpetzeko kasuen prebentzioa, babes eta konponbidea kontuan hartzen dituenik.*
- ✓ *Europako eskumenen eremuaren arabera, Europako zuzenbidearen ardatza kontsumitzaileei eremu erkidea eskaintzea izan da kreditu edota maileguen kontratazioan ahalik eta informaziorik eta gardentasunik handiena bermatzeko, aldean arteko oreka bilatuz, baina ez dago bideratuta bat-bateko gainzorpetzearen prebentzioa eta egoera hori gainditzeko.*
- ✓ *Arrazoen artean, nabarmentzekoa da pertsonen gehiegizko zorpetzearen edo gaudimengabeziaren gaineko definizioaren inguruko adostasunik eza, baita definizio hori arau juridikoan txertatzearen garrantzia ere.*
- ✓ *Egoera horren aurrean, bereizgarria dena estatu kideen artean argi eta garbi, araudi komunitarioaren ahaleginak kontsumitzailea babesteko erreferentziako markoak aipatzera bideratu dira, kontsumitzaileen eskubideen ikuspegitik, zertarako-eta estatuko erregulazioetara ekartzeko eta bertan ezartzeko, hauexen inguruan: mailegu-hartzaileak izan behar duen informazioarekin lotutako eskakizunak (segurtasuna eta ulermena), aldean arteko kontratuen orekarako baldintzak (halako moldez non ez baita izango abusuzko klausularik, adibidez) eta, azkenik, ebazteko sistema baten bermea (judiziala, ez judiziala edo biak).*
- ✓ *Hortaz, Europako eremua estatu kide bakoitzean bereziak diren araudi multzo batera ekartzea izan da azken emaitza, eta irizpide eta ibilbide ezberdin ugari islatzen dute, ez bakarrik lege aldetik, baizik eta gizarte arloan (zorpetzeko ohitura), etxebizitza edukitzeko moduan (jabetzan edo alokairuan) eta familiarentzako beste produktu batzuen erosketan eta horren finantzazioan (kreditu eta maileguen modalitatea), baita indarreko eskakizunak ere (zorraren bolumenerako mugak, aseguruaren kontratazioa, informazioa eskatzea...).*
- ✓ *Hala, Europako eremua EBko estatu kide bakoitzaren araudi partikularretan txertatzea izan da emaitza, eta familien gehiegizko zorpetzea mugatu, arautu eta ebazten duten alderdien multzoa osatu da. Gainera, gehiegi zorpetuta dagoen pertsonaren eta familiaren babesaren garrantzi ezberdina erakusten dute, hauexei buruzko prebentzio neurriekin: finantzazioaren informazioa, aholkularitza eta lege mugak; zorra ordaintzeko prozesuak; hartzekodunaren gogobetetasuna eta ondoren zorduna lehengoratzeko, zirkuitu ekonomikora itzultzeko, gizarte bazterkeria arinduz.*
- ✓ *Zenbait estatu kidek ebazteko sistema espezifikoa ezarri dute (Gainzorpetzearen Batzordea)*

kontsumitzaileen gehiegizko zorraren aurrean (Frantzian adibidez). Beste estatu batzuetan (Alemanian, esaterako) bigarren aukerara bideraturiko konkurtsoa prozedura eskaintzen dute fede oneko zordunentzat, betiere ezarritako epean hartzekodunei ordaintzeko jokabide ona erakusten badute.

Bi kasuetan, nabarmendu eta konpartitu dugunez, pertsona fisikoen gaudimengabezia ezartzen duen araudia dago (sorburua finantzakoa izan zein ez): familiaren sarreren eta gastuen egoera osotasunean lantzen du, ordaintzeko plana eta betetzeko epealdia ezartzen du eta, batez ere, denbora epe jakin batean azkenik ebatzea aurreikusten du. Halaber, bi kasuetan, mugatuta dago hartu beharreko zorraren bolumena (lege aldetik edo finantza moduen diseinuan), eta bide ez judizialeko ebazpena azpimarratzen da bide judizialera jo aurretik).

6. taula:.1

Gainzorpetzearen prebentzio neurriak eta kontsumitzailearen babesa

	Alemania	Frantzia	Espainia (2011ra arte)	Espainia (2012-2013tik)
Kontsumitzailearentzako informazioa	Bai	Bai	Bai	Bai
Informazioan jardun txarrekin loturiko ekintza judizialak	Hartzaileari kaltea eragitearen eta kontratua epailearen aurrean aurkaratzearen arabera	Bai (zordunaren errekurtsioa prozesu judizialean)	Bai ¹	Bai ¹
Finantza aholkularitza	Finantza erak.	Finantza erak. Erak. pribatuak ²	Finantza erak. Erak. partikularrak ²	Finantza erak. Erak. partikularrak ²
Egoera ekonomiko zailetako aholkularitza	Finantza aholkularitzako zerbitzua	Gainzorpetzearen batzordea	Ez	EJren Zerb. (2012)
Finantza aholkularitzaren araudia	Ez	Bai, baina adituak ez diren taldeei	Ez	Ez
Etxebizitzaren finantzazioa				
<ul style="list-style-type: none"> • Muga ezartzea mugaegunean (etxebizitzaren finantzazioa) 	Ez	Ez ³	Ez	30 urte
<ul style="list-style-type: none"> • Zenbateko mugatua 	%60 *soilik titulua duten maileguak (Pfandbrief Legea)	Ez	TBren %80	TBren %80
<ul style="list-style-type: none"> • Aseguramendua: bankuen jarduna 	Bizitza-aseguruak (heriotza, ezintasun oso eta abarren kontingentziak)	Bizitza-aseguruak (heriotza, ezintasun oso eta abarren kontingentzia)	Bizitza-aseguruak	Bizitza-aseguruak
<ul style="list-style-type: none"> • Bestelako aseguramenduak (ohiko jarduna) 	Istripua, langabezia, ...	Langabezi aseguruak, aurrezki gordailuak,...	Beste batzuk	Beste batzuk
Finantza ez-ordaintzeagatiko demanda hastea	2 hileko (zorraren balioaren %2,5)	2 hileko	Hileko 1	3 hileko

1. Auzitegi Gorenak 2013ko maiatzaren 9an emandako epaian oinarrituta (1916/2013 AGE); klausulak ez dira gardenak informaziorik ezagatik...

2. Irabazteko asmorik gabeko erakundea (kontsumitzaileen aldeko agentziak...) edo irabazteko asmoa duten erakundeak (finantza aholkularitzara bideraturiko enpresak).

3. Bankuaren jardunaren ohiko epea 15-20 urtekoa da.

6.2. taula Kontsumitzailearen gainzorpetzearen arintze neurriak eta exekuzioa prozesuak

	Alemania	Frantzia	Espainia (2011 arte)	Espainia (2012-2013tik)	
				Gainerako familiak	Talde zaugarriak ¹
Legeria	Gaudimenik ezaren legea (1994)	Kontsumoaren kodea, gainzorpetzearen tratamendua (1989)	Ez	8/ 2011 Legea 1/2013 Legea	8/ 2011 Kodea, Jardun Onen Kodea 6/2012 EDI eta 1/2013 Legea
Ebazpen neurria	Prozedura judizial erraztua gaudimenik ez duten kontsumitzaileentzat	Kontsumitzaileen gainzorpetzea ebazteko prozedura espezifikoak	Ez	Prebentzio neurriak eta enkante judiziala dinamizatzea	Arintze neurria: berregituraketa plana, kitak eta gizarte alokairuak
Kontzeptua: kontsumitzailea zordun/ gaudimenik ez duenaren gainean	Egun edo laster ordaintzeko ezintasuna: mugaeguneraturiko zorra ez betetzea ²	Fede oneko zordunak profesionalak ez diren zorrei aurre egiteko ageriko ezintasuna	Ez	Ez	Ez
Helburua:	<i>Fresh start</i> , bigarren aukera	Zorduna berreskuratzeko plana berregituraren edo likidazioaren bidez	--	--	Salbuespenezko egoera
Fase ez judiziala	Nahitaezkoa (fase judizialaren aurretik)	Exijitua (aurretik fase judiziala), zordunak eskatuta	Hartzekodunaren borondatea	Hartzekodunaren borondatea	Berregituraketa plana. Atzera botaz gero (hartzekoduna), justifikatu beharra dago
• Adiskidantzarako gunea	Finantza egoeraren aholkularitza zerbitzuak	Gainzorpetzearen batzordea	Ez	Ez (estatu mailan) Bai (EAE, EJren Bitart. Zerb. 2011)	Ez (estatu mailan) Bai (EAE, EJren Bitart. Zerb. 2011)
• Ordainketa planaren iraupena	Aldeen arteko akordioa	8 urte (edo gehiago, etxebizitza kredituen kasuan)	Aldeen arteko akordioa	Aldeen arteko akordioa	Gehienez 40 urte
• Zorrak askatzea	Aldeen arteko akordioa	Bai (Aldeen arteko akordioa)	Bai (Aldeen arteko akordioa)	Bai (Aldeen arteko akordioa)	Bai (zorrenen %65 edo %80 ordaintzea)
• Ordainean ematea	Aldeen arteko akordioa	Aldeen arteko akordioa	Aldeen arteko akordioa	Aldeen arteko akordioa	Bai (zordunak zenbait baldintzatan eskatuta)
Fase judiziala					
• Figura	Konkurtoa (gaudimenik eza)	Epaimahaia	Ez	Ez	Ez
• Ordainketa planaren iraupena	6 urtera itzultzea (2013tik hasita, 3 urte)	Gainzorpetzearen Batzordearen gomendioak. Epailak jakinda eta haren azken irizpenpean			
• Zorrak askatzea	Bai (irizpide judiziala), 6 edo 3 urte igarotakoan	Gainzorpetzearen Batzordearen gomendioak. Epailak jakinda eta haren azken irizpenpean			
Ondasunen likidazioa					
• Adiskidantza salmenta (prozesu judizialean)	Bai (fiduziariora)	Bai (notarioa)	Bai (enkante data jarri baino lehen)		
• Salmenta judiziala:	Hipotekak: bermaturiko kopurua. Gaudimenik eza: balio tasatua	Hartzekodunak finkatua epailak tasatu eta baliozkoturiko balioa oinarri hartuta	Gutxienez enkantearen balioaren %50 ³ (hutsik)	Gutxienez enkantearen balioaren %70 ⁴ (hutsik)	Gutxienez enkantearen balioaren %70-%60 ⁴ (hutsik)
Aurkaratzeko bide prozesala (zorduna)	Bai	Bai	Bai ⁵	Abusuzko klausulen menpe	Abusuzko klausulen menpe
Etxegabetzea aldi batez etetea⁶	Etxegabetzeen legea ⁷ : familiaren egoera, adinekoak, adingabeak,...	Gainzorpetzearen Batzordean (12 hile gehienez). Epailak jakinda eta haren azken irizpenpean	Ez	Ez	Talde zaugarri hauentzat ⁸
Etxegabetzearen muga orokorra⁹	Salbuespenezko egoerak (adinekoak, zordunaren bizirako edo osotasunerako arriskua...)	Neguko etenaldia	Ez	Ez	Ez
Betearazitako etxebizitzaren errentam.	Ez ⁹	Ez	Ez	Ez	Bai (edo Etxebizitzaren Gizarte Fondokoa)

1. Legean zehaztuak: gutxieneko baliabideak (sarrerak galtzea, langabezia, mendekotasuna dutenak (adingabeak, gurasoak), etab... Ohiko etxebizitzaren gaineko hipoteka zorrera mugatuta, udalerraren tamainaren arabera zenbatekoetan.

2. Edozein zor, ez soilik finantzariora edo etxebizitza nagusiar dagokiona.

3. Hustzat jotzen bada enkantea, erakunde hartzekodunerako esleipenaren gutxieneko balioa. Betearazitako ondasun gutzietako atalasea (etxebizitza, orubea, etxabea,...)

4. Enkantea hustzat jotzen bada, enkanteko irteera-balioaren %70ean eskuratuko du ondasuna erakunde hartzekodunak. %60ra murriztu daiteke zora portzentaje hori baino txikiagoa bada. Ohiko etxebizitzari buruzko atalaseak, gainerako kasuetan (beste ondasun batzuk), enkanterako irteera-balioaren %50ekoa da esleipenaren balioa.

5. Auziperatze Zibilaren Legean ezarritakoak (557 eta 695 artikulukoak).

6. Sei hilabete eta bi urte artekoa.

7. Hainbat ziozengatiko etxebizitza (etxebizitzarekin lotuta edo lotu gabeko finantza zorra, alokairua ez ordaintzea...)

8. Ohiko etxebizitzari dagokiona (jabetza). Zordunak eta abaldunak (ahultasun baldintzak).

9. Hala ere, Alemaniako araudian ezarrita dagoenez, udalerriek, etxerik gabekoak babesteko bere gizarte eginkizunean, ahalmena dute zordunak haren jabetzapeko gizarte etxebizitzetan hartzeko.

7. KAPITULUA

ONDORIOAK ETA

GOGOETAK

(GOMENDIOAK)

7. ONDORIOAK ETA GOGOETAK (GOMENDIOAK)

7.1. LABURPENA

Krisiaren aurreko urteetan, hazkunde nabarmena izan zuen EAEko eta Estatu osoko familien zorpetzeak, ekonomia, gizarte, kultura, arau eta erakundeen inguruko faktoreek elkarri eragin izanaren ondorioz. Hain zuzen ere nabarmendutako aldagaien artean, honako hauek sartzen dira: populazioaren goranzko bilakaera, familia ezberdinen sorrera, enpleguaren eta familien hazkundea, finantzazioa eskuratzea eta haren prezioa, etxebizitza jabetzan nahiago izatea inbertsioztat hartzeagatik eta finantzen gaineko hezkuntzaren gabezia.

7.1.1. Alderdi demografikoak eta ekonomikoak EAEn

2001 eta 2011 bitartean, gora egin du EAEko populazioak (%4,4) eta 2,2 milioi biztanle izatera iritsi da; hazkunde horretan, erabakigarria izan dira atzerritarrak. Hala, familien inoizko kopururik handiena dugu (849.094), non 60ko eta 70eko hamarkadetan jaiotako belaunaldi ugariaren eginkizuna determinantea izan baita. Hori dela-eta, igoera handia izan da seme-alabak dituzten familien kopuruan, finantzatzen diren ondasunen eskariaren funtsezkoak (etxebizitza, automobila...).

Egoera demografiko horrekin batera, ekonomiaren oparoaldia³⁴³ gertatu zen eta, ondorioz, milioi bat pertsona ari zen lanean 2008an³⁴⁴ (gizonezkoen eta emakumezkoen³⁴⁵ okupazio tasak aurreko aldietako gainetik zeuden), eta langabezi tasa inoizko txikiak (%6,5). Ondorioz, gora egin dute³⁴⁶ familien errenta eskuragarriak eta familien kontsumoak³⁴⁷, baita inbertsioak ere, argi eta garbi etxebizitza erostera bideratua.

Hala, 2001 eta 2011 bitartean %16 hazi zen EAEko etxebizitzaren parkea, hain zuzen ere populazioan izandakoaren lau aldiz handiagoa (%4,5). 2006an, inoizko dinamismorik handiena izan zen etxebizitzaren merkatuan, transakzio kopuruan (22.805 eragiketa) eta horien balioan (284.000 euro) islatuak, baita etxebizitzaren gainean eraturiko hipoteken (43.328 eragiketa) eta horien batez besteko zenbatekoaren terminoetan (155.715 euro) ere.

Familien ondasun higieizinen³⁴⁸ erosketan, funtsezkoa izan da finantzazioa eskuratzea. 2001etik inoizko erreferentziako interes tasarik baxuenak izan ziren, eta zehazkiago, hipotekenak %4 ingurukoak edo txikiagoak (2009tik), eta are txikiagoak termino errealetan (%1-2). Halaber, eskuratzeko baldintzak malgutu egin dira tasa aldakorreko hipotekak hedatuta (gutxi gorabehera guztizkoaren %93), epe-mugak luzatuz (25 urtetik gorakoak) eta maileguaren³⁴⁹ batez bestekoa handituz.

Azkenik, eragile publikoen eginkizunak badu eragina horretan guztian: lurraren erabilera erabakitzen dute (plangintza eta kalifikazioa) eta emaitzako azken prezioari eragiten diote, zeren etxebizitzak hornitzen

³⁴³ BPGaren %4ko urteko batez besteko hazkunde errealekin 2000-2007 bitartean.

³⁴⁴ Populazio Aktiboaren Inkestako datuak, INE.

³⁴⁵ Zehazki %63,4 eta %45,3. Horren eragina du errenta bikoitza duten familien kopuruan, orain dela gutxioko beste une batzuetan ez bezala, noiz-eta sarrera iturri bakarra nagusia zenean.

³⁴⁶ %5,3ko urteko batez besteko hazkunde nominalarekin (2001-2009).

³⁴⁷ %3,7ko batez besteko hazkunde errealekin 2002 eta 2008 bitartean.

³⁴⁸ Etxebizitza nagusia (eskuratzeagatik edo aldatzeagatik), oporretako etxebizitza eta etxebizitzan, lokaletan, garajeetan, lurretan eta abarretan inbertitzea.

³⁴⁹ 2006an izandako kontratu berrien hipoteka baldintzen ezaugarri nagusia da (batez beste) mugaeguna 28 urtekoa izatea; maileguaren zenbatekoa transakzioaren %64 izan zen (tasaturiko ondasunaren balioa) eta maileguen %84tik gorako portzentajea, mailegu-balioarekiko, %16koa izan zen. "Etxebizitzaren merkatuaren adierazleak" delakoan bilduak (Espainiako Bankua).

baitutuzte (etxebizitza babestua) eta erraztasunak ematen baitizkiete herritarrei etxebizitza eskuratzeko (zergak arintzea³⁵⁰).

Baldintza objektibo horien gainean jartzen dira bestelako faktore kulturalak eta sozialak ere, hala nola ondasun higiezinak nahiago izatea eta bereziki etxebizitza familiaren inbertsio gisa, baita erroturiko eta gizarteak konpartituriko zenbait sinesmen ere: etxebizitza erosteko joera alokairuaren kalterako. Adostasun zabala dago uste horren inguruan: “*etxebizitzek ez dute baliorik galtzen*” edo “*alokairua ordaintzekotan, hobe da erostea*” eta abar.

Agertoki horretan hasi zen 2008ko krisia; jarduera ekonomikoak behera egin zuen, enpresak³⁵¹ galdu eta langabezi tasak gora egin zuen (%14,9); izan ere, 180.000 pertsona³⁵² baino gehiago dago lanik gabe.

Hala, sarrera galtzeak eta kreditua murrizteak familien kontsumoa eta inbertsioa geldiarazi dituzte, eta ezusteko gastuei aurre egiteko zailtasunak dituzten familiak azaleratzen hasi dira (%18,2)³⁵³ edo etxebizitzarekin loturiko ordainketak egiterik ez dutenak (%2,7)³⁵⁴.

Batetik jardueraren beherakadak eta bestetik inbertsioak familien etxebizitzan duen garrantziak bestelako ondorioak ere badituzte. Izan ere, etxebizitzaren prezioak igotzeak “*aberastasun efektua*” eragin zuen, baina higiezin³⁵⁵ merkatuaren doikuntza eragina izaten ari da familien ondarea beherantz baloratzean.

Eta gainera jabeen erabakiak mugatzen dituen inbertsioa da, zeren eta behar izanez gero likido bihurtzen zaila baita (saltzea) eta laneko mugikortasuna murrizten baitu langabezi tasa handiko unean.

7.1.2. Familien zorra

a) Familien zorra Europako testuinguruan

Zorpetzearen konplexutasuna, hura definitzeko³⁵⁶ eta neurtzeko moduan adostasunik eza eta, batez ere, arrisku egoerei aurrea hartzeko modurik eza direla-eta, ez dago errealitatea erakusteko estatistika iturririk. Gainera, egungo krisiaren ezohiko gogortasuna aipatu behar da. Izan ere, familia gehiagoetara ekarri du arazoa nolabait, noiz-eta orain artean garrantzi gutxiko arazotzat har zitekeenean.

Hala ere, eskura dugun informazioak erakusten duenez, gora egin du nabarmen familien zorpetzeak EB-27an³⁵⁷ (%5,4, 2003-2011ko epealdian). Gainera, Espainia eta Alemania dira hain zuzen ere errealitate horren bi muturrak, hazkunderik altuenarekin (%12,1) eta baxuenarekin (%0,0), hurrenez hurren, familien zorraren bilakaeran.

Familien zorra, 2011n, eurogunearen BPGaren %55,6 zen; portzentajerik handiena Espainian dago, %80,8, eta Alemanian eta Frantzia, berriz, %55,4 eta %53,6 dira hurrenez hurren.

³⁵⁰ Zerga arintzeari esker, errazago egin dezake erosketak familiak (errentarekiko): %10 inguruan, eginiko zenbat azterlanen arabera. Familientzako errenta fluxua da, eta zorpetze handiagoa eragin omen du.

³⁵¹ 2008 eta 2012 bitartean, urtero 1.224 enpresa galdu dira.

³⁵² Txarra izanik ere, EA Eren egoera hobea da Estatuak baino; izan ere, bi halako langabezi tasa du Estatuak (%25), eta egoera ekonomikoa okerragoa du.

³⁵³ Urte arteko aldakuntza tasa hauekin 2009, 2010, 2011, 2012 eta 2013an, hurrenez hurren: % -3,9, %0,4, %0,6, %-1 eta %-1,1.

³⁵⁴ Portzentaje txikiagoak Estatuan, %40 eta %7,4 hurrenez hurren. Bizi-baldintzen Inkesta, INE.

³⁵⁵ Jaitsiera izan da etxebizitzaren prezioan, batez ere. Eta eragin handiagoa da eremu batzuetan besteetan baino.

³⁵⁶ Gehiegizko zorpetzea gertatzen da familiaren aurrekontua desorekatuta dagoenean eta hartutako zorrei edota ordaintzeko konpromisoei aurre egiterik ez dagoenean. Unekoa edo epe luzerakoa izan daiteke egoera hori. Bestalde, familiak gehiegizko zorpetzea ulertuko da ordaintzeko posibilitateak gaizki kalkulatu edo bat-bateko egoera agertuta kalkulatu denean aurrekontua.

³⁵⁷ Europako Banku Zentrala.

Familien zorraren osaeran, Frantziari (%75,9)³⁵⁸ eta Espainiari (%75,4) dagozkie portzentajerik handienak. Alemanian (%68,1) eta Italian (%58,1), berriz, Europako batez bestekoaren azpitik dauden balioak dituzte.

Bilakaera horren ondorioz, Espainiako familien zorra inguruko herrialdeena baino askoz handiagoa da; izan ere, 8.759 euroko zorpetze ratioa du biztanleko. Txikiagoa da Alemanian (17.509) edo Frantzian (16.616), esate baterako. Familien zorraren hazkunde bizkorra gertatu da Espainian, zorra ordaintzeko ahalmena (aberastasuna sortzea) baino arinago eta, beraz, zorpetzea dagoela esan liteke.

b) Zor pribatua EAEn eta autonomia erkidegoetan

2000 eta 2012 bitartean, nabarmena izan da zor pribatuaren³⁵⁹ hazkundera EAEn (%7,2), baina Estaturak (%10,3) eta beste autonomia erkidego batzuetakoa baino txikiagoa.

Izan ere, Madril (%26), Katalunia (%19,6), Andaluzia (%12,6) eta Valentzia (%9,9) dira zor pribatu osoaren bi herenak biltzen dituztenak (%68,1). EAEn, berriz, askoz txikiagoa da (%4,8).

Gainera, EAEk zor pribatuan duen proportzioa txikiagoa da aberastasuna sortzeko duen ekarpena baino (BPG), eta zorpetuta dagoela ageri da (77 puntu). Murtzia (112), Katalunia (104) edo Valentziako Erkidegoak (103), ildo horretan, gainzergapetuta daude. Halaber, EAEko sektore pribatuaren bankuko kredituen eta gordailuen arteko ratioa (114) da autonomia erkidegoetako txikiena, hots, zorrak erkidegoaren beraren baliabideetan du oinarri neurri handiago batean (gordailutara bideraturiko aurrezpena).

Azken finean, EAEk, gainerako autonomia erkidegoek bezala, badu partaidetza zor pribatuan, baina partaidetza txikiagoa du, egokiagoa da aberastasuna sortzeko bere ahalmenerako eta orekatuagoa da banku aurrezpenarekiko.

c) Zorraren osaera eta familien berankortasuna Estatuan

Hazkunde nabarmena izan da familien zorrean (%16,2)³⁶⁰, baina atzeraldi handia izan du egungo krisia hasi zenetik (%-1,7)³⁶¹. Familien zorraren osaerari dagokionez (Estaturak), etxebizitza eskuratzeko edota birgaitzekoa da nagusi (%78,9). Kontsumorako kredituak, berriz, pisu txikiagoa du argi eta garbi (%8,2), eta beheerazko joera du argi eta garbi krisia hasi zenetik (%-9,9 urtean, 2009-2012 bitartean).

Finantzakoak ez diren enpresentzako kredituak ere (Estaturak) goranzko joera handia izan du (%16,6) eta jaitsiera txikiagoa (%-3,3). Eraikuntzaren eta higieizinen sustapena dira kreditu zorrik handiena duten sektoreak: finantzakoak ez diren enpresen zorraren %41,4 xurgatzen dute denen artean; industriari, berriz, %15,2 dagokio.

Motelaldi handia eta jardueraren eta enpleguaren jaitsiera direla-eta, gora egin du familien berankortasun tasak. 2008 eta 2012 bitartean, %3tik %4,4ra, eta zehazki, etxebizitzari dagokionez, %2,4tik %3,6ra. Berankortasun tasa horiek agerian uzten dituzte zein zailtasun dituzten familiek zorra ordaintzeko, eta bizkor igotzen ari denez, bat-bateko gainzorpetzea dagoela esan liteke, egoera ekonomikoaren eta enpleguaren egoera txarrak eraginda.

³⁵⁸ Etxebizitza eskuratzeko finantzazioari dagokio, baina ez ezinbestean hipoteka tituluaren bidez (ikus Frantziako kasuaren aurkezpenaren 6. kapituluak).

³⁵⁹ Familiak eta finantzakoak ez diren enpresak biltzen ditu sektore pribatuaren zorrak. Espainiako Bankuak ez du ematen familien zorrari buruzko informazioa autonomia erkidegoen arabera.

³⁶⁰ 2000 eta 2008 artean izandako urteko hazkundera, biak barne. Estadistika Bulegoa, Espainiako Bankua.

³⁶¹ 2008 eta 2012 artean izandako urteko hazkundera, biak barne. Estadistika Bulegoa, Espainiako Bankua.

d) Euskal familien ezaugarri nagusiak eta zorpetzea

Zein pisu du zor globalak familia bakoitzaren egoeran? 2006 eta 2011³⁶² bitartean, euskal familien herenak indarreko mailegua edo kreditua zuen. Gehienak (%27,9 eta %29,3) hipoteka maileguak dira, etxebizitza erosteko xedea dutenak.

Hamar familietatik batek gutxi gorabehera familiaren sarreren %40 erabiltzen du hipoteka maileguak ordaintzeko. Adituen³⁶³ arabera, familia horiek gehiegi zorpetuta daudela esan daiteke. Hala ere, epealdi berean, zorpetuta dauden familien %4,2koa da gehiegizko ordainketaren kuotaren gaineko irudipena, hain zuzen ere euskal familia guztien %1,4koa gutxi gorabehera.

7.1.3. Familien gainzorpetzearen ondorioak

Familien gainzorpetzearen ondorioak larriena ohiko etxebizitza galtzea da. Botere Judizialaren Kontseilu Nagusiak urte bakoitzean aurkeztutako hipoteka exekutatzeko prozedurei buruzko informazioa eskaintzen du, baina ez du argitzen zenbat dagozkien familiei. “Krisiak organo judizialean izan duen eragina” estatistikaren arabera, 2007 eta 2012 bitartean guztira 441.060 hipoteka exekuzio aurkeztu ziren. Andaluziak, Kataluniak eta Madrilak aurkezturiko hipoteka exekuzioen bi heren biltzen dituzte eta, Murtziarekin eta Gaztela-Mantxarekin batera, aurkezturiko hipoteka exekuzioen kopurua gehien igo den autonomia erkidegoak dira.

2007 eta 2012 bitartean, hipoteka exekuzioerako 6.234 prozedura aurkeztu ziren EAEn batez beste urtean. Urte arteko igoera nabarmena izan da (urteko %16 batez beste³⁶⁴), baina Estatukoa baino txikiagoa (%37,3). Ondorioz, Estatuan aurkezturiko hipoteka exekutatzeko prozeduren %1,5 ematen du EAEk³⁶⁵.

Hala ere, informazio iturri horren arabera agerikoa dirudi zorra ez ordaintzearen ondorioz etxebizitza galdu dute familien kopurua handitu egin dela. Hortaz, informazio horren izaera orokorrak ez du ahalbidetzen arazoaren tamaina zedarritzea, zeren eta ez baitu zehazten etxebizitza nagusia galdu duten familien kopurua.

Horregatik, Euskal Herriko Justizia Auzitegi Gorenaren laguntzaz, Bilboko³⁶⁶ lehen instantziako 7, 8, 9 eta 10 zk.ko epaitegietan aurkezturiko hipoteka exekutatzeko 400 espediente berrikusi ziren 2009 eta 2012 bitartean; zordunaren ohiko etxebizitza den bermeari dagokio erdia.

Gutxieneko balioztatu hartu behar da ratioa (zeren eta portzentaje bat ezin izan baitzaio argi eta garbi ohiko etxebizitzari esleitu), eta bat etorriko litzateke Espainiako Jabetza Erregistratzaileen, Ondasun Higiezinaren eta Merkataritza Ondasunen Elkargoak adierazitakoarekin: EAEn hasitako hipoteka exekutatzeko prozedura guztien %62 pertsona fisikoen ohiko etxebizitzari dagozkiola (662 kasu 2012an).

2012ko maiatzean, familien gainzorpetzearen inguruko laguntza emateko zerbitzu bat dago (Eusko Jaurlaritza), bitartekaritza zerbitzua barne, ez ordaintzeak dakarren arazoa konpontzeko. Hartara,

³⁶² %34, emaitzen egonkortasuna. EAE-Nafarroako Kutxen Federazioa.

³⁶³ Hemen bilduak: www.finanzasparatodos.com

³⁶⁴ Aurkezturiko betearazpenen kopuruaren urteko batez besteko hazkundea handiagoa izan da Araban (%22,3) eta Gipuzkoan (%22,1) Bizkaian baino (%12,9).

³⁶⁵ Lurralde banaketa: %54,1 Bizkaian, %26,3 Gipuzkoan eta %19,6 Araban

³⁶⁶ Bilboko lehen instantziako 10 epaitegiren artean banatu dira hipoteka betearazteko prozedurak, karga orekatzeko. Hortaz, esperimendua dela esan daiteke.

zordunak etxebizitza ez galtzea lehenesten da. Zortzi hilean, 141 bitartekaritza espediente hasi dira, eta horietatik 87 txosten ebatzi dira, aldean arteko %48ko akordio tasarekin. Hala, kasuak epaitegietara eramatea ekidin da (%6k baino ez zuen prozedura irekia).

7.1.4. Espainiako ordenamendu juridikoa eta neurri ez judizialak familien zorpetzeari dagokionez

Arau-eremuari buruzko gogoeta orokorrak erakusten duenez, lege eta arau multzo zabala eta konplexua dago, eta aldaketak egin izan dira, beharrezkoak³⁶⁸ gertatu ahala edo exijitu³⁶⁹ ahala, baina erreferentzia testuinguru globalaren eta integratzailearen falta sumatzen da, pertsona fisikoak zorra ez ordaintzearen eta gaudimengabeziaren inguruan duen posizioa ezartzeko.

Eta gainera ez dago pertsona fisikoaren³⁷⁰ gainzorpetzearen izaera mugatzeko ez definiziorik ez hurbilketarik; gaudimengabezia gertatzen denean gainzorpetzea gauzatzen dela besterik ez da esaten.

Gainzorpetzearen eta bat-bateko gaudimengabeziaren prebentzioarekin loturiko ekimenei dagokionez, nabarmentzekoa da adituak bat etortzea gai honetan eta, horren arabera, prebentzioaren oinarritzko tresna kontsumitzaileari informazioa eta aholkuak ematea d, zertarako-eta mailegu edo kreditu bat edo edozein finantza produkturen ondorioak eta edukia behar bezala ulertzen dela bermatzeko.

Testuinguru horretan, EHA2899/2011³⁷¹ Agindua eta Espainiako Bankuaren 5/2012 Zirkularra indarrean sartu izana nabarmendu beharra dago; izan ere, mailegu arduratsuen eta balizko mailegu-hartzaileei (FIPRE fitzak, FIPER...) informazio gehiago ematearen printzipioak sartu dituzte, aurretiaz informazioa jaso eta ulertzea eta zorpetze arduratsua indartuz. “*Hipoteka Mailegua Eskuratzeko Gida*” (Espainiako Bankua) ere nabarmentzen da, baita finantza produktuei buruzko informazioa ezagutarazteko (gizarte osoari oro har) bestelako ekimenak ere. Oro har, pertsonen finantza produktuen gaineko jakintzarik ezaz jabearaztea da kontua.

Halaber, Eusko Jaurlaritzaren Familien Gainzorpetzean Laguntzeko Zerbitzua azpimarratu behar da. Bere jarduketa-ildoan artean, aholkularitzari dagokiona du, Kontsumobideren jarduketan bitartez. Interesa duten guztiei hipoteken arloko informazioa eta aholkuak eman eta hipoteka mailegua kontratatu nahi duten egoera ebaluatzea da helburua.

Eta, azkenik, zorpetze arduratsuari dagokionez, mailegu edo kredituaren kontratuaren mugaegunean (30 urte gehienez) eta bermea ematen duen ondasunarekiko zenbatekoen mugaegunean jarritako zedarria nabarmentzen da 1/2012 Legea indarrean sartu ondoren izenpeturiko eragiketarako.

Ildo beretik, Espainiako Bankuak kreditu arduratsuetarako ezarritako printzipio orokorretan (5/2012 Zirkularra) xedatu denez, balizko mailegu-hartzaileen zorren zerrendari eta errenta eskuragarriari erreparatu beharko zaie ordainketa plan errealistetan; hain zuzen sarrerak sortzeko iturririk ohikoenetatik agerian gelditu daitekeen errenta da. Bere zorren zerbitzuaren gaineko zerbitzuaren ondoriozko errenta eskuragarria ezin izan daiteke, inola ere, mailegu-hartzailearen familiaren bizitzako gastuak estaltzeko muga nabaria.

³⁶⁷ EAEEn aurkezturiko hipoteka betearazpenen 1.039 espedientea baino gutxiago (2007-2012, urteko batez bestekoa).

³⁶⁸ Europako araudia Estatukora ekarria.

³⁶⁹ Gizarte kezkak behartuta hala nola zorpetua babesteari buruz abiarazitako azken erreformak, hipoteka zordunen babes indartzeari, zorra berregituratzeari eta gizarte alokairuari buruzko neurrien 1/2013 Legean gauzatuak.

³⁷⁰ Bere familiaren ekonomiari dagokionez eta negozioaren ekonomiari dagokionez (autonomoak, ETEak), zeren eta sarritan (zorritzarrez) familiaren ekonomian txertatuta baitaude.

³⁷¹ Bankuko zerbitzuetako bezeroen babesari eta gardentasunari buruzkoa, Espainiako Bankuarekin batera.

Etxebizitza nagusiari eragiten dion gainzorpetzearen eta bat-bateko gaudimengabeziaren ondorioak **arintzeko neurrien** artean, bereziko egoera zaurgarria³⁷² duten familien zedarripena nabarmentzen da. Horretarako, moratoria ezarri da hipoteka exekutatzekeko prozesuetan, eta etxebizitza nagusia merkatuan jartzea bi urtez eteteko proposamena egin da.

Jardun Onen Kodea aplikatzea -borondatezkoa da horrekin bat egitea 6/2012 LED indarrean sartu zenetik), eta malguagoak egiten ditu hipoteka exekutatzekeko prozesuaren aurretiko baldintzak. Are gehiago, zorraren zatizko kita edota ordainean ematea aurreikusten du zenbait inguruabarretan. Araudian alokairuko³⁷³ etxebizitzaren fondoa sortzea agintzen du (finantza erakundeek emandako etxebizitzak), etxebizitza galdu duten edo galtzekotan dauden pertsonentzat eta familientzat, betiere aurreko baldintzekin.

Azkenik, egoera horretan dauden EAEko familiek badituzte Eusko Jaurlaritzaren Herri Administrazio eta Justizia Sailaren menpeko Hipoteka Bitartekaritza Zerbitzuaren 2. ardatzaren bidez garaturiko neurriak. Zerbitzu publikoa eta doakoa eskaintzen du, eta horren xedea irtenbide ez judiziala bilatzea da ohiko etxebizitzaren hipoteka ordaintzen ez denean.

Halaber, zerbitzu horren hirugarren bidea abiarazten da hipoteka exekuzioean. Halakoetan, Enplegu eta Gizarte Politiketarako Sailak etxebizitza publikoaren alternatibak eskaintzen ditu, eta babesturiko alokairuko etxebizitza bat ematen die etxebizitza (ohiko etxebizitza) galdu duten eta gizarte bazterkeria jasateko arrisku larrian dauden pertsonen eta familien. Arrisku hori ikusten ez bada, pertsona edota familia horiek behar bereziko taldearen barruan sartzeko prozedura ezartzen da, Sailak alokairuko etxebizitzaren eskaintza baliatzeko ezartzen dituen baremoen barruko beste baldintza bat gisa.

1/2013³⁷⁴ Legean bildutako **hipoteka prozedura aldatzera bideraturiko neurrien artean**, berandutze interesen muga ezarri da, diruaren legezko interes tasaren hiru aldiz gehiago gehienez, baita hiru kuotara zabaltzea (edo hiru hileren baliokidea) hipoteka exekuzioa eragin duen etxebizitzaren gaineko mailegua edo kreditua ez ordaintzeari dagokion atalase gisa.

Prozesua hasitakoan eta enkantearen fasean, zordunak beste tasazio³⁷⁵ bat aurkezteko aukera ematen da, hartzekodunak onartu beharrekoa, enkantearen tasa ezartzeko.

Ondasuna betearazitakoan, ordaintzeke dagoen zorraren zatizko kita egiteko aukera ezarri da, hondar-zorretik proposaturiko ordainketa plana ordaintzen bada, bost edo hamar urtean (zor horren %35eko edo %20ko kitarekin, hurrenez hurren).

Halaber, ahalmena ematen dio organo judizialari, ofizioz edo alde batek eskatuta, exekuzio-tituluan abusuzko klausulak dauden erabakitzeke eta, ondorioz, exekuzioa bidegabekoa dela deklaratzeko edo, hala denean, abusuzkotzat³⁷⁶ jotakoak aplikatu barik jarraitzeko.

Azkenik, salmenta ez judizialean aukera bat ezarri da: notarioak salmenta eten ahal izango du aldeek egiaztatzen dutenean salmentaren bidegabekeria adierazteko ebazpena eman duen organo judizial eskudunari eskatu izana, edo salmentarekin jarraitzea abusuzko klausulak aplikatu barik. Gainera, beren beregiko ahalmena ematen zaio notarioari aldeei ohartarazteko kontratuko klausularen bat abusuzkoa dela.

³⁷² Baliabiderik gabeko hipoteken zordunak babesteko premiazko neurriak buruzko 6/2012 Errege Lege Dekretuan, aplikagarritasun irizpideak zehaztuta zeuden ordurako (gizarte bazterkeriarako arriskua, 3. artikuluan ezarritakoa abiapuntu hartuta), eta argiago gelditzen dira hipoteka zordunen babesa indartzeari buruzko premiazko neurrien 27/2012 Errege Lege Dekretuan (1. artikulua).

³⁷³ 1/0213 Legean, hura sortzea gomendatzen da.

³⁷⁴ Hipoteka zordunen babesa indartzeari, zorrak berregituratzeari eta gizarte alokairuari buruzko premiazko neurrien 1/2013 Legea

³⁷⁵ 1/2013 legean ezarritakoarekin bat etorritik homologaturiko erakunde batek egina.

³⁷⁶ Europar Batasunaren Justizia Auzitegi Gorenaren 2013ko martxoaren 14ko Epaiaren ondorioz hartu zen aldaketa hori, Aziz auzian planteaturiko gai aurrejudizialari dagokionez.

Enkantea egiteko prozesuari dagokionez, Enkante Judizialen Ataria abiarazi du Justizia Ministerioak, enkante judizialen gaineko jendaurreko informazio gune bakar gisa, eta enkanteak internet bidez jarraitzea eta parte hartzea ahalbidetzen du. Bestalde, zenbait neurri ezarri ditu 1/2013 Legeak, eskaintzaileen presentzia dinamizatzeko eta handitzeko hala nola sarrerako kantitatean %5erainoko murrizketa, enkantearen balioaren %70 ezartzea hirugarren batentzako esleipen balio gisa edo enkantea 20 egun lehenago iragartzea.

Hortaz, ondorio gisa, hauexek nabarmendu behar dira:

- ✓ *Hala, hainbat aldaketa garrantzitsu ezarri dira ordenamendu juridikoan azken 3 urtean, eta oinarrizko zatia hipotekari dagokio; izan ere, familien zorraren eta gaudimenik ezaren ardatz nagusia da. Prozedura nolabait ez ordaintzea prebenitzeko modu batera bideratu dela esan liteke.*
- ✓ *Krisi ekonomikoak dirauenez gero eta familia gehiagori eragiten dienez gero, premiazko aldaketak ezarri behar izan dira hipoteka zordun zaurgarrienak babesteko, hipoteka exekutatzeko prozedura hobetzeko eta hipoteka merkatua hobetzeko. Halaber, bankuetako bezeroen babesari eta gardentasunari buruzko arau-eremua eguneratu da, eta mailegu arduratsuaren printzipio orokorrak sartu dira.*
- ✓ *Eta, azkenik, esan beharra dago ezen abian jarritako ezein neurrik ez duela ezartzen arau-eremu berriaren aplikazioaren balizko familia zorpetuen tamaina. Eta berriki (2013) etxebizitzaren hipoteka exekuzioei buruzko estatistikak egiteko ekimena jarri dute martxan INEk eta Espainiako Bankuak.*

7.1.5. Azterketa konparatua: Eremu komunitarioa eta Alemaniako eta Frantziako eredu

Gaur egun, ez dago **EBren araudi** espezifikorik, familien gainzorpetzeko kasuen prebentzioa, babesa eta konponbidea kontuan hartzen dituenik. Arrazoen artean, nabarmentzekoa da pertsonen gainzorpetzearen edo gaudimengabeziaren gaineko definizioaren inguruko adostasunik eza, baita definizio hori arau juridikoan txertatzearen garrantzia ere.

Kontsumitzailea babesteko betekizunak ezartzera dago bideratuta araudi komunitarioa. Estatuko araudietan txertatu behar dira beharkizunak, honako hauei dagokienez: informazioa (segurtasunez eta informazioa ulertuta), oreka baldintzen aseguramendua kontratuetan (abusuzko klausuletarako egoerak ekiditea, adibidez) eta ebazteko sistema bat edukitzea (judiziala, ez judiziala edo biak).

Azkenean, Europako eremua EBko estatu kide bakoitzaren araudi partikularretan txertatzea izan da emaitza, eta familien gainzorpetzea mugatu, arautu eta ebazten duten alderdien multzoa osatu da. Gainera, gehiegi zorpetuta dagoen pertsonaren eta familiaren babesaren garrantzi ezberdina erakusten dute, hauexei buruzko prebentzio neurriekin: finantzazioaren informazioa, aholkularitza eta lege mugak; zorra ordaintzeko prozesuak; hartzekodunaren gogobetetasuna eta ondoren zorduna lehengoratzeta, zirkuitu ekonomikora itzultzeko, gizarte bazterkeria arinduz.

Alde horretatik, kontuan hartu beharreko balizko erreferentziako bi eredu aztertu dira: Alemania eta Frantzia.

Alemaniako ereduari dagokionez, printzipioz eta Espainiako egoerari dagokionez, oso egoera sozioekonomiko ezberdina da, alokairuko etxebizitzaren pisu handiarekin (%54). Hori dela-eta, familien zorpetze txikiagoa dago (BPGaren %55,4). Gainera, Alemaniak ibilbide luzea du ordaintzeko

konpromisoari aurre egiteko zailtasunak dituzten pertsonen finantza egoerari buruzko aholkularitzan; nazio mailan koordinaturiko hainbat erakunderekin³⁷⁷ lankidetzan lantzen da aholkularitza.

Ez dago familien gainzorpetzearen gaineko definizio juridikorik, baina gainzorpetzea prebenitzeko zenbait neurri daude:

- Kontratuaren aurreko fasean, Alemaniako kode zibilean dago araupetuta aldean arteko informazioa eman beharra, kontsumitzailearentzako maileguaren araudirik gehiena biltzen duena, baita hipoteka maileguenak ere.
- Bankuen sektorearen auto-erregulaziorako zenbait estandar etiko daude, eta jokabide zintzoa, bidezkoa eta profesionala eskatzen da sektorean mailegu-emaileen artean.
- Hipoteka kredituaren gehieneko kantitatea, titulua ematea aurreikusten bada (Pfandbrief Legea), bermea ematen duen ondasuna izan daiteke (%60). Gainera, etxebizitzarako bestelako finantzazioak kontrata daitezke. Bestalde, ohikoa da hipoteka aseguruia kontratatzea (Hypothekversicherung).

Zorren exekuzioaren ondoriozko arintze neurrien eta babes neurrien artean, hauexek daude:

- Mailegu-emaileak soilik jarri ahal izango du salaketa eta kontratua deuseztatu mailegu-hartzaileak elkarren ondoko bi kuota zor dituztenean eta ordaindu gabeko kopurua mailegu osoaren %2,5 denean gutxienez.
- Alemanian, etxegabetei buruzko legeak, zordunak ohitura onen kontrako pobrezia egoeran jartzea galarazten duten beharrezko lege klausula orokorreki jarraituz, ahalmena ematen die auzitegiei salbuespenezko kasuetan (adinekoak, gaixotasunak, mendekotasunean diren gurasoak, haurdunaldia, balizko suizidioa), zordunak hala eskaturik, exekuzioa sei hilabetez (beste behin luza daiteke beste 6 hilabetez) geldiaraziko duten etenaldiak edo kautelazko neurriak adieraz ditzaten.
- Hala ere, Alemaniako araudian ezarrita dagoenez, udalerriek, etxerik gabekoak babesteko bere gizarte eginkizunean, ahalmena dute zordunak haren jabetzapeko gizarte etxebizitzetan hartu ahal izarteko.

Kontsumitzailearen babesari dagokionez, pertsona fisikoen gaudimengabeziaren prozedura nabarmentzen da. Honako funtzionamendu hau du:

- Prozedura hasteko, bitartekaritza (aholkularitza bulegoen sarearen bidez) egiteko saiakerak egin behar izan dira nahitaez. Alemanian, bitartekaritza ez judiziala lortzen saiatu izana frogatutakoan, eta bitartekaritzak emaitzarik ematen ez badu, gaudimengabeziaren prozedura has daiteke epaileen babespean.
- Auzitegiak, Bitartekaritza Zentroaren Plana oinarri hartuta, itzultzeko plana planteatzen du, eta hartzekodunek onartuz gero, nahitaez bete behar du zordunak.

Epaileak eten egin dezake plan hori (plana ezin bete daitekeela iritiz gero), eta hala gertatzen denean, gaudimengabeziaren prozedura behin betiko has dezake. Prozesu horrek zordunaren ondarea likidatzea dakar berekin, betiere hipoteka lerruneko hartzekodunen eskubideei kalterik egin

³⁷⁷ Caritas edo Gurutze Gorria.

gabe, baita haien sarrerak (bahitu ezin daitezkeen zatia izan ezik) fiduziario bati bost urtez lagatzea ere; zorra amortizatzeko ardura izango du fiduziarioak.

- Epe hori igarotakoan, geratzen den zorra askatzea erabaki dezake auzitegiak (zordunak hala eskaturik), betiere zordunak jokabide ona erakutsi badu.

Hortaz, Alemaniako ereduak ibilbide luzea du ordaintzeko konpromisoei aurre egiteko zailtasunak dituzten pertsonentzako aholkularitzan. Gainera, aldean artean informazioa nahitaez eman beharra ezarri du ordenamendu juridikoak, egiazkotasuna eta kalitatea Kode Zibilean daude araupetuta eta, titulu bihurturiko hipoteka bermea duen finantzazioan, zorraren gehieneko kopurua araupetzen du. Gainera, bigarren aukerako mekanismoa du pertsona fisikoentzat (ez profesionalak eta fede onekoak baina gaudimenik gabekoak). Fiduziarioak parte hartzen duen prozedura erraztuan, zordunaren ondarea likidatu eta bere sarrerak laga behar zaizkio nahitaez (bahitu ezin daitezkeen zatia izan ezik eta hipoteka lerrunaren hartzekodunen eskubideei kalterik egin gabe) fiduziario horri. Berak izango du hartzeko dagoen masa komuna ordeztzeko ardura sei urteko epean. Epe hori igarotakoan, geratzen den zorra askatzea erabaki dezake auzitegiak (zordunak hala eskaturik), betiere zordunak jokabide ona erakutsi badu.

Frantziako ereduari dagokionez, Alemanian moduan eta Espainiako egoeran ez bezala, alokairuko etxebizitzaren garrantzia nabarmentzen da (%39) eta, beraz, presio txikiagoa dago etxebizitzaren erosketaren inguruan. Gainera, gainzorpetzearen prebentzioaren legea du Frantziak, eta honelaxe definitzen du kontzeptu hori: *fede oneko zordunak bere konpromiso edo zor ez profesionala ordaintzeari aurre egiteko ageriko ezintasuna.*

Lege-eremu horren ondorioz, hauexek ditugu gainzorpetzea prebenitzeko jarduketaren artean:

- Etxebizitza finantzatzeko edozein kreditu modalitatetan, bizitza- eta baliaezintaun-asegurua izenpetzen du mailegu-hartzaileak eta, kasu askotan, langabezi aseguruak.
- Arauan informazioa eta aholkuak ematea exijitzen da, bereziki esperientziarik gabeko kontsumitzaileei. Kreditu-erakundeek ez dute legez zertan aholkurik eman kontsumitzaileei, baina maileguaren arriskuaren gaineko informazioa eman behar dute. Hala ez betetzeak auzi ondorioak dakartza mailegu-emateen kontratuko erantzukizunaren gainean.

Frantzian, ordaintzen ez denean eta zorraren negoziazioak emaitzarik ez badu (dokumentatuta egon behar da zorra), prokuradoreak (bahitura edo jabetze balioa duen ordainketa aginduaren bidez, non higiezia bahituko dela ohartarazten den) eta epaileak Gainzorpetzearen Batzordera jotzeko aukera dutela jakinarazten diote zordunari. Eta Gainzorpetzearen Batzordeak espedientea izapidera onartzea erabakitzen duenean, eten egiten da hasitako edozein exekuzio prozedura (enkantea edota bahitura), prozesuak iraun bitartean eta urtebeteko epean gehienez ere.

Halaber, bidezkoa da esatea Frantzia neguko moratoria edo etenaldia deritzona dagoela, 1954tik aplikatzen dena eta urriaren 31tik martxoaren 15eko gauera arteko epealdian etxegabetze epaiak betearaztea debekatzen duena.

Kontsumitzailea babesteari buruzko jarduketaren oinarriak dira ondoko hauek:

- Gainzorpetzearen Batzordeak banako ordainketa plan bat diseinatzeko ardura du (zordunek eskatuta), baldin eta zordunak aukeratua izateko baldintzak betetzen baditu. Plan horri esker, adiskidantzaz eta bide judizialera jo gabe konpondu daiteke finantza erakundeekin edo beste pertsona fisiko eta juridikoekin hartutako konpromisoei aurre egiteko ezintasuna.
- Doako sistema da, eta estaldura publiko zabala du, Estatuko, Ogasun Publikoko eta Espainiako Bankuko ordezkariekin eta bankuen sektoreko ordezkariekin eta beste eragile batzuekin.

Ezinbestekoa da zorduna (pertsone fisikoa) fede onekoa izatea, eta zorrak ez profesionalak izan behar dira.

- Berregituraketa planak berekin ekar ditzake zorrak geroratzeko neurriak, kitak edo interes tasak murriztea edo kentzea. 8 urteko iraupena du gehienez, higiezinak erosteko maileguak izan ezik (epe luzeagoa izan daiteke).
- Izan ere, baldin eta hitzarturiko plana edo Gainzorpetzearen Batzordeak inposaturiko edo gomendaturiko neurriak betearaztean gertatzen bada zorduna oso egoera arriskuan dagoela (Kontsumo Kodearen L330-1 artikuluan -hirugarren paragrafoan- ezarritako baldintzetan), Batzordera jo dezake, lehengoratzeko pertsonaleko prozedura baliatzeko (likidazio judizialarekin zein hori gabe). Zordunaren fede ona egiaztatutakoan, prozedura hori gomendatuko du Batzordeak.
- Alde guztien oharrak entzundakoan (zorduna, hartzekoduna eta Gainzorpetzearen Batzordea), Batzordeak gomendaturiko neurriak baliozkotu edo neurri berriak ezarriko ditu epaileak.
- Baina Gainzorpetzearen Batzordeak ere balora dezake hasieratik zorduna lehengoratzeko pertsonalerako prozedura judizialera bideratu behar dela berriz ere –bere egoera prozedura negoziatua burutzeko egokia ez dela iritzita- eta, ondarerik ez badago, konkurtso-administratzaile bati aginduko zaio ondasunaren salmenta.
- Eta ondarea likidatu ondoren (hipoteka lerrunaren hartzekodunen eskubideei kalterik egin gabe) edo horrelakorik ez balego, epaileak salbuespenez ezarri ahal izango du ordainketa plan bat (zordun bakoitzaren banako egoeraren arabera), edo bestela zorrak zati batez edo osorik likidatzea erabaki dezake, zordunaren tokian ordaindutakoak izan ezik pertsona fisikoen kauzio edo berme gisa.

Hortaz, ondoriozta daiteke Frantziako ereduak ebazteko sistema duela kontsumitzaileen gehiegizko zorraren aurrean, Gainzorpetzearen Batzordeen funtzionamenduan oinarrituta. Sistema horri esker, banaka azter daitezke konponbideak ordaintzerik ez dagoenean, zordun bakoitzaren egoera zehatzarekin (zorraren osaerari eta zenbatekoari dagokienez) eta zorrei aurre egiteko benetako oportunitatearekin lotuta, betiere errentak sortzeko duen ahalmena oinarri izanik. Jarduera administratiboa eta judiziala uztartzen ditu, eta zordunaren fede oneko jardueran eta gainzorpetzeari irtenbidea eman beharrean oinarrituta.

Bi kasuetan, nabarmendu eta konpartitu dugunez, pertsona fisikoen gaudimengabezia ezartzen duen araudia da (sorburu finantzakoa izan zein ez): familiaren sarreren eta gastuen egoera osotasunean lantzen du, ordaintzeko plana ezartzen du, betetzeko epealdia ezartzen du eta, batez ere, denbora epe jakin batean azkenik ebaztea aurreikusten du. Halaber, ohiko jardunean mugatuta dago bereganatzeko finantzazio bolumena (finantza moduen diseinuen arabera), eta ebazpen ez judiziala azpimarratzen da bide judizialera jo aurreko urrats gisa.

Ondoko tauletan, kontsideraturiko hiru ereduaren gertaera nagusiak agertzen dira laburbilduta.

7. taula.:1

Gainzorpetzearen prebentzio neurriak eta kontsumitzailearen babesa

		Frantzia	Espainia (2011ra arte)	Espainia (2012-2013tik)
Kontsumitzailearentzako informazioa	Bai	Bai	Bai	Bai
Informazioko jardun txarrarekin loturiko ekintza judizialak	Hartzailearentzako kaltearen eta horrek kontratua epaitegian aurkaratzen duenaren arabera	Bai (zordunaren errekurtsoa prozesu judizialean)	Bai ¹	Bai ^{Ez1}
Finantza aholkularitza	Finantza erak.	Finantza erak. Erakunde part. ²	Finantza erak. Erakunde part. ²	Finantza erak. Erakunde part. ²
Aholkularitza finantza egoera	Finantza aholkularitza	Gainzorpetzearen	Ez	EJren Zerb.

zailean	zerbitzua	Batzordea		(2012)
Finantza aholkularitzaren araudia	Ez	Bai, baina adituak ez direnekin bakarrik	Ez	Ez
Etxebizitzen finantzazioa				
• Mugaegunaren muga (etxebizitzaren finantzazioa)	Ez	Ez ³	Ez	30 urte
• Zenbatekoan dagoen muga	%60 *soilik tituludun maileguak (fandbrief legea)	Ez	TB %80	TB %80
• Aseguramendua: bankuen jarduna	Bizitza-aseguruak (heriotza eta ezintasun osoaren kontingentzia)	Bizitza aseguruak, baliaezintasuna (heriotza eta baliaezintasun osoaren kontingentzia)	Bizitza aseguruak	Bizitza aseguruak
• Beste aseguramendu batzuk (ohiko jarduna)	Istripua, langabezia, ...	Langabezi aseguruak, aurrezpen gordailuak,..	Beste batzuk	Beste batzuk
Ez ordaintzeari buruzko demandaren hasiera	2 hileko (zorraren balioaren %2,5)	2 hileko	Hileko 1	3 hileko

1. Auzitegi Gorenak 2013ko maiatzaren 9an emandako epaian oinarrituta (1916/2013 AGE); klausulak ez dira gardenak informaziorik ezagatik...

2. Irabazteko asmorik gabeko erakundea (kontsumitzaileen aldeko agentziak...) edo irabazteko asmoa duten erakundeak (finantza aholkularitzara bideraturiko enpresak).

3. Bankuaren jardunaren ohiko epea 15-20 urtekoa da.

7.2. taula: Kontsumitzaileen gainzorpetzea arintzeko neurriak eta exekuzio prozesuak

	Alemania	Frantzia	Espainia (2011ra arte)	Espainia (2012-2013tik)	
				Gainerako familiak	Talde zaugarriak ¹
Legeria	Gaudimenik ezaren Legea (1994)	Kontsumoaren kodea, gainzorpetzearen tratamendua (1989)	Ez	8/ 2011 Legea 1/2013 Legea	8/ 2011 Legea, Jardun Onen Kodea. 6/2012 EDL eta 1/2013 Legea
Ebazpenaren neurria	Prozedura judicial erraztua gaudimenik gabeko kontsumitzaileentzat	Kontsumitzaileen gainzorpetzea konpontzeko prozedura espezifikoa	Ez	Prebentzio neurriak eta enkante judiciala dinamizatzea	Arintze neurriak: berregituraketa plana, kitak eta gizarte alokairuak
Kontzeptua: kontsumitzailea zordunaren/ezin ordaindu duenaren gainean	Egun laster ordaintzeko ezintasuna: mugaeguneraturiko zorra ez betetzea ²	Fede oneko zordunak lanbide zorrei aurre egiteko ageriko ezintasuna	Ez	Ez	Ez
Helburua:	<i>Fresh start</i> , bigarren aukera	Zorduna berreskuratzeko plana, berregitura edo likidazioarekin	--	--	Salbuespenezko egoera
Epailleengandik kanpoko fasea	Nahitaezkoa (aurretik fase judiciala)	Exijitua (aurretik fase judiciala), zordunak eskatuta	Hartzekodunaren borondatea	Hartzekodunaren borondatea	Berregituraketa plana. Baztertzeko bada (hartzekoduna), justifikatu behar da
Adiskidetzarako gunea	Finantza egoerari buruzko aholkularitza zerbitzuak	Gainzorpetzearen Batzordea	Ez	Ez (estatu mailan) Bai (EAE, Bitart. Zerbitzua, EJ 2011)	Ez (estatu mailan) Bai (EAE, Bitart. Zerbitzua, EJ 2011)
Ordaintzeko planaren iraupena	Aldeen arteko akordioa	8 urte (edo gehiago, etxebizitza kredituen kasuan)	Aldeen arteko akordioa	Aldeen arteko akordioa	Gehienez 40 urte
Zorrek askatzea	Aldeen arteko akordioa	Bai (akordioa hartzekodunekin)	Bai (Aldeen arteko akordioa)	Bai (Aldeen arteko akordioa)	Bai (zorraren %65 edo %80 ordaintzea)

7.2. taula: Kontsumitzailearen gainzorpetzea arintzeko neurriak eta exekuzio prozesuak

	Alemania	Frantzia	Espainia (2011ra arte)	Espainia (2012-2013tik)	
				Gainerako familiak	Talde zaugarriak ¹
Ordainean ematea	Aldeen arteko akordioa	Aldeen arteko akordioa	Aldeen arteko akordioa	Aldeen arteko akordioa	Bai (zordunak zenbait baldintzatan eskatuta)
Fase judiziala	Konkurtoa (gaudimenik eza)	Auzitegia	Ez	Ez	Ez
Figura					
Ordaintzeko planaren iraupena	6 urtean itzultzea (2013tik, 3urte)	Gainzorpetzearen gomendioak. Epailearen baimenarekin eta azken iritziarekin			
Zorrek askatzea	Bai (irizpide judiziala), 6 edo 3 urte igarota	Gainzorpetzearen gomendioak. Epailearen baimenarekin eta azken iritziarekin			
Ondasunen likidazioa					
Adiskidantza salmenta (prozesu judizialean)	Bai (fiduziariora)	Bai (notarioa)	Bai (enkanterako data jarri baino lehen)		
Salmenta judiziala:	Hipotekak: zenbateko bermatua Gaudimenik eza: balio tasatua	Hartzekodunak finkatzea, tasaturiko balioa eta epaileak baliozkoturiko balioa oinarri hartuta	Enkantearen balioaren %50 gutxienez ³ (hutsik)	Gutxieneko enkantearen %70 (hutsik)	Gutxieneko enkantearen %70-%60 ⁴ (hutsik)
Aurkaratzeko bide prozesalak (zordunak)	Bai	Bai	Bai ⁵	Klausula zorrotzegiak	Klausula zorrotzegiekin
Etxegabetzea aldi batez etetea⁶	Etxegabetzearen Legea ⁷ : familiaren egoera, adinekoak, adingabeak...	Gainzorpetzearen Batzordearen prozesuan (gehienez 12 hilabete) Jakinaren gainean eta epailearen azken iritziarekin	Ez	Ez	Talde zaugarri horientzat ⁸
Etxegabetzeko muga orokorra⁸	Salbuespenezko egoerak (adinekoak, arriskua zordunaren bizirako edo osotasunerako)	Neguan etenaldia	Ez	Ez	Ez
Burururiko etxebizitzaren errentamendua	Ez ⁹	Ez	Ez	Ez	Bai (Etxebizitzaren Gizarte Fondotik)

1. Legean zehaztuak: gutxieneko baliabideak (sarrerak galtzea, langabezia, mendekotasuna dutenak (adingabeak, gurasoak), etab... Ohiko etxebizitzaren gaineko hipoteka zorrera mugatuta, udalerrriaren tamainaren araberrako zenbatekoetan.

2. Edozein zor, ez soilik finantzarioa edo etxebizitza nagusiari dagokiona.

3. Hustzat jotzen bada enkantea, erakunde hartzekodunerako esleipenaren gutxieneko balioa. Betearazitako ondasun gutxiei dagokien atalasea (etxebizitza, orubea, etxabea,...)

4. Enkantea hustzat jotzen bada, enkanteko irteera-balioaren %70ean eskuratuko du ondasuna erakunde hartzekodunak. %60ra murriztu daiteke zora portzentaje hori baino txikiagoa bada. Ohiko etxebizitzari buruzko atalaseak, gainerako kasuetan (beste ondasun batzuk), enkanterako irteera-balioaren %50ekoa da esleipenaren balioa.

5. Auziperatze Zibilaren Legean ezarritakoak (557 eta 695 artikulua).

6. Sei hilabete eta bi urte artekoa.

7. Hainbat zioreratik etxebizitza (etxebizitzarekin lotuta edo lotu gabeko finantza zorra, alokairua ez ordaintzea...)

8. Ohiko etxebizitzari dagokion (jabetza). Zordunak eta abaldunak (ahultasun baldintzak).

9. Hala ere, Alemaniako araudian ezarrita dagoenez, udalerriek, etxerik gabekoak babesteko bere gizarte eginkizunean, ahalmena dute zordunak haren jabetzapeko gizarte etxebizitzetan hartzeko.

7.2. GOGOETAK ETA GOMENDIOAK

Politika publikoek, kultur sinesmenek eta dinamismo ekonomikoko aldiak familien zorpetzea bultzatu eta bizkortu dute Europako herrialdeetako batez bestekoaren gaitetik; eta krisiak agerian utzi du ahultasun hori.

Hazkunde ekonomikoko eta enplegu sorrera handiko agertokian, egungo krisiaren aurretik (EAEko BPGaren urteko hazkunde erreala %4tik gorakoa 2000 eta 2007 bitartean), euskal familien kontsumoaren hazkunde errealak aldi hartako dinamismoa eta oparotasunaren gizartea islatu zituen, urte arteko tasak %4tik gorakoak baitziren. Aldi berean, familien ondarean higiezinaren jabetza eta, zehazkiago, etxebizitza, determinantea da errotutako kultur sinesmenengatik. Horiek direla-eta, nahiago da jabetzapeko etxebizitza alokairukoa baino, zeren eta baliorik galtzen ez duen inbertsioztat hartzen baita. Hala, Estatuan 2008an etxebizitza nagusia %61,4 da, eta aktibo errealen multzoak familien ondarearen balio osoaren %89,1 biltzen du.

Testuinguru horretan, bizkor hazi da familien moteltze maila. Konparazioa eginez, Estatu (eta EAEkoa) familien zorpetzea 2008an, BPGaren terminoetan, %81,3 zen, euroguneko batez bestekoaren gaitetik (%53,4). Familien zorraren bilakaeran, Espainia eta Alemania dira hain zuzen ere errealtate horren bi muturrak 2003 eta 2008 bitartean. Alemanian hazkunderik handiena (%+28,8) eta bigarrenean, berriz, jaitsiera ageri da (%-11,3).

Horretara bultzatu dute ez soilik arestian aipaturiko eskariaren faktoreek, baizik eta eskaintzako faktoreek ere bai. Izan ere, 2001etik erreferentziako interes tasak baxuak izan dira, eta zehazkiago hipotekakoak %4 ingurukoak edo txikiagoak; are txikiagoak dira termino errealetan (%1-%2). Halaber, eskuratzeko baldintzak malgutu egin dira tasa aldakorreko hipotekak hedatuta (gutxi gorabehera guztizkoaren %93), epe-mugak luzatuz (25 urtetik gorakoak) eta maileguaren batez bestekoa handituz.

Aldi berean, eragile publikoen eginkizunak ere eragina izan du, lurraren erabilera erabakitzen dutelako (plangintza eta kalifikazioa) eta emaitzako azken prezioari eragiten diotelako, zeren etxebizitzak hornitzen baitituzte (etxebizitza babestua) eta erraztasuna ematen baitizkie herritarrei etxebizitza eskuratzeko (zergak arintzea). Zerga arintzeari esker, ahalegin txikiagorekin egin ahal izan diote familiek aurre erosketari (errentaren aldean); izan ere %10 ingurukoa da. Pizgarri horrek argi eta garbi bultzatu du etxebizitzaren jabetza alokairuaren aurrean, eta finantzazio baldintzak aldatu ditu. Hala, eragina izan du etxebizitzaren prezioan, eta zorpetze handia ekarri du. Horren guztiaren ondorioz, etxebizitza edukitzeko egituran ezberdintasun handia dago Europako erreferentziako herrialdeekiko (etxebizitzen %87 jabetzapekoak dira EAEn; Alemanian eta Frantzia, aldiz, %46 eta %57 hurrenez hurren).

Agertoki horretan agertu zen egungo krisian; egoera ekonomiko finantzarioa aldatu du gehienbat 2009tik, eta agerian uzten hasi da ezusteko gastuei aurre egiteko zailtasunak dituzten familiak daudela.

Hauxe da gure gomendioa:

- ✓ *Administrazio eskudunen ekonomia eta aurrekontu politika modu iraunkorrean eta koherentean bideratzea alokairuko etxebizitzaren merkatua sustatzeko eta hedatzeko, baita hori eskuratzeko modua ere, bereziki gainzorpetzeko arriskuan dauden familiei estaldura emango dien gizarte alokairuko parke publikoa eratzeko.*

Gainzorpetzea, definitzen eta neurtzen zaila

Pertsona fisikoen gainzorpetzea definitzeko eta neurtzeko moduaren inguruko adostasunik ez dela-eta, ez dago zorpetzea erakusten duen estatistika iturririk estatu mailan, eta ezin aldera daiteke Europa

mailan ere. Gainera, ez dago definituta edo mugatuta gure ordenamendu juridikoan. Zenbait herrialdetan, Alemanian adibidez, zorpetzearen jarraipena egiten duten behatokiak daude.

Alabaina, gainzorpetzearen arriskuaren hurbilketak daude familientzako kredituaren eta familiek BPGaren gainean eta biztanleko duten zorpetze mailaren bilakaeraren bidez, errenta gordinaz gain.

Testuinguru horretan, ikuspegi soziologiko tradizionaletik haragoko gomendioak egin izan dituzte zenbait erakundek, egungo arau-eremuaren egokitasunera, ondorioetara eta aldatzeko aukerara bideratuta, zertarako-eta krisiak eragindako salbuespenezko inguruabarren ondorioz ordainketak egin beharri aurre egiteko zailtasunak dituzten zordunak babesteko eremua hobetzeko eta indartzeko. Hala, antzeko egoerak ekidingo dira etorkizunean.

Beraz, hainbat aldaketa garrantzitsu ezarri dira ordenamendu juridikoan azken 3 urtean, eta oinarrizko zatia hipotekari dagokio; izan ere, familien zorraren eta gaudimenik ezaren ardatz nagusia da.

Hala eta guztiz ere, pertsonen eta familien zorpetzearen inguruan indarrean dagoen arau-eremuari dagokionez martxan jarritako aldaketak egin izan dira arriskuan dauden edo egoera zaurgarrian dauden familien balizko taldearen tamaina eta osaera zein diren jakin izan barik. Eta horrek zalantzan jartzen du abiarazitako neurriekin asmatu ote den planteatzea eta zein neurritan.

Gure ustez, araudi berrian aurreikusitako informazio-bilketak nahikoa izan behar du orain artean abian jarritako neurrien eragina ebaluatzeko. Hots, ex-post ebaluazioa.

Hauxe da gure gomendioa:

- ✓ *Gainzorpetzearen kontzeptua definitzea, baita subjektuarena ere; nahikoa informazio sinesgarria izatea, zorpetzearen dimentsio globala benetan ezarriko duena (ukituriko familien guztizko kopurua) eta banakoa (zein irtenbide behar duen familia bakoitzak) gainzorpetzearen inguruan; eta orain artean abian jarritako neurrien eraginaren jarraipena eta ebaluazioa egitea.*

Askotariko eremu estrukturala eta juridikoa Europar Batasunean: etxebizitza erabilerarako ondasun higiezinatarako kreditu kontratuen Zuzentaraura laster egokitzea.

Alde garrantzitsuak daude EBko kideen artean kreditu kontratuen berezitasunaren, hipoteka merkatuen eta garapenen inguruan, eta Europako ordenamendu juridiko gehienetako zuzenbide zibilek, era berean, zuzenbide pribatuaren bi printzipio orokor aitortzen dituzte: aldean autonomia eta zordunaren banako erantzukizuna (unibertsala); egungo eta geroko ondasun higiezinekin eta higigarriekin egingo die aurre zorrei zordunak.

Maileguak eta kredituak ez ordaintzeari dagokionez (hipotekakoak edo bestelakoak, ondasun higiezinekin lotuak), adostasuna dago: egoera horiek EBko estatuko kideen eskumena eta erantzukizuna direla eta, beraz, kontsumitzaileen babesaren bidez eragiten duela EBko zuzenbideak.

Etxebizitza erabilerarako ondasun higiezinatarako kontsumitzaileekin eginiko kreditu kontratuei buruzko Zuzentarauak ireki egiten du Europar Batasuneko herrialdeetako barne zuzenbidea bertan ezarritakoari egokitzea, eta lagungarria izango da antzeko araudia sortzeko kontsumitzailearen babesean hipoteka-kredituak emateko modu arduratsuaren bidez. Eragina desberdina du EBko estatuko kideen artean, eta Espainiako estatuan, aipaturiko araudiaren erreforma berrian landu dira haren xedapen asko.

Hauxe da gure gomendioa:

- ✓ *Indarreko araudia Zuzentarauan ezarritako xedapenetara lehenbailehen egokitzea bultzatzea, betiere honako ikuspegi hau izanik: kontsumitzaileek gainzorpetzearen inguruan duten prebentzioa, babesa eta konponbidea osotasunean lantzea.*

Zorpetzearen prebentzioa. Zorpetzeak dakartzan konpromisoak jakinaraztea, ezaqutzea eta ulertzea

Estatuan eta EAEn aho bateko diskurtsoa izanik ere eta prebentzioaren funtsezko tresna kontsumitzaileari informazioa eta aholkuak ematea dela adostu arren, hain zuzen mailegu edo kreditu kontratu baten edo edozein finantza produkturen ondorioak eta edukia behar bezala ulertzen dela bermatu behar da. Badira bezeroaren informazioari eta zorpetze arduratsuari ³⁷⁸buruzko hainbat neurri, baina komeni da kontsumitzaileak ondo jakitea eta ulertzea zein ondorio dakartzan zorpetzeak.

Ildo horretan doa Eusko Jaurlaritzaren Familien Gainzorpetzeari Laguntzeko Zerbitzuaren ekimen berria, eta horren jarduketa-ildoan artean, aholkularitzari buruzkoa da, Kontsumobideren jarduketa oinarri hartuta. Izan ere, lurralde zerbitzuen sarea eskaintzen du, hipoteken arloko informazioa eta aholkuak emateko interesa duten guztiei, baita hipoteka mailegua kontratatzeko interesa duten pertsonen egoera ebaluatzeko ere.

Hona hemen gure gomendioak:

- ✓ *Informazio eta hezkuntza politikak eta kanpainak bultzatzea kontsumo arduratsurako.*
- ✓ *Finantzen trebakuntza hobetzea hezkuntza arautuan, eskolako adinean nahiz helduentzako ikastetxeetan gehiegizko kontsumoari eta gainzorpetzeari buruzko hezkuntza eta informazio programak eta ekintzak sustatuz.*
- ✓ *Behar izanez gero, kontsumoaren, zorpetzearen eta mailegu arduratsuaren arloko aholkularitzara jotzeko ohitura zabaltzeko kultura sustatzea.*
- ✓ *Familien zorpetzearen arloko aholkularitza zerbitzuen sare baten sorrera bultzatzea, Kontsumobideren eta haren lurralde zerbitzuen sarearen bitartez.*

Zorpetzearen prebentzioa. Kreditua eskuratzeko baldintza murriztaileagoak

Bankuek familien finantzazioan duen jardunak prebentzio-efektua izan dezake familien zorpetzearen gainean.

Hala, Frantzia hainbat finantzazio modalitate erabiltzen da etxebizitza erosteko edo birgaitzeko. %85 maileguak edo kredituak dira, eta gainerakoak, berriz, aurrezpen lotua eta talde espezifikoentzako laguntza publikoa. Bankuen finantzazioari dagokionez, erakunde mutualista baten abalaren bermearekin ematen da erdia, %44 ingurua hipoteka bermearekin eta gainerakoak beste berme batzuekin. Halaber, ohikoa da bizitza-aseguruen edo baliaezintasun- edo langabezia-aseguruek kontratatzea.

³⁷⁸ Espainiako Bankuaren 1994ko maiatzaren 5eko agindua. Horren bidez, doako informazio orriskak eman behar zuten finantza-erakundeek; EHA 2899/2011 Agindua, zorpetze arduratsua ezarri duena; 5/2012 Zirkularra, mailegu arduratsuek ematea sakontzen duena; eta Hipoteka Mailegua Eskuratzeko Gida, (2013).

Bestalde, Alemanian ohikoa da heriotza estripu/ezintasunen kontingentzien estalduraren baliokidea den aseguru kontratatzea.

Ildo beretik doaz gure gomendioak:

- ✓ *Kontsumitzaileak zorra hartzen duenean nolabaiteko berme pertsonalak edota zenbait diru aurreztuta izatea bultzatzea.*

Kontsumitzailea babesteko neurriak: epaileengana jo baino lehenagoko akordioak bilatzea, onuragarriak zordunarentzat nahiz hartzekodunarentzat

Azterturiko esperientziek agerian utzi dutenez, eginkizun garrantzitsua bete dute epaileengandik aparteko adiskidetze edo bitartekaritza prozesuek.

Frantzian, bi fase bereiz daitezke pertsona baten gainzorpetzeak eragindako prozeduran: lehenbizikoa adiskidantzakoa eta bigarrena epaitegietan izapidetuta.

Adiskidetze fasean, zordunak Gainzorpetzearen Batzordearen esku-hartzea eskatzen du gainzorpetzea aztertzeko. Doako sistema da eta estaldura publiko zabala dauka. Ezinbestekoa da zorduna (pertsona fisikoa) fede onekoa izatea, eta zalantzak ez profesionalak. Zordunaren eskaera jasotakoan, zorduna berreskuragarria den erabakitzen du Batzordeak hiru hileko epean, eta irtenbide ez judiziala proposatzen du (bideragarritasun plana edo zorra berregituratzeko plana, bahitu ezin daitezkeen gastuak kendutakoan).

Berregituraketa planak berekin ekar ditzake zorrak geroratzeko neurriak, kitak edo interes tasak murriztea edo kentzea. Hartzekodunen arteko akordioa lortzen bada, gehienez zortzi urteko iraupena izan dezake berregituraturiko ordainketa planak, higiezinak eskuratzeko maileguak izan ezik; epe luzeagoa izan daiteke. Ordainketa planean, gutxieneko gizarteratze errenta baino txikiagoa ez den gutxieneko errenta ezarri da zordunarentzat, eta bestalde, beharrezko ahaleginak eskatzen zaizkio zordunari aurreikusitako ordainketak errazteko eta gaudimengabezia ez areagotzeko konpromisoa.

Alemanian, prozesu judizialaren aurretiazko urrats gisa (hipoteka exekutatzeko nahiz gaudimengabezi prozedura), berriz ere negoziatzen da aldeen artean, zorra berregituratzeko xedearekin. Aldeen artean adiskidetze neurriak aplikatu behar dira, eta aldeen borondatean oinarrituriko negoziatuz hartzen da. Aholkularitza bulegoen laguntzaz egin daiteke negoziazio prozesua.

EAEren kasuan, Herri Administrazio eta Justizia Sailaren menpeko Hipoteka Bitartekaritza Zerbitzua aipatu behar da. Zerbitzu publikoa da, doakoa eta aukerakoa, eta hipoteka exekutatzeko prozesu judiziala ez beste konponbide bat eskaintzea du helburu (horrexegatik prozedura ez hasteko eska dezakete), ohiko etxebizitzaren hipoteka ordaintzen ez denean. Hala ere, ez dute mugatzen ez bide judiziala ez hipotekaren prozeduraren jarraipena (hasita badago).

Hona hemen gure gomendioak:

- ✓ *Aholkularitzaren gaineko gizarte kontzientzia indartzea ordaintzeko konpromisoei aurre egiteko zailtasunak dituzten pertsonentzat eta konponbide ez judizialak bilatzea.*
- ✓ *Zordunarentzat nahiz hartzekodunarentzat onuragarriak diren akordioak bilatzean, etxebizitzako ondasun higiezinarako kreditu kontratuei buruzko Zuzentarauarekin bat etorritik, erreklamazio bide*

egokiak eta eraginkorrak izatea zaindu behar dute herri agintariek auzietan, baita ez judizialek konpontzeko baliabidea ere.

- ✓ *Eusko Jaurlaritzaren Aholkularitza eta Bitartekaritza Zerbitzua indartzea.*

Arintze eta babes neurriak hipoteka exekutatzeko prozeduraren fase judizialean

Alemanian, etxegabetzei buruzko legeak, zordunak ohitura onen kontrako pobrezia egoeran jartzea galarazten duten beharrezko lege klausula orokorreari jarraituz, ahalmena ematen die auzitegiei salbuespenezko kasuetan (adinekoak, gaixotasunak, mendekotasunean diren gurasoak, haurdunaldia, balizko suizidioa), zordunak hala eskaturik, exekuzioa sei hilabetez (beste behin luza daiteke beste 6 hilabetez) geldiaraziko duten etenaldiak edo kautelazko neurriak adieraz ditzaten.

Frantzian, ordaintzen ez denean eta zorraren negoziazioak emaitzarik ez badu (dokumentatuta egon behar da zorra), prokuradoreak (bahitura edo jabetze balioa duen ordainketa aginduaren bidez, non higiezina bahituko dela ohartarazten den) eta epaileak Gainzorpetzearen Batzordera jotzeko aukera dutela jakinarazten diote zordunari. Eta Gainzorpetzearen Batzordeak espedientea izapidera onartzea erabakitzen duenean, eten egiten da hasitako edozein exekuzio prozedura (enkantea edota bahitura), prozesuan eta urtebeteko epean gehienez ere.

Halaber, bidezkoa da esatea Frantzia neguko moratoria edo etenaldia deritzona dagoela, 1954tik aplikatzen dena eta urriaren 31tik martxoaren 15eko gauera arteko epealdian etxegabetze epaiak betearaztea debekatzen duena.

Espainiako Estatuan, berriki sartutako aldaketei dagozkie etxebizitza nagusiaren inguruko gainzorpetzearen eta bat-bateko gaudimenik ezaren ondorioak arintzeko neurriak.

Hala, etxebizitza nagusia galtzen duten familien gizarte bazterkeriari dagokion egoera arintzea da 6/2012 LEDen helburua; 27/2012 LEDena, berriz, berebizi zaugarriak diren familiak etxegabetzea etetea bi urtez; azkenik, 1/2013 Legearen xedea da hipoteka zorduna babesteko abian jarritako jarduketa-ildo batzuek finkatzea eta zabaltzea.

Eta hauexek dira neurri zehatzak:

- ✓ Jardun Onen Kodea ezartzea. Borondatezkoa da (6/2012 LED eta 1/2013 Legea), eta malguagoak egiten ditu hipoteka exekutatzeko prozesuaren aurretiko baldintzak. Are gehiago, zorraren zatizko kita edota ordainean ematea aurreikusten du zenbait inguruabarretan.

Borondatezkoa da Kodeari atxikitzea, baina erakundeak horrekin bat egiten badu eta zordunak egiaztatzen badu baztertua izateko atalasearen barruan dagoela, nahitaez bete behar dira aipaturiko Kode horretan ezarritakoak. Guztira 101 erakundek egin dute bat 6/2012 LEDen xedaturiko protokoloarekin. Erakundeek bat egin behar dute 1/2013 Legeak Kodean ezarritako aldaketekin. Hala egin ezean, jatorrizko bertsioari atxikita geldituko dira.

- ✓ Batetik, bereziki egoera zaugarrian dauden familien taldea zedarritzea; horientzako moratoria ezarri da hipoteka exekutatzeko prozesuei dagokienez. Bestetik, etxebizitza nagusiak merkatuan jartzea bi urtez eteteko proposamena.
- ✓ Araudian alokairuko etxebizitzaren fondoa sortzea agintzen du (finantza erakundeek emandakoak), etxebizitza galdu duten edo galtzekotan dauden pertsonentzat eta familientzat, betiere aurreko baldintzekin.

Neurri horietako zenbait behin-behineko indarraldiarekin planteatu dira (normalean bi urte) eta, beraz, uneko egoerari edo salbuespenezko egoerari ematen dioten erantzuna. Hori dela-eta, ez daude gainzorpetzea duten familien gaudimengabeziko epe ertaineko eta luzeko ikuspegiaren barnean.

EAEko kasu berezian, hipoteka exekutatzeko prozesuan, Familien Gainzorpetzean Laguntzeko Zerbitzuaren hirugarren ardatza jartzen da abian. Halakoetan, Enplegu eta Gizarte Politiketarako Sailak etxebizitza publikoaren alternatibak eskaintzen ditu, eta babesturiko alokairuko etxebizitza bat ematen die etxebizitza (ohiko etxebizitza) galdu duten eta gizarte bazterkeria jasateko arrisku larrian dauden pertsoneri eta familiei. Arrisku hori ikusten ez bada, pertsona edota familia horiek behar bereziko taldearen barruan sartzeko prozedura ezartzen da, Sailak alokairuko etxebizitzaren eskaintza baliatzeko ezartzen dituen baremoen barruko beste baldintza bat gisa.

Alderdi horiek ikusita, hona hemen gure gomendioak:

- ✓ *Bankuen Jardun Onen Kodeari publizitate gehiago egitea (6/2012 ELDen eta 1/2013 Legean ezarrita) kodeari atxikitako erakundeetan, BOEtik harago, beste hedabide batzuetan; eta oro har finantza erakunde guztiei ezagutaraztea.*
- ✓ *Familien gainzorpetzearen ziozko gaudimengabeziaren epe ertainerako eta luzerako ikuspegiaren txertatzea arintze neurriak, eta ez uneko edo salbuespenezko kasuetan orain gertatzen den moduan.*

Azkenean bigarren aukera edo norbera lehengoratzeko egoera ekar dezaketen babes neurriak

Arestian esana dugunez, Frantzian bi fase bereiz daitezke pertsona baten gainzorpetzeak eragindako prozeduran: lehenbizikoa adiskidantzazkoa eta bigarrena epaitegietan izapidetuta.

Izan ere, baldin eta hitzarturiko plana edo Gainzorpetzearen Batzordeak inposaturiko edo gomendaturiko neurriak betearaztean gertatzen bada zorduna oso egoera arriskuan dagoela (Kontsumo Kodearen L330-1 artikuluan (hirugarren paragrafoan) ezarritako baldintzetan), Batzordera jo dezake, lehengoratzeko pertsonaleko prozedura baliatzeko (likidazio judizialarekin zein hori gabe). Zordunaren fede ona egiaztatutakoan, prozedura hori gomendatuko du Batzordeak.

Alde guztien oharrak entzundakoan (zorduna, hartzekoduna eta Gainzorpetzearen Batzordea), Batzordeak gomendaturiko neurriak baliozkotu edo neurri berriak ezarriko ditu epaileak.

Baina Gainzorpetzearen Batzordeak ere balora dezake hasieratik zorduna lehengoratzeko pertsonalerako prozedura judizialera bideratu behar dela berriz ere –bere egoera prozedura negoziatua burutzeko egokia ez dela iritzita– eta, ondarerik ez badago, konkurtso-administratzaile bati aginduko zaio ondasunaren salmenta.

Eta ondarea likidatu ondoren (hipoteka lerrunaren hartzekodunen eskubideei kalterik egin gabe) edo horrelakorik ez balego, epaileak salbuespenezko ezarri ahal izango du ordainketa plan bat (zordun bakoitzaren banako egoeraren arabera), edo bestela zorrak zati batez edo osorik likidatzea erabaki dezake, zordunaren tokian ordaindutakoak izan ezik pertsona fisikoen kauzio edo berme gisa.

Alemanian, bitartekaritza ez judiziala lortzen saiatu izana frogatutakoan (aholkularitza bulegoen sarearen bitartez) hartzekodunarekin eta bitartekaritzak emaitzarik ematen ez badu, gaudimengabeziaren prozedura has daiteke epaileen babespean.

Auzitegiak, Bitartekaritza Zentroaren Plana oinarri hartuta, itzultzeko plana planteatzen du, eta hartzekodunek onartuz gero, nahitaez bete behar du zordunak.

Epaileak eten egin dezake plan hori (plana ezin bete daitekeela iritziz gero), eta hala gertatzen denean, gaudimengabeziaren prozedura behin betiko has dezake. Prozesu horrek zordunaren ondarea likidatzea dakar berekin, betiere hipoteka lerruneko hartzekodunen eskubideei kalterik egin gabe, baita haien sarrerak (bahitu ezin daitezkeen zatia izan ezik) fiduziario bati lagatzea ere bost urtez; zorra amortizatzeke ardua izango du fiduziarioak.

Epe hori igarotakoan, geratzen den zorra askatzea erabaki dezake auzitegiak (zordunak hala eskaturik), betiere zordunak jokabide ona erakutsi badu.

Espanian, hartzekodunen konkurtsoaren bitarteko juridikoa ezarria du indarreko Zuzenbideak, pertsona fisikoari nahiz juridikoari aplikatu dakiokiena. Hala ere, oso gutxi erabil daiteke pertsona fisikoaren gaudimengabeziaren konponbide orekatua izateko. Besteak beste Legeak tratatu ezberdina ematen duelako konkurtsoan sartu dena pertsona fisikoa edo juridikoa izatearen arabera, hainbat alderdi garrantzitsutan: ondasunak betearazteko epeak, zorrak askatzea, etab. Hala, INEren datuen arabera, 2008-2012ko epealdian, EAEn aurkezturiko konkurtso prozedura guztietatik %8,6k batez beste eragiten die pertsona fisikoari (366,6tik 31,6); zehazkiago, %5,7k enpresa jarduerarik ez duten pertsonari (366,6tik 20,8) %2,9k enpresa jarduerari duten pertsonari (366,6tik 10,8).

Konkurtso Legearen Erreformaren 38/2011 Legearen testuak dakarrenez, zorrari aurre egiteko zailtasunak (bereziki hipotekakoa) dituzten familien inguruan hartutako neurrien multzoaren aplikazioari eta ondorioei buruzko txostena egingo litzateke sei hilabeteko epean, baina momentuz ez da argitaratu.

Alabaina, ekintzaileak eta horien nazioartekotzea bultzatzeko berriki onetsi den irailaren 27ko 14/2013 Legean, aldaketa bat sartu du Kode Zibilarren 1.911 artikuluan eta Merkataritza Kodearen 6. artikuluan ezarritako mugarik gabeko erantzukizunaren printzipioan, halako moldez non, zordunaren ekintza eta sorburua enpresa edo lanbide zorrak izanik, ez baitu hartuko zordunaren ohiko etxebizitza (pertsona enpresaburu naturalizat hartua), betiere bere jarduerari lotuta bada 300.000 eurotik beherakoa bada. Lotutako ondasunari buruzko ezaugarri hori agerrarazi behar da Merkataritza Erregistroan nahiz Jabetza Erregistroan.

Ez dago banako zordunei aplikatu beharreko araudi espezifikorik, gure inguruko beste herrialde batzuetan dagoenaren antzekorik. Horri esker, epaileen kontrolarekin eta erakundeen ad-hoc partaidetzaren bidez, erantzun eraginkorra eman dakieke ezusteko gainzorpetzearen ziozko gaudimengabeziei. Horrelako araudirik ez egoteak agerian uzten du gaiari tratamendu integrala eman beharra.

Adiskidetze fasean bitartekaritza ez judizialaren prozesua agortutakoan, epaileak babesturiko bitartekaritza prozeduraren bide gauzatu beharko litzateke konponbidea bilatzeko modua.

Frantziari eta Alemaniari buruz arestian aipaturiko ordenamendu juridikoetan, zenbait kasutan, zorra berregituratzean hitzarturiko baldintzak betetzen dituen fede oneko zordunaren lehengoratzeko pertsonala ahalbidetu dezakete, eta bide horretatik, egungo ordenamenduaren aldaketan aurrera egin daiteke. Kasu bietan, honako hauek izatea nabarmendu beharra dago: bitartekaritza beren beregi gauzatzen duten erakundeak, beste edozein exekuzio prozedura etetea hitzartutako prozesuak iraun bitartean, ezarritako helburua lortzeko gehieneko epealdia finkatzea eta epailea izatea azken finean zorra ezeztatzeke baldintzak ezarriko dituen.

Horregatik, honatx gure gomendioa:

- ✓ *Doako prozedurak bultzatzea ordenamendu juridikoan konponbide berriak edo alternatiboak bilatzeko, zorra berrantolatzea ahalbidetu dezaketena, gure inguruko herrialdeetan indarrean daudenen antzera.*