

I. XEDAPEN OROKORRAK**ESTATUKO BURUZAGITZA**

3814 5/2019 Legea, martxoaren 15ekoa, Higiezin Kredituko Kontratuak arautzen dituenak.

FELIPE VI.a

ESPAINIAKO ERREGEA

Honako hau ikusten eta ulertzen duten guztiei.

Jakizue: Gorte Nagusiek honako lege hau onetsi dutela eta nik berretsi egiten dudala:

HITZAURREA

I

Higiezin-kredituen kontratuak arautzea oso garrantzitsua da ekonomia egonkortzeko eta gizarte-kohesioa lortzeko. Espainiako hipoteka-sistemari esker eta, batez ere, maileguak eta kredituak ondasun higiezin baten hipoteka-bermearekin emateko araubideari esker, Espainiako familia asko beren etxebizitzaren jabe dira, eta bizi diren etxearen jabe diren familien ehunekoa altuagoa da Espainian inguruko herrialde askotan baino. Horrelako eragiketak babesten dituen araubide juridiko seguru, azkar eta eraginkor bat egotea ezinbestekoa dugu, Europar Batasuneko Zuzenbideak ezartzen dituen betebeharrak bete behar direlako, batetik, eta oso onuragarria delako herrialdearen ekonomiarako, bestetik. Transakzioak babestuta eta segurtasun juridikoa finkatuta egonez gero, herritarrek kreditua jaso dezakete, eta horrek ekonomiari hazten laguntzen dio. Gainera, jabetza eskuratzeak pertsonen askatasuna sendotzen du, eta haiek herritar modura daukaten erantzukizuna ere bai. Prozesu horretan, hipoteka-kreditua eskuragarri egotea funtsezkoa da Espainiako jabetza-araubideak arrakasta izateko.

II

Gogoeta horiek abiaburu ditugula, lege honen xedea da Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2014ko otsailaren 4ko 2014/17/EB Zuzentarauaren transposizioa egitea.

Gainera, orain arteko esperientzia gogoan hartuta, eta mailegu-hartzaileen konfiantza berreskuratzeko asmoarekin, lege honetan segurtasun juridikoa, gardentasuna eta kontratuen eta haien klausulen ulergarritasuna indartzeko neurriak ezartzen dira, eta alderdien artean bidezko oreka egoteko neurriak ere bai.

2014/17/EB Zuzentarauak honako hau onartzen du 3. oinarrian: «Finantza-krisiak erakutsi du merkatuan arduragabekeriaren jarduten dutenek finantza-sistemaren oinarriak narria ditzaketela (...) eta jokabide horrek ondorio oso larriak eduki ditzakeela gizartean eta ekonomian». Hain zuzen ere, zuzentarau horrek honako hau adierazten du 4. oinarrian: «Europar Batasuneko hipoteka-merkatuek dauzkaten arazo batzuk zehaztu ditu Batzordeak, bai maileguak ematean eta kontratatzean arduragabekeriarekin jokatzearen inguruko arazoak, bai merkatuan aritzen direnek –kreditu-bitartekariak barne– ardurarik gabe jarduteko dagokeen tartearen ingurukoak».

Oinarri horietan, gainera, agerian jartzen da kontratu-erlazioan mailegu-emailea eta mailegu-hartzailea egoera asimetrikoan daudela eta hori ez dela konpontzen bezeroari informazioa emanez eta ohartarazpenak eginez soilik. Beraz, erlazioan nagusi den alderdiari eskatzen zaio ezen, profesionala den aldetik, ardura handiagoarekin joka dezala mailegu-hartzailearekin.

III

2014/17/EB Zuzentarauak araubide berezia ezartzen du bizitegi-erabilerako ondasun higiezinaren gaineko hipotekarekin bermatzen diren edo bizitegi-erabilerako ondasun higiezinak eskuratzeko egiten diren maileguetan edo kredituetan mailegu-hartzaile, bermatzaile edo berme-titular diren pertsona kontsumitzaileak babesteko.

Europar Batasuneko Zuzenbideak lehentasuna dauka Batasuneko estatutuetaiko zuzenbideen aldean. Bada, Batasunean etxebizitzarako eskubidea oinarritzko eskubidea da, Europar Batasuneko Justizia Auzitegiak 2014ko irailaren 10ean C-34/13 gaiari buruz emandako epaiaren 65. zenbakian erabateko irmotasunarekin adierazten duen bezala: «Batasuneko Zuzenbidean etxebizitzarako eskubidea oinarritzko eskubidea da, Gutunaren 7. artikulua bermatzen duena, eta kasua bideratu duen auzitegiak kontuan eduki behar du hori 93/13 Zuzentzaria aplikatzean».

Bizitegi-erabilerako ondasun higiezinaren gaineko hipotekarekin edo bestelako bermeekin bermatuta kontsumitzaileekin sinatzen diren kredituei buruzkoa da Batasuneko arautegia; beraz, arautegi horren xedea kontsumitzaileak babestea da, kontsumitzaileetatik honako hauek hartuta: ez lanbide-jardueran ez enpresa-jardueran ari ez diren pertsona fisikoak. Nolanahi ere, arautegi horrek aukera ematen die Batasuneko estatuei neurri zorrotzagoak ezartzeko pertsona kontsumitzaileak babesteko, are neurrien aplikazio-esparrua zabaldu eta kontsumitzaile ez diren pertsonak babestu ahal izateko ere.

Horrela, lege honen araubide juridikoak pertsona fisiko guztiak hartzen ditu, kontsumitzaile izan zein ez izan. Legearen babes-eremu subjektiboa zuzentzaria baina zabalagoa izatea bat dator gure ordenamendu juridikoaren ohiko ildoarekin: babes-eremua handitzea besteak beste langile autonomoak barnean hartzeko. Horrelaxe eratzten da hipoteka-kredituen gardentasunari buruzko indarreko araudiaren aplikazio-eremua, Gardentasuneko eta Banku Zerbitzuen Bezeroak Babesteko urriaren 28ko EHA/2899/2011 Agindua III. tituluaren II. kapituluaren arabera.

Legeak hiru esparru arautzen ditu. Batetik, gardentasunaren eta jokabidearen inguruko betebeharrak batzuk ezartzen dizkie mailegu-emaleei eta kreditu-bitartekariei, eta haiek izendatzen dituzten ordezkariei, oraingo arau-esparrua osatzeko eta hobetzeko (EHA/2899/2011 Agindua, urriaren 28koa, eta 2/2009 Legea, martxoaren 31koa, kontsumitzaileekin hipoteka-maileguak edo -kredituak kontratatzea eta mailegu- edo kreditu-kontratuak egiteko bitartekaritza-zerbitzuak kontratatzea arautzen duena).

Bigarrenik, higiezin-kredituen bitartekarien eta higiezinaren gaineko maileguak ematen dituztenen araubide juridikoa ezartzen du. Hirugarrenik, ezartzen dituen betebeharrak betetzen ez dituztenentzako zehapenen araubidea ezartzen du.

Gainera, testu artikulatuko xedapen batzuek Europar Batasunaren araudian berariaz arautzen ez diren alderdi batzuk arautzen dituzte; beste batzuetan erregulazioa Batasuneko araudian baino urrunago heltzen da. Xedapen horien helburua da hipoteka-kontratazioaren eta kontratu horien bizitzaren araubide juridikoaren alderdi jakin batzuk sendotzea, kontratu luzeetan gertatzen direnean nahitaez aintzat hartu beharreko egoera jakin batzuei buruzkoak, berme handiagoak eskatuz, orain eskatzen direnak sendotuz, interpretazio-zalantza kaltegarriak saihesten laguntzen duen erregulazio argi eta soila ezarriz, edo kontratuan ezarritako mailegu-hartzailearen egoera alda lezaketen gatazkak edo egoerak konpontzeko mekanismoak ezarriz. Horren guztiaren helburu nagusia hau da: mailegu-hartzaileei kontratazio-prozesuan ematen zaizkien bermeak sendotzea eta, azken batean, horrelako maileguak auzibidean exekutatzea eragozte eta ondorioz etxea galtzea eragozte.

IV

Hau da legearen egitura: lau kapitulu (erregulazioaren funtsezko ildoak), hamabi xedapen gehigarri, bost xedapen iragankor, xedapen indargabetzaile bat eta hamasei azken xedapen. Horrez gainera, bi eranskin daude: lehena, EINF Europako Informazio Normalizatuaren Fitxari buruzkoa, eta, bigarrena, UTB Urteko Tasa Baliokidearen kalkuluari buruzkoa.

I. kapituluaren xedapen orokorrak ezartzen dira: xedea; aplikazio-eremua; mailegu-hartzaileei onartzen zaizkien eskubideak uko egin ezinezkoak izatea, eta definizioak, legearen ondorioetarako. Lehen aipatutako 2014/17/EB Zuzentarauaren ildotik, lege hau honako kasu hauetan aplikatuko da: bai profesional batek bizitegi-erabilerako ondasun higiezin baten gaineko hipotekarekin bermatzen den mailegua edo bizitegi-erabilerako ondasun higiezin eskuratzeko mailegua ematen duenean, bai profesional batek aurreko bi eragiketa horietan bitartekari jarduten duenean.

II. kapituluaren, gardentasunaren eta jokabidearen inguruko arauak ezartzen dira; batez ere, ondasun higiezinaren eskuraketa finantzatzeari arduratsu jokatzeke eta kreditu-merkatu fidagarria arian-arian finkatzen laguntzeko, Batasunaren lurralde osoan arau homogeneous egon daitezen eta bezeroek konfiantza handiagoa eduki dezaten maileguak ematen dituzten entitateekin. Helburua da hipoteka-finantzaketa lortu nahi duten pertsona fisikoek ziurtasuna edukitzea entitate mailegu-emaleek profesionaltasunarekin eta ardurarekin jokatuko dutela. Hori dela eta, legearen bidez lortu nahi da Europako merkatu bakarra gardenagoa, lehiakorragoa eta homogeneousagoa izatea, ondasun higiezinak ukitzen dituzten kreditu-kontratuak ekitatiboagoak izatea eta finantzaketa lortzen duten pertsona fisikoen babesa handia izatea.

Kapitulu honetan, hiru atal daude. Lehenengoan, hipoteka-maileguak ematean aplikatu beharreko oinarritzko jardunaren printzipioak ezartzen dira, xedapen orokor gisa; honako hauek arautzen dira: interes legitimoen babesa, kontratu aurreko informazioaren ezaugarriak, kontratuaren gardentasunaren inguruko betebeharrak, UTB Urteko Tasa Baliokidearen kalkulua eta EINF Europako Informazio Normalizatuaren Fitxa.

Legearen berrikuntza garrantzitsuenetako bat kontratu aurreko fasearen erregulazio zehatza da. Hain zuzen ere, 2014/17 Zuzentarauaren transposizio hutsaz haratago heltzea hautatu da, ziurtatu ahal izateko mailegu-hartzaileek beren esku dutela beti kontratatzen duten maileguaren zama ekonomikoa eta juridikoa ondo ulertzeko behar den informazio guztia, horrela betetzat jo ahal izango baita gardentasunaren printzipioaren alderdi materiala.

Neurri horren xedea kontratu-erlazio juridiko guztietan alderdien artean nahitaez egon behar den oreka sendotzea da. Gainera, horren osagarri, honako egiteko hauek esleitzen zaizkio notarioari: batetik, mailegu-hartzaileari aholku inpartzialak ematea eta kontratuaren inguruan sortzen zaizkion zalantza guztiak argitzea; bestetik, egiaztatzea hipotekarekin bermatzen den maileguaren edo kredituaren kontratuaren eskritura publikoa egiten denean gardentasun materialaren printzipioa betetzat jotzeko bete beharreko epealdiak eta gainerako baldintzak betetzen diren.

Horrela, bi alderdiei frogatuko zaie, mailegu-emaleari eta mailegu-hartzaileari, lehenak bere betebeharra bete duela eta dokumentazio hori ezarritako epealdiaren barruan aurkeztu duela, eta besteak hartzen duen obligazioaren ondorioen berri jakin ahal izango du, horretarako eskubidea baitauka (eta, ondorioz, betebeharra ere bai).

Nolanahi ere, Gardentasuneko eta Banku Zerbitzuen Bezeroak Babesteko urriaren 28ko EHA/2899/2011 Aginduak behinola ekarri zituen aldaketekin gertatu zen bezala, lege honen aplikazioak kontratu aurreko fasean eragingo dituen aldaketak ez zaizkie aplikatuko dagoeneko emandako hipotekei, atzeraeragina berariaz ezartzen den kasuetan izan ezik. Izan ere, aldaketa horiek konparazio-parametro modura ere ezin izango dira aplikatu, zeren eta kontratuak sinatu zirenean indarrean zegoen legeriak kontratuei aplikatu beharreko gardentasunaren arloko baldintza guztiak ezartzen baitzituen.

Bigarren atalean arautzen da nola jardun behar duten mailegu-emaleek, higiezin-kredituen bitartekariak eta haiek izendatzen dituzten ordezkariak ondasun higiezin eskuratzeko maileguak prestatzean, sustatzean, merkaturatzean eta kontratatzean, bai barneko antolamenduari dagokionez, bai bezeroari dagokionez. Arau horietako batzuk garrantzi berezikoak dira. Lehenbizi, ezartzen da bezeroen kaudimena aztertzen eta hipoteka-maileguak saltzen lan egiten dutenek gaitasun-baldintza jakin batzuk bete behar dituztela (16. artikulua), mailegu-emaleak mailegu-hartzaileari informazio egokia eta zehatza ematen diola ziurtatzeko. Bigarrenik, modu orokorrean debekatzen da lotutako paketeak (mailegua eta beste produkturen bat) saltzea, baldin eta paketeaz gainera

mailegu-hartzaileari mailegu-kontratua bereizirik ere ez bazaio eskaintzen (17. artikulua). Neurri horren helburua bezeroari gehien komeni zaion produktua hautatzen laguntzea da, eta, aldi berean, mailegu-emaileen arteko lehia sustatzea, produktuak batera saltzeko aukera emanez horiei bezeroentzat aukera hori onuragarriagoa denean. Beste alde batetik, mugak ezartzen zaizkio mailegu-emaileen eta aholkularien langileen ordainsarien gaineko politikari, ez dadin egon inolako pizgarririk kontratu gehiegi egiteko, arriskuak behar bezala aztertu gabe eta bezeroari behar duen informazio guztia eman gabe; hona muga horietako bat: kontratatzen diren maileguen bolumena ezin da izan faktore nagusia maileguak diseinatzeko, saltzeko edo gomendatzeko dituzten langileen ordainsariak finkatzeko (18. artikulua). Halaber, maileguen eta kredituen gaineko aholkularitza ere mugatzen da: kasu jakin batzuetan izan ezik, aholkularitza horretan higiezin-kredituen bitartekariak eta higiezinaren gaineko maileguak ematen dituztenek baino ezin izango dute jardun (19. artikulua); gainera, bezeroei gomendio argiak, objektiboak eta ulergarriak ematen zaizkiela ziurtatzen duten arauak ezartzen dira. Beste alde batetik, beste eskubide bat gehitzen zaio gure ordenamendu juridikoari: hemendik aurrera kontsumitzaileen eskubidea izango da atzerri-diru batean egindako mailegua mailegu-hartzaileak diru-sarrerak jasotzen dituen dibisara edo bizi den Batasuneko estatuko dirura bihurtzeko; izan ere, truke-tasaren arriskutik begiratzeko mekanismo erraz eta ulerterraza da (20. artikulua). Nolanahi ere, kontsumitzaile ez diren mailegu-hartzaile profesionalak eskubide horren ordeztu beste mekanismoren bati heldu ahal izango diote truke-tasaren arriskua estaltzeko. Truke-tasaren arriskuaren estaldurarekin batera honako betebeharrak hau ere ezartzen da: mailegu-emaileak aldi-aldi informazioa eman beharko dio mailegu-hartzaileari zorraren bilakaeraz, eta azaldu beharko dio mailegua beste dibisa batera bihurtzeko eskubidea daukala.

Hirugarren atalean kontratuak arautzen dira: nolakoak diren, nola gauzatu behar diren eta nola suntsitzen diren. Berrikuntza bat dago: mailegu-hartzaileak eskubidea edukiko du mailegua ordaintzeko (osorik zein zatia) mailegu-emaileak komisiorik ez konpentsaziorik jaso gabe. Mailegu-emaileari finantza-galera baino ez zaio ordainduko, baina kasu honetan bakarrik: mailegua kontratuaren indarraldiko lehen urteetan ordaintzen bada (ez dira berak interes-tasa aldakorrek kontratuaren eta interes-tasa finkoko kontratuaren) eta galera ez bada legez ezarritako gehieneko ehunekoen ondoriozko kopurua baino gehiago (23. artikulua). Gainera, aipatzekoa da maileguaren subrogazioa eta berritze aldarazlea aldeztu direla xedea maileguaren interes-tasa aldakorra finko bihurtzea denerako. Horren helburua da mailegu-hartzaileek zehatz jakitea zenbateko kostua edukiko duen kontratatzen duten finantzaketak epe ertainera eta epe luzera, horrela epe luzera antolatu ahal izango baitituzte beren finantzak. Gainera, horri esker kontratuak errazagoak izango dira eta, beraz, mailegu-emaileek gardenago jokatu dute mailegu-hartzaileekin. Nolanahi ere, erregulazioan oreka lortu nahi izan da: alde batetik, pertsona fisikoei beren maileguak ordaintzen lagundu, baina mailegu-emaileen egoera zaildu gabe interes-tasa finkoko maileguen eskaintzaren ondorioz (interes-tasaren arriskua handiagoa izanik).

Azkenik, atal honetan mailegu-kontratuaren azkentze aurreratuaren eta berandutza-interesaren erregulazioa berritzen da: lehengo araubidean alderdiek nolabaiteko autonomiarekin jardun zezaketen, eta orain agindu-arau zorrotzak ezartzen dira. Horrenbestez, araubide berriaren bidez bermatzen da azkentze aurreratua bakarrik erabili ahal izatea zordunak betetzen ez duena nahiko handia denean kontratatutako maileguaren aldean. Gainera, araubide berriak kontratazioaren segurtasun juridikoa hobetzen du. Beste alde batetik, berandutze-interesaren erregulazioa aldatzen da: lehen, kuantifikazioaren gehieneko muga baino ez zen ezartzen; orain, irizpide argi eta finkoa ezartzen da. Bi aldaketan xedea da kontratuan neurritik gainerakoak gerta daitezkeen klausulak ezartzea eragozteko eta, aldi berean, alderdien arteko nahitaezko oreka ekonomikoa eta finantzarioa sendotzea.

III. kapituluaren izenburua «Higiezin-kredituen bitartekariak, haiek izendatzen dituzten ordezkariak eta higiezinaren gaineko maileguak ematen dituztenen araubide juridikoa» da. Lau atal dauka. Lehenengo atalean, figura horien araubide juridikoaren iturriak azaltzen dira (26. artikulua). Bigarren atalean, higiezin-kredituen bitartekariak arautzen dira;

hirugarrenean, bitartekari horiek izendatzen dituzten ordezkariak, eta, laugarrenean, higiezin gainerako maileguak ematen dituztenak. Jarduera horietan aritzeko baldintzak ezartzen dira, eta jarduerok gainbegiratzeko araubidea ere bai. Jarduera horietan profesional gisa lan egin nahi dutenak erregistro publiko egokian inskribatuta egon behar dira eta, besteak beste, ospe handikoak izan behar dira eta jarduerarako behar diren ezagutzak eta gaitasuna eduki behar dituzte.

IV. kapituluan, zehapen-araubidea ezartzen da. Hori dela eta, lege honetan ezartzen diren betebeharrak antolamenduko eta diziplinako arauak dira higiezin-kredituen bitartekarientzat eta higiezin gainerako maileguak ematen dituztenentzat. Arau horiek Espainiako Bankuak edo autonomia-erkidego bakoitzak izendatutako organoak aplikatuko ditu, kasuan kasukoak, bitartekariak edo mailegu-emaeak diharduen lurralde-esparruaren arabera. Arau-haustea eta zehapenak jasotzaileen dimentsioaren proportziozkoak izango dira.

Hamabi xedapen gehigarrietan higiezin-kredituen kontratuak arautzen dira, honako alderdi hauek berezita: ika-mikak judizioz kanpo konpontzea, azaroaren 2ko 7/2017 Legeak lehenengo xedapen gehigarrian higiezin-kontratazioan gardentasunarekin eta babestuta jarduten dela zaintzeko ezarritako agintaritza independentera jota; agintaritza eskudunen arteko lankidetzak; finantza-hezkuntza; kontratu aurreko dokumentazioa gordetzeko araubidea; garapen autonomikoa; zordunaren subrogazioa eta mailegu-kontratuaren berritze aldarazlea; hipotekatutako ondasun higiezina eskualdatzen denean enpresariak dituen betebeharrak; hipoteka-mailegua eskuesten eta inskribatzen denean notarioek eta erregistratzailek dituzten betebeharrak; interes-tasa aldakorra finko bihurtzeagatik zorduna subrogatzen denean edo mailegu-kontratuaren berritze aldarazlea egiten denean notarioek eta erregistratzailek dituzten ordainsariak; ondasun higiezinak baloratzeko araubidea; ohiko etxebizitzaren gainerako hipoteka-bermea duten zorrak modu bideragarrian berregituratzeko Jardunbide Egokien Kodearekin bat egitea.

Lehenengo xedapen iragankorrean ezartzen da arau orokorra izango dela xedapenak ezin direla aplikatu atzera-eraginarekin. Nolanahi ere, bigarren, hirugarren eta laugarren apartatuetan arau orokor horren salbuespenak arautzen dira. Apartatu horietatik azkenak ezartzen du lege honetan arautzen dena aplikatuko dela indarrean jarri ondoren mailegu-kontratua aurreratuta azkentzen denean, nahiz eta aurretik sinatuta egon, eta are kontratuan horri buruzko estipulaziorik egonez gero ere, honako kasu honetan izan ezik: zordunak alegatzen badu bertan ezartzen dena onuragarriagoa dela berarentzat. Beraz, erregulazio hau ez zaie aplikatuko legea indarrean jarri aurretik aurreratuta azkendu diren mailegu-kontratuei, kontuan eduki gabe hipoteka betearazteko prozedurarik hasi den edo ez, ez eta, hasi bada, etenda dagoen ere.

Bigarren xedapen iragankorrean ezartzen da legea indarrean jarri aurretik lanean ari diren higiezin-kredituen bitartekariak eta higiezin gainerako maileguak ematen dituztenak araubide berrira moldatu beharko direla.

Hirugarren xedapen iragankorrean araubide berezia ezartzen da maiatzaren 14ko 1/2013 Legea (hipoteka-zordunen babesa, zorraren berregituratzea eta alokairu soziala indartzeko neurriei buruzkoa) indarrean jarri zenean abian ziren betearazte-prozesuetarako, Europar Batasuneko Justizia Auzitegiak 2015eko urriaren 29an eta 2017ko urtarrilaren 26an emandako epaiak betetzeko. Araubide berezi horretan, hamar eguneko beste epealdi bat ematen zaie 1/2013 Legearen laugarren xedapen iragankorrean aipatzen diren hipoteka-zordunei betearaztearen aurka egiteko, oinarritzat hartuta balitekeela klausularen bat abusuzkoa izatea inguruabar jakin batzuetan. Epealdi berri hori zordunari betearaztearen aurka egiteko aukera daukala jakinarazten zaionetik aurrera zenbatuko da. Jakinarazpena lege hau indarrean jartzen denetik 15 egun natural pasatu baino lehen egin beharko da.

Epealdi berria ez emateko arrazoiak segurtasun juridikoa eta koherentzia izan daitezke. Beraz, honako kasu hauetan ez da emango: epaileak ofizios aztertu badu abusuzko klausularik dagoenetik; hipoteka betearazi zaionari modu pertsonalean jakinarazi bazaio hari aurka egiteko aparteko intzidentea aurkez dezakeela Prozedura Zibilaren Legeak 557.1 artikulua 7. apartatua eta 695.1 artikulua 4. apartatua ezartzen dituen

arrazoiak direla eta; hipoteka betearazi zaionak aurka egiteko aparteko intzidentea aurkeztu badu, maiatzaren 14ko 1/2013 Legeak laugarren xedapen iragankorrean ezartzen duenarekin bat etorrira; Europar Batasuneko Justizia Auzitegiak 2016ko urriaren 29an emandako epaian oinarrituz, hipoteka betearazi zaionak aurka egitea onartu bada.

Laugarren xedapen iragankorraren arabera, mailegu-emaleek 2019ko martxoaren 21era arte erabili ahal izango dute Informazio Normalizatuaren Fitxa (fitxa hemen arautzen da: EHA/2899/2011 Agindua, urriaren 28koa, gardentasunekoa eta banku zerbitzuen bezeroa babestekoa; 22. artikulua eta II. eranskina).

Bosgarren xedapen iragankorrek kexa eta erreklamazioen araubide iragankorra ezartzen du; araubide hori lege honen lehenengo xedapen gehigarrian aipatzen den agintaritza independentea eratu arte aplikatuko da.

V

Legeak hamasei azken xedapen dauzka. Lehenengoak Hipoteka Legea aldatzen du, mailegu-hartzaileen babesaren hobekuntzak (azkentze aurreratuaren eta berandutze-interesen araubidea) eta hobekuntza tekniko batzuk txertatzeko.

Azken xedapenetako bigarrenak irailaren 24ko 1/1993 Legegintzako Errege Dekretua aldatzen du, Ondare eskualdaketen eta egintza juridiko dokumentatuen gaineko zergaren Legearen testuategia onartzen duena.

Azken xedapenetako hirugarrenak martxoaren 30eko 2/1994 Legea aldatzen du, hipoteka-maileguen subrogazioari eta aldaketari buruzkoa; lege hori abenduaren 7ko 41/2007 Legeak aldatu zuen (Hipoteka Merkaturaren Arazak 25eko 2/1981 Legea eta hipoteka- eta finantza-sistemaren beste arau batzuk aldatzen dituenak, alderantzizko hipotekak eta mendeotasun-asegurua arautzen dituenak eta zenbait tributuarau ezartzen dituenak).

Azken xedapenetako laugarrenak apirilaren 13ko 7/1998 Legea aldatzen du, kontratazioaren baldintza orokorreari buruzkoa, eta beste neurri batzuen artean ezartzen du abusuzko baldintza orokorren erabilera deuseztatzeko, bukarazteko edo zuzentzeko banakako zein taldekako akzioetan ematen diren epai irmoak nahitaez bidali behar direla Baldintza Orokorren Erregistrora.

Azken xedapenetako bosgarrenak Prozedura Zibilarren urtarilaren 7ko 1/2000 Legea aldatzen du, aurreko paragrafoan azaltzen denaren ildotik.

Azken xedapenetako seigarrenak Zerga, Administrazio eta Gizarte Arloko Neurrien abenduaren 29ko 14/2000 Legea aldatzen du, notarioen diziplina-araubideari dagokionez.

Azken xedapenetako zazpigarrenak azaroaren 22ko 44/2002 Legea aldatzen du (Finantza Sistema Erreformatzeko Neurrien Legea), higiezin-kredituak ematen dituzten entitate guztiei emateko Espainiako Bankuaren Arriskuen Informaziorako Zentralean sartzeko aukera.

Azken xedapenetako zortzigarrenak Kontsumitzaileen eta Erabiltzaileen Defentsarako Lege Orokorraren testuategia eta beste lege osagarri batzuk aldatzen ditu.

Azken xedapenetako bederatzigarrenak martxoaren 31ko 2/2009 Legearen aplikazio-eremua lege honetan ezartzen dena egokitzen du, arau-pilaketarik gerta ez dadin eta kasu bakoitzean aplikatu beharreko araubide juridikoa argitzea.

Azken xedapenetako hamargarrenak martxoaren 9ko 6/2012 Errege Lege Dekretua aldatzen du (baliabiderik gabeko hipoteka-zordunak babesteko presako neurriena), hemendik aurrera jardunbide egokien kodea nahitaezko baliabidea izan dadin atxikitako entitate guztientzat, hala baliabide gutxien duten eta ordaindu ezin izan duten zordunek erabili ahal izan ditzaten dekretu horretan zorra arintzeko ezartzen diren aukerak.

Azken xedapenetako hamaikagarrenak azaroaren 14ko 9/2012 Legea aldatzen du (kreditu-entitateak berregituratzekoa eta suntsiaraztekoa), argitzeko zer egoeratan eta baldintzatan jar dezakeen abian Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A. betearazpen-demanda modu eraginkorrean bete ahal izateko aginduta dauzkan egitekoak, eskuratutako finantza-aktiboen bermeak exekutatzeko gaitasuna beretzat gordeta. Neurri hori bat dator Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A. sozietatearen helburu bereziarekin eta

Espainiako bankuen sektorea berregituratzeko eta saneatzeko prozesuaren barruan egiten duen jardueraren ondoriozko interes publikoarekin.

Azken xedapenetako hamabigarrenak ekainaren 26ko 10/2014 Legea egokitzen du (kreditu-entitateen antolamendu, gainbegiratze eta kaudimenarena), bankuen bezeroekiko gardentasunari buruzko erregulazioan bikoizketarik gerta ez dadin; horretarako, lege honetan ezartzen den zehapen-araubidera moldatzen da, batez ere autonomia-erkidegoen eskumenei dagokienez.

Legearen eskumen-tituluari helduta, azken xedapenetako hamahirugarrenak ezartzen du Estatuak eskumen eskusiboa daukala kontratueta betebeharren oinarrien gainean, eta adierazten du autonomia-erkidegoei dagokiela kontsumoaren arloko eskumena kontsumitzaileen ohiko etxebizitzetara eragiten dieten kredituei dagokienez.

Azken xedapenetako hamalagarrenak ezartzen du lege honen bidez modu partzialan txertatzen dela Espainiako ordenamendu juridikoan Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2014/17/EB Zuzentaraua, 2014ko otsailaren 4koa, kontsumitzaileekin bizitegi-erabilerako ondasun higiezinak eskuratzeko asmoarekin sinatzen diren kreditu-kontratuei buruzkoa eta 2008/48/EE Zuzentaraua, 2013/36/EB Zuzentaraua eta 1093/2010 (EB) Erregelamendua aldatzen dituenak.

Azken xedapenetako hamabosgarrenak ezartzen du Gobernuak higiezin-maileguak ematen dituztenen gardentasuna eta jokabidea arautu ditzakeela; honako alderdi hauek, hain zuzen ere: kontratu aurreko informazioa; komunikazioaren, informazioaren eta dokumentazioaren inguruko betebeharrak; publizitatea; arriskuen eta kaudimenaren ebaluazioa, eta horiekin lotutako beste gai batzuk. Horrez gainera, Ekonomia eta Enpresa Ministerioko titularrari baimena ematen zaio arau-tresna malguagoa behar duten gai oso zehatzetan esku hartzeko. Gaikuntza horiez baliatuz 2014/17/EB Zuzentaruaren erabateko transposizioa lortuko da erregelamendu baten bidez; gainera, oraingo jardunbideak lege honetan eta Europako araudian ezartzen diren printzipioetara azkar eta eraginkortasunarekin egokitzea erraztuko da. Legea garatzeko erregelamendu-xedapen guztietan ezinbestean lortu beharko da mailegu-hartzaileek ahalik babesik handiena edukitzea, lege honen espirituarekin bat etorritik.

Azkenik, azken xedapenetako hamaseigarrenak legea indarrean noiz jarriko den zehazten du.

AURKIBIDEA

I. kapitulua. Xedapen orokorrak.

1. artikulua. Xedea.
2. artikulua. Aplikazio-eremua.
3. artikulua. Uko egin ezinezko eskubideak.
4. artikulua. Definizioak.

II. kapitulua. Mailegu-hartzaileak babesteko arauak.

1. atala. Xedapen orokorrak.

5. artikulua. Higiezin-maileguak ematean aplikatu beharreko printzipioak.
6. artikulua. Higiezin-maileguen publizitatean agertu beharreko oinarritzko informazioa.
7. artikulua. Kontratueta gardentasunaren inguruko betebeharrak.
8. artikulua. Urteko tasa baliokidea.
9. artikulua. Higiezin-maileguen informazio orokorra.
10. artikulua. Higiezin-maileguen kontratu aurreko informazioa.
11. artikulua. Mailegu-hartzaile potentzialaren kaudimena ebaluatu beharra.
12. artikulua. Mailegu-hartzaile potentzialaren kaudimenari buruzko informazioa.
13. artikulua. Ondasun higiezinaren tasazioa.
14. artikulua. Higiezin-maileguak ematen dituztenen gardentasunari buruzko arauak.

15. artikulua. Gardentasun materialaren printzipioa betetzen denetz egiaztatzea.
2. atala. Jardun-arauak.
16. artikulua. Langileen ezagutzen eta gaitasunen inguruko baldintzak.
17. artikulua. Lotutako paketeak eta pakete konbinatuak saltzea.
18. artikulua. Ordainsari-politika.
19. artikulua. Higiezin-maileguen gaineko aholkularitza.
20. artikulua. Atzerri-dirutan egindako higiezin-maileguak
21. artikulua. Interes-tasaren aldaketak.
3. atala. Kontratuak: nolakoak diren, nola gauzatu behar diren eta nola suntsitzen diren.
22. artikulua. Kontratuen forma eta edukia.
23. artikulua. Itzulketa aurreratua.
24. artikulua. Azkentze aurreratua.
25. artikulua. Berandutze-interesak.
- III. kapitulua. Higiezin-kredituen bitartekarien, haiek izendatzen dituzten ordezkarien eta higiezinaren gaineko maileguak ematen dituztenen araubide juridikoa.
1. atala. Printzipio orokorrak.
26. artikulua. Araubide juridikoa.
2. atala. Higiezin-kredituen bitartekariak.
27. artikulua. Erregistroa.
28. artikulua. Erregistroaren kudeaketa.
29. artikulua. Inskribatzeko baldintzak.
30. artikulua. Inskribatzeko prozedura.
31. artikulua. Erregistroa: informazioa eta publikotasuna.
32. artikulua. Erregistroko inskripzioa ezeztatzea.
33. artikulua. Higiezin-kredituen bitartekariak gainbegiratzea.
34. artikulua. Higiezin-kredituen bitartekarien sukurtsalak gainbegiratzea.
35. artikulua. Higiezin-kredituen bitartekarien informazio-betebeharrak.
36. artikulua. Higiezin-kredituen bitartekarien berme-betebeharrak.
37. artikulua. Higiezin-kredituen bitartekarien mugaz haraindiko jarduera.
3. atala. Higiezin-kredituen bitartekariak izendatutako ordezkariak.
38. artikulua. Higiezin-kredituen bitartekarien erantzukizunak izendatzen dituzten ordezkariak.
39. artikulua. Izendatutako ordezkarien betebeharrak: komunikazioak eta erregistroa.
40. artikulua. Izendatutako ordezkarien mugaz haraindiko jarduera.
41. artikulua. Izendatutako ordezkariak gainbegiratzea.
4. atala. Higiezinaren gaineko maileguak ematen dituztenak.
42. artikulua. Higiezinaren gaineko maileguak ematen dituztenen erregistroa.
43. artikulua. Higiezinaren gaineko maileguak ematen dituztenak gainbegiratzea.
- IV. kapitulua. Higiezin-kredituen bitartekarien, haiek izendatzen dituzten ordezkarien eta higiezinaren gaineko maileguak ematen dituztenen zehapen-araubidea.
44. artikulua. Bezeroak babesteko arauen izaera.
45. artikulua. Administrazio publikoen babes-betebeharra eta disuasio-betebeharra.
46. artikulua. Arau-haustea.

- 47. artikulua. Zehapenak.
- 48. artikulua. Organo eskudunak, prozedura eta preskripzioa.
- 49. artikulua. Higiezin-kredituen arloko zehapenen erregistro nagusia.

Lehenengo xedapen gehigarria. Judizioz kanpoko erreklamazioa.
Bigarren xedapen gehigarria. Gainbegiratzeko eskumena daukaten beste agintaritza batzuekiko lankidetzatza.

Hirugarren xedapen gehigarria. Finantza-hezkuntza.
Laugarren xedapen gehigarria. Kontratu aurreko dokumentazioa gordetzea.
Bosgarren xedapen gehigarria. Garapen autonomikoa.
Seigarren xedapen gehigarria. Zordunaren subrogazioa eta mailegu-kontratuaren berritze aldarazlea.

Zazpigarren xedapen gehigarria. Enpresariaren betebeharrak hipotekatutako ondasun higiezinak eskualdatzen denean.

Zortzigarren xedapen gehigarria. Notarioen eta erregistratzaileen betebeharrak higiezin-mailegua eskuesten eta inskribatzen denean.

Bederatzigarren xedapen gehigarria. Notarioen eta erregistratzaileen ordainsariak zorduna subrogatzen denean edo mailegu-kontratuaren berritze aldarazlea egiten denean interes-tasa aldakorra finko bihurtzeagatik.

Hamargarren xedapen gehigarria. Ondasun higiezinak baloratzeko araubidea.

Hamaikagarren xedapen gehigarria. «Ohiko etxebizitzaren gaineko hipoteka-bermea duten zorrak modu bideragarrian berregituratzeko jardunbide egokien kodearekin» bat egitea.

Hamabigarren xedapen gehigarria. Kontsumorako kredituen kontratuei buruzko informazioa.

Lehenengo xedapen iragankorra. Aurretik indarrean ziren kontratuak.

Bigarren xedapen iragankorra. Legea indarrean jarri aurretik lanean ari diren higiezin-kredituen bitartekarien eta higiezinaren gaineko maileguak ematen dituztenen onarpena.

Hirugarren xedapen iragankorra. Maiatzaren 14ko 1/2013 Legea (hipoteka-zordunen babesa, zorraren berregituratzea eta alokairu soziala indartzeko neurriena) indarrean jarri zenean abian ziren betearazte-prozesuen araubide berezia.

Laugarren xedapen iragankorra. Informazio Normalizatuaren Fitxa (EHA/2899/2011 Agindua, urriaren 28koa, gardentasunekoa eta banku zerbitzuen bezeroa babestekoa).

Bosgarren xedapen iragankorra. Kexa eta erreklamazioen araubide iragankorra.

Xedapen indargabetzailea. Arauak indargabetzea.

Azken xedapenetako lehena. Hipoteka Legea aldatzea.

Azken xedapenetako bigarrena. Irailaren 24ko 1/1993 Legegintzako Errege Dekretua (Ondare eskualdaketen eta egintza juridiko dokumentatuen gaineko zergaren Legearen testu bategina onartzen duena) aldatzea.

Azken xedapenetako hirugarrena. Hipoteka Maileguen Subrogazioari eta Aldaketari buruzko martxoaren 30eko 2/1994 Legea aldatzea; lege hori abenduaren 7ko 41/2007 Legeak aldatu zuen (horrek martxoaren 25eko 2/1981 Legea aldatzen du, hipoteka-merkatua arautzen duena eta hipoteka- eta finantza-sistemaren beste arau batzuk ezartzen dituena, alderantzizko hipotekak eta mendekotasun-asegurua arautzen dituena eta zenbait tributu-arau ezartzen dituena).

Azken xedapenetako laugarrena. Kontratazioaren Baldintza Orokorrei buruzko apirilaren 13ko 7/1998 Legea aldatzea.

Azken xedapenetako bosgarrena. Prozedura Zibilaren urtarrilaren 7ko 1/2000 Legea aldatzea.

Azken xedapenetako seigarrena. Zerga, Administrazio eta Gizarte Arloko Neurrien abenduaren 29ko 14/2000 Legea aldatzea.

Azken xedapenetako zazpigarrena. Finantza Sistema Erreformatzeko Neurrien azaroaren 22ko 44/2002 Legea aldatzea.

Azken xedapenetako zortzigarrena. Kontsumitzaileen eta Erabiltzaileen Legearen testu bategina aldatzea, azaroaren 16ko 1/2007 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartutakoa.

Azken xedapenetako bederatzigarrena. Martxoaren 31ko 2/2009 Legea aldatzea, zeinak kontsumitzaileekin hipoteka-maileguak edo -kredituak kontratatzea eta mailegu- edo kreditu-kontratuak egiteko bitartekaritza-zerbitzuak kontratatzea arautzen baitu.

Azken xedapenetako hamargarrena. Baliabiderik gabeko hipoteka-zordunak babesteko premiazko neurrien martxoaren 9ko 6/2012 Errege Lege Dekretua aldatzea.

Azken xedapenetako hamaikagarrena. Kreditu Entitateak Berregituratzeko eta Suntsiarazteko azaroaren 14ko 9/2012 Legea aldatzea.

Azken xedapenetako hamabigarrena. Kreditu Entitateen Antolamendu, Gainbegiratzeko eta Kaudimenaren ekainaren 26ko 10/2014 Legea aldatzea.

Azken xedapenetako hamahirugarrena. Eskumen-titulua.

Azken xedapenetako hamalagarrena. Europar Batasunaren Zuzenbidea txertatzea.

Azken xedapenetako hamabosgarrena. Erregelamendu bidezko garapena.

Azken xedapenetako hamaseigarrena. Indarrean jartzea.

I. eranskina. Europako Informazio Normalizatuaren Fitxa (EINF).

II. eranskina. Urteko tasa baliokidea (UTB) kalkulatzeko.

I. KAPITULUA

Xedapen orokorrak

1. artikulua. *Xedea.*

Lege honen xedea da neurri batzuk ezartzea honako pertsona fisiko hauek babesteko: bizitegi-erabilerako ondasun higiezin gainerako hipotekarekin edo bestelako berme-eskubide batekin bermatutako maileguen edo eraikitako zein eraiki gabeko lurren edo ondasun higiezin gainerako jabetza-eskubideak eskuratzeko edo atxikitze hartutako maileguen zordunak, fidatzaileak edo bermatzaileak.

Hala, honako hauek ezartzen dira: kontratu horietan aplikatuko diren gardentasun-arauak; higiezin-kredituen bitartekarien eta mailegu-emaileen araubide juridikoa (horren barruan, kreditua eman aurretik kaudimena ebaluatu beharra sartzen da); gainbegiratzeko eta zehatzeko araubidea, eta mailegu-emaileek, higiezin-kredituen bitartekariak, haiek izendatzen dituzten ordezkariak eta aholkulariak beren jardunean kontuan hartu beharreko arauak.

2. artikulua. *Aplikazio-eremua.*

1. Lege hau pertsona fisikoek edo juridikoek ematen dituzten maileguen kontratuei aplikatuko zaie, baldin eta mailegu-emailea bere lanbide profesionalean ari bada, mailegu-hartzailea, fidatzailea edo bermatzailea pertsona fisikoa bada eta kontratuaren xedea hauetako bat bada:

a) Bizitegi-erabilerako ondasun higiezin baten gainerako hipotekarekin edo bestelako berme-eskubide batekin bermatzen den mailegua ematea. Hori dela eta, honako hauek ere bizitegi-erabilerako ondasun higiezin hartuko dira: trastelekuak, garajeak eta etxebizitza ez izan arren bizitzeko erabiltzen diren gainerako elementu guztiak.

b) Eraikitako zein eraiki gabeko ondasun higiezin edo lurren gainerako jabetza-eskubideak eskuratzeko edo atxikitzeko mailegua ematea, baldin eta mailegu-hartzailea, fidatzailea edo bermatzailea kontsumitzailea bada.

Kasu hauetan joko da hipoteka-maileguak ematea jarduera profesionaltzat: mailegu-emailea (pertsona fisikoa zein juridikoa) enpresari edo profesional gisa ari bada finantza-zerbitzuen merkatuan, edo, noizean behin bakarrik izan arren, bakarrik inbertsiogile gisa ari bada.

2. Lege hau 1. apartatuaren a) eta b) letretan aipatzen diren kontratuetako bitartekaritza-lanei ere aplikatuko zaie.

3. Lege honetan maileguak aipatzen direnean, testua maileguez eta kredituez ari dela pentsatu behar da.

4. Mailegu-kontratu hauei ez zaie aplikatuko lege hau:

a) Enpresaburuek beren enplegatuei osagarri gisa eta interesik gabe edo merkatukoaren azpiko urteko tasa baliokidearekin (jendeari eskaintzen ez zaion tasa batekin) ematen dizkieten mailegu-kontratuei.

b) Interesik gabe eta bestelako gasturik gabe ematen diren mailegu-kontratuei (maileguaren bermearekin zuzenean lotutako gastuak baino ez dira onartzen).

c) Hilabeteko epealdian itzuli beharra ezarrita, zorpekoa egiteko erraztasuna ematen duten mailegu-kontratuei.

d) Bitartekaritzako organo jurisdikzional batean edo adiskidetzeko edo bitartekaritzako prozeduretan adosten diren akordioen ondoriozko mailegu-kontratuei.

e) Ordainketa (gasturik eragin gabe) atzeratu zaien zorren inguruko mailegu-kontratuei, baldin eta bermea ez bada bizitegi-erabilerako ondasun higiezin baten gaineko hipoteka.

f) Alderantzizko hipoteka duten mailegu-kontratuei, baldin eta mailegu-emaileak:

(i) oroharreko zenbateko bat ordaintzen badu edo aldizkako ordainketak edo bestelako kreditu-ordainketak egiten baditu bizitegi-erabilerako ondasun higiezin baten edo bizitegi-erabilerako ondasun higiezin baten eskubide baten geroko salmentaren ondoriozko zenbateko baten trukean, eta

(ii) ez badu eskatzen mailegua itzultzeko harik eta abenduaren 7ko 41/2007 Legearen lehenengo xedapen gehigarrian ezartzen diren gertaeretako bat edo batzuk jazo arte; salbuespena: mailegu-hartzaileak bere kontratu-betebeharren bat betetzen ez badu, mailegu-emaileak mailegu-kontratua suntsitu ahal izango du.

3. artikulua. *Uko egin ezinezko eskubideak.*

Lege honetan eta bera garatzen duten arauetan xedatzen dena aginduzkoa da; beraz, kontratuetako alderdiek ezin dute xedatu, legean bertan besterik ezarri ezean.

Lege honetan xedatzen denari iruzur eginez gauzatzen diren egintzak erabat deusezak izango dira, Kode Zibilak 6. artikuluan ezartzen duenarekin bat etorriz; batik bat, lege honek zordunei, fidatzaileei, bermatzaileei eta zorrik gabeko hipotekatzaileei onartzen dizkien eskubideei alde zuzena aurretik uko egitea izango da erabat deuseza.

4. artikulua. *Definizioak.*

Lege honen ondorioetarako, definizio hauek hartuko dira oinarri:

1) «Mailegu-hartzailea»: bizitegi-erabilerako ondasun higiezin baten gaineko hipotekarekin bermatzen den edo bizitegi-erabilerako ondasun higiezina eskuratzeko egiten den mailegu baten zordun den pertsona fisikoa.

2) «Higiezin baten gaineko maileguak ematen dituenak»: 2.1 artikuluan a) eta b) letretan aipatzen diren maileguak ematea lanbide duen pertsona fisikoa zein juridikoa.

3) «Mailegu-kontratua»: mailegu bat da, eta haren bitartez mailegu-emaileak mailegua ematen dio (edo emateko konpromisoa hartzen du) 2. artikuluan ezartzen den aplikazio-eremuko mailegu-hartzaile bati; maileguaren forma ordainketa atzeratua, kreditua edo ordaintzeko erraztasuna ematen duen antzeko besteren bat izan daiteke.

4) «Zerbitzu osagarria»: mailegu-kontratuarekin batera mailegu-hartzaileari eskaintzen zaion zerbitzua.

5) «Higiezin-kredituen bitartekaria»: mailegu-emaile edo fede-emaile publikoa izan gabe ordainsari baten trukean (dirua edo hitzartutako beste onura ekonomikoren bat) honako merkataritzako edo lan-jarduera hau egiten duen pertsona fisikoa edo juridikoa: pertsona fisikoak eta mailegu-emaileak harremanetan ipini, zuzenean zein zeharka; horrez gainera, honako lan hauek egiten ditu 2.1 artikuluan a) eta b) letretan aipatzen diren mailegu-kontratuetan:

a) mailegu-hartzaileei mailegu-kontratuak aurkeztu eta eskaini;

b) mailegu-hartzaileei laguntza eman, hau da, mailegu-kontratua sinatu aurreko izapideak eta bestelako kudeaketa guztiak egin;

c) mailegu-kontratuak sinatu mailegu-hartzaileekin mailegu-emaileen izenean.

6) «Taldea»: Kontu Auditoretzaren uztailaren 20ko 22/2015 Legeak ematen duen definizioaren arabera, kontu bateratuak egiteko bateratu beharreko mailegu-emaileen taldea.

7) «Lotutako kreditu-bitartekaria»: honako hauen izenean eta berauen baldintzarik gabeko erantzukizun osoarekin ari den kreditu-bitartekaria:

a) mailegu-emaile bakarra;

b) talde bakarra; edo

c) merkatuaren zatirik handiena hartzen ez duten mailegu-emaileen edo taldeen multzoa.

8) «Izendatutako ordezkaria»: bitartekari bakar baten izenean, eta beraren baldintzarik gabeko erantzukizun osoarekin, higiezin-kredituen bitartekariaren berezko jardura guztiak egiten dituen pertsona fisikoa edo juridikoa.

9) «Kreditu-entitatea»: Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2013ko ekainaren 26ko 575/2013 (EB) Erregelamenduak, kreditu-entitateen eta inbertsio-enpresen zuhurtziazko betekizunei buruzkoak, 648/2012 (EB) Erregelamendua aldatzen duenak, 4. artikulua 1. apartatuaren 1. puntuan ematen duen definizioarekin bat datorren kreditu-entitatea.

10) «Pertsonala»: mailegu-emaile, higiezin-kredituen bitartekari edo izendatutako ordezkari batentzat lanean ari direla, lege honetan arautzen diren jardueretan zuzenean aritzen diren edo jardura horietan mailegu-hartzaileekin harremanak dauzkaten pertsona fisikoak, eta pertsona horiek zuzentzen edo gainbegiratzen diharduten pertsona fisikoak.

11) «Kredituaren guztirako zenbatekoa»: mailegu-hartzaileak guztira zor duen zenbatekoa, Kontsumorako Kredituen Kontratuen ekainaren 24ko 16/2011 Legeak ematen duen definizioarekin bat etorritik.

12) «Kredituak mailegu-hartzailearentzat daukan guztirako kostua»: kredituak mailegu-hartzaileari sortzen dion kostu osoa, Kontsumorako Kredituen Kontratuen ekainaren 24ko 16/2011 Legeak ematen duen definizioarekin bat etorritik, ondasunaren balorazioa barne, baldin eta balorazioa beharrezkoa bada kreditua eskuratzeko, baina ondasun higiezinaren jabetzaren eskualdaketak eragiten dituen erregistro-tasak sartu gabe. Guztirako kostuan ez dira sartzen mailegu-hartzaileari kreditu-kontratuan hartutako konpromisoak ez betetzeagatik egozten zaizkion gastuak.

13) «Mailegu-hartzailearen guztirako zorra»: mailegu-hartzaileak zor duen guztirako zenbatekoa, Kontsumorako Kredituen Kontratuen ekainaren 24ko 16/2011 Legeak ematen duen definizioarekin bat etorritik.

14) «Urteko tasa baliokidea» (UTB): maileguak mailegu-hartzailearentzat daukan guztirako kostua, emandako maileguaren guztirako zenbatekoaren urteko ehuneko baten bidez adierazten dena, hark berekin dakartzan kostuak gehituta (egonez gero); urteko oinarria finkatuta, mailegu-emaileak eta mailegu-hartzaileak hitzartutako gerorako konpromisoen edo hartuta dauden konpromisoen egungo balioa da (funtsen erabilera, itzulketak eta gastuak).

15) «Zor-tasa»: Kontsumorako Kredituen Kontratuen ekainaren 24ko 16/2011 Legean zehazten den zor-tasa.

16) «Kaudimenaren ebaluazioa»: mailegu-kontratuaren ondoriozko zorrak lotuta dauzkan betebeharrak betetzeko aukeren ebaluazioa.

17) «Euskarri iraunkorra»: Kontsumorako Kredituen Kontratuen ekainaren 24ko 16/2011 Legean zehazten den euskarri iraunkorra.

18) «Batasuneko sorburu-estatua»:

a) mailegu-emailea edo kreditu-bitartekaria pertsona fisikoa izanez gero, bulego nagusia dagoen Batasuneko estatua;

b) mailegu-emailea edo kreditu-bitartekaria pertsona juridikoa izanez gero, hark egoitza soziala daukan Batasuneko estatua; bestela, aplikatzen zaion zuzenbide nazionalaren arabera egoitza sozialik ez badauka, bulego nagusia dagoen Batasuneko estatua.

19) «Batasuneko xede-estatua»: mailegu-emaileak edo kreditu-bitartekariak sukurtsala daukan edo zerbitzuak egiten dituen Batasuneko estatua, sorburu-estatua ez beste bat.

20) «Aholkularitza-zerbitzuak»: mailegu-emaileek, higiezin-kredituen bitartekariak edo izendatutako ordezkariak mailegu-hartzaileei merkatuko mailegu bati edo batzuei buruz ematen dizkieten gomendio pertsonalizatuak.

21) «Agintaritza eskuduna»: lege honen 17., 33., 34. eta 48. artikuluetan aipatzen diren agintaritzak.

22) «Zubi-mailegua»: iraupen jakina ez daukan edo 12 hilabeteren buruan itzuli behar den mailegu-kontratua, mailegu-hartzaileak aldi baterako finantzaketa-tresna gisa erabiltzen duena ondasun higiezinaren finantzaketa modu batetik beste batera aldatzen den artean.

23) «Konpromiso edo berme kontingentea»: mailegu-kontratu bat da, eragiketa baten osagarria den eragiketa independente bat bermatzeko erabiltzen dena; eragiketa horretan ondasun higiezinarekin bermatzen den kapitala erabili ahal izateko, ezinbestekoa da kontratuan zehazten den kontingentzia bat (edo batzuk) gertatzea.

24) «Kapital partekatuaren gaineko mailegu-kontratua»: mailegu-kontratu bat da, zeinetan itzuli beharreko kapitala ondasun-higiezinak itzulketa (edo itzulketak) egiten denean daukan balioaren ehuneko jakin bat baita; ehuneko hori kontratuan zehaztuta dago.

25) «Lotutako paketeak saltzea»: maileguarekin batera pakete berean beste finantza-produktu edo -zerbitzu bereiziren bat saltzea edo eskaintzea, baina mailegu-hartzaileari mailegu-kontratua bereizita eskaini gabe.

26) «Pakete konbinatuak saltzea»: maileguarekin batera pakete berean beste finantza-produktu edo -zerbitzu bereiziren bat saltzea edo eskaintzea, batez ere hipoteka-bermerik gabeko beste mailegu bat, eta mailegu-hartzaileari mailegu-kontratua bereizita ere eskaintzea.

27) «Atzerri-diru batean egindako mailegua»: mailegu-hartzailea bizi den Batasuneko estatukoa ez den dibisa batean eta ondasun higiezin baten gainean egindako mailegu-kontratu oro, edo kontratua formalizatzen denean mailegu-hartzaileak aktiboak dauzkan dibisa ez den dibisa batean edo mailegua itzultzeko erabiliko dituen sarrerak jasotzen dituen dibisa ez den dibisa batean eta ondasun higiezin baten gainean egindako mailegu-kontratu oro.

II. KAPITULUA

Mailegu-hartzaileak babesteko arauak

1. atala Xedapen orokorrak

5. artikulua. *Higiezin-maileguak ematean aplikatu beharreko printzipioak.*

1. Mailegu-emaileek, higiezin-kredituen bitartekariak eta horiek izendatzen dituzten ordezkariak zintzotasunarekin, gardentasunarekin eta modu inpartzialean eta profesionalean jardun behar dute, eta mailegu-hartzaileen eskubideak eta interesak errespetatu behar dituzte, bai kreditu-produktuak prestatzean, bai maileguak ematean, bai maileguen gaineko bitartekaritzako edo aholkularitzako zerbitzuak ematean, bai horien guztien zerbitzu osagarriak ematean, bai mailegu-kontratuak betearaztean.

2. Maileguak ematean eta maileguen gaineko bitartekaritzako edo aholkularitzako zerbitzuak ematean, jarduerak mailegu-hartzailearen inguruabarrei buruzko informazioan eta hark jakinarazten dituen baldintza berezietan oinarritu behar dira, bai eta mailegu-

kontratuaren indarraldian hark izan ditzakeen arriskuen inguruko arrazoizko hipotesietan ere. Aholkularitzako zerbitzuak, gainera, hauetan ere oinarritu beharko dira mailegu-kontratu egokiak gomendatu ahal izateko: mailegu-hartzailearen egoera pertsonalari eta finantza-egoerari buruzko informazioa eta beraren lehentasunak eta helburuak. Analisiaren oinarria zerbitzua ematen denean eguneratuta dagoen informazioa izan behar da; horrez gainera, kontuan eduki behar dira mailegu-kontratuaren indarraldian mailegu-hartzaileak izan ditzakeen arriskuen inguruko arrazoizko hipotesiak.

3. Lege honetan mailegu-hartzaileen alde ezartzen diren informazio-betebeharrek ez diete eragingo inolako kosturik haiei.

6. artikulua. *Higiezin-maileguen publizitatean agertu beharreko oinarritzko informazioa.*

1. Mailegu-kontratuei buruzko publizitatean, interes-tasaren bat edo kontsumitzaileak maileguarengatik ordaindu beharreko kostuarekin lotutako kopururen bat adierazten bada, datu hauek zehaztu beharko dira nahitaez, argi, hitz gutxitan eta erraz ikusteko moduan:

a) mailegu-emailaren izena edo, bestela, kreditu-bitartekariarena edo izendatutako ordezkariarena;

b) behar denean, mailegu-kontratua bizitegi-erabilerako ondasun higiezin baten gaineko hipotekarekin edo bestelako berme erreal batekin edo ondasun higiezin bati buruzko eskubide batekin bermatuko dela;

c) zor-tasa (finkoa, aldakorra edo bien konbinazioa den zehaztu behar da), eta maileguak mailegu-hartzaileari eragingo dizkion gastu guztien zenbatekoaren barnean sartuta dauden gastuei buruzko informazioa, halako gasturik badago;

d) maileguaren guztirako zenbatekoa;

e) urteko tasa baliokidea, 4.14) artikuluan zehazten den bezala; tasa hori publizitatean agertu behar da, gainerako interes-tasa guztiak bezain nabarmen gutxienez;

f) behar den kasuetan:

1. mailegu-kontratuaren iraupena;

2. epekako ordainketen zenbatekoa;

3. mailegu-hartzaileak guztira zor duen zenbatekoa;

4. epekako ordainketen kopurua;

5. ohartarazpena, jakinarazten duena balitekeela truke-tasen gorabeherak eragina edukitzea mailegu-hartzaileak zor duen zenbatekoan.

g) amortizazio-sistema, eta amortizazio-kuotak (printzipala eta interesak) kalkulatzeko formula, ondo zehaztuta, hau da, mailegu-hartzaileak kobratzen zaizkion diru kopuruak erraz egiaztatzeko moduan;

h) behar den kasuetan, zordunak badaukala aukera mailegua ordaintzeko hura bermatzeko hipotekatutako ondasun higiezina emateko, eta hori eginez gero maileguaren ondoriozko zor guztietatik askatuta geldituko dela.

2. 1. apartatuan aipatzen den informazioa (a, b eta f.5 letretakoa ez beste guztia) adibide adierazgarri baten bidez argitu behar da; informazio hori adibidean zehazten den bezala eman behar da. Ekonomia eta Enpresa Ministerioko titularrak adibide adierazgarria prestatzeko irizpideak emango ditu.

3. Baldin eta mailegua eskuratzeko (edo eskainitako baldintzetan eskuratzeko) ezinbestekoa bada zerbitzu osagarri baten kontratua sinatzea (zehazki, aseguru bat sinatzea) eta zerbitzu horren kostua aldez aurretik zehazterik ez badago, betebehar hori argi eta garbi, labur eta modu nabarmenean adierazi behar da, urteko tasa baliokidearekin batera.

4. 1. eta 3. apartatuetan aipatzen den informazioa erraz irakurtzeko edo entzuteko modukoa izan behar da, kasuan kasukoa, publizitate-motaren arabera.

7. artikulua. *Kontratuetoako gardentasunaren inguruko betebeharrak.*

1. Mailegu-emaileek Kontratazioaren Baldintza Orokorren Erregistroan inskribatu behar dituzte higiezin-maileguen kontratuetoako klausulak, Kontratazioaren Baldintza Orokorrei buruzko apirilaren 13ko 7/1998 Legearen arabera kontratuetoako baldintza orokor direnak (Baldintza Orokorren Erregistroa lege horretan aurreikusita dago, 11. artikuluan).

2. 1. apartatuan aipatzen diren kontratazioaren baldintza orokorrak mailegu-emaileen webgunean agertu behar dira, halakorik edukiz gero. Webgunerik ez dutenek baldintza horiek mailegu-hartzaileen eta mailegu-hartzaile izan litezkeen guztien eskueran eduki behar dituzte, doan, jendearentzat irekita dauzkaten establezimenduetan.

3. Legez edo erregelamenduz ezartzen den bezala, desgaitasuna duten pertsonek aurreko apartatuan aipatzen den informazioa eskuratu ahal izatea bermatu behar da.

8. artikulua. *Urteko tasa baliokidea (UTB) kalkulatzeari.*

1. Urteko tasa baliokidea kalkulatzeko, lege honen II. eranskinaren I. epigrafean zehazten den formula matematikoa aplikatu behar da.

2. Kreditua eskuratzeko (edo eskainitako baldintzetan eskuratzeko) ezinbestekoa bada kontu bat irekitzea edo mantentzea, kredituak mailegu-hartzaileari sortzen dion guztirako kostuan sartuko dira kontua irekitzeak edo mantentzeak eragiten duen kostua, kreditua baliatzeko transakzioak eta eragiketak egiteko ordainketa-baliabide bat erabiltzeak eragiten duen kostua eta ordainketa-eragiketei dagozkien gainerako kostuak.

3. Urteko tasa baliokidea kalkulatzeko, pentsatuko da kreditu-kontratua indarrean egongo dela adostutako aldian eta mailegu-emaileak eta mailegu-hartzaileak beren betebeharrak beteko dituztela kreditu-kontratuan adostutakoarekin bat etorritik eta bertan ezartzen diren epealdietan.

4. Kreditu-kontratu baten klausuletan ezartzen bada zor-tasa alda daitekeela, bai eta, kasu batzuetan, urteko tasa baliokidea kalkulatzeari zenbait ezin diren tasa horretako gastuak ere alda daitezkeela, urteko tasa baliokidea kalkulatzeko, pentsatuko da zor-tasa eta gainerako gastuak ez direla aldatuko, hots, beren kopuruak kontratua egin denean finkatutakoak direla.

5. Kreditu-kontratu batean zor-tasa finkoa ezartzen bada hasierako gutxieneko bost urteko aldirako eta adosten bada aldi hori amaitutakoan beste aldi batean indarrean egongo den zor-tasa negoziatuko dela, Europako Informazio Normalizatuaren Fitxan (EINF) (I. eranskina) adierazten den urteko tasa baliokide gehigarriaren kalkulua tasa finkoko hasierako aldiari baino ez dio eragingo, eta, kalkulurako, pentsatuko da falta zen kapitala itzuli dela zor-tasa finkoko aldia amaitzen denerako.

6. Kreditu-kontratuan ezartzen bada zor-tasa alda daitekeela, mailegu-hartzaileari jakinarazi behar zaio aldaketek zer eragin izan lezaketen zor dituen zenbatekoetan eta urteko tasa baliokidean (UTB), Europako Informazio Normalizatuaren Fitxa (EINF) erabiliz gutxienez. Horretarako, mailegu-hartzaileari zor-tasaren igoera adierazgarriak berekin ekarriko lituzkeen arriskuak islatzen dituen UTB gehigarria emango zaio. Zor-tasak ez badauka mugarik, informazio horrekin batera ohartarazpen bat egon behar da, mailegu-hartzaileari argitzen diona kredituak guztira eragingo dion kostua (UTBk adierazten duena) alda daitekeela. Xedapen hau ez zaie aplikatuko kreditu-kontratuei honako kasu honetan: kontratuan zor-tasa finkoa ezartzen bada hasierako gutxieneko bost urteko aldirako eta adosten bada aldi hori amaitutakoan beste aldi batean indarrean egongo den zor-tasa negoziatuko dela, EINF fitxan UTB adierazgarria ezarrita dagoela.

7. UTB kalkulatu behar denean, lege honen II. eranskinaren II. epigrafean ezartzen diren kasu gehigarriak aplikatuko dira.

8. Baldin eta Europar Batzordeak Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2014ko otsailaren 4ko 2014/17/EB Zuzentarauaren 17.8 artikuluan ezartzen den ahalmena erabiltzen badu, Ekonomia eta Enpresa Ministerioko titularrak II. eranskinean UTB kalkulatzeko aplikatzen diren oharrak edo kasuak aldatu ahal izango ditu.

9. artikulua. *Higiezin-maileguen informazio orokorra.*

Mailegu-emaileek edo lotutako kreditu-bitartekariak edo haien ordezkari izendatuek, une oro, kreditu-kontratuei buruzko informazio orokor argi eta ulergarria eman behar dute, paperean zein beste euskarri iraunkor batean edo euskarri elektronikoan.

Informazio orokorrean honako hauek argitu behar dira:

- a) nork ematen duen informazioa eta non dagoen beraren helbide geografikoa;
- b) zertarako erabil daitezkeen kreditua;
- c) nolako bermeak eman daitezkeen, behar denean, eta bermea Batasuneko beste estatu batean egon daitezkeen;
- d) kreditu-kontratuaren iraupena;
- e) nolako zor-tasak aplika daitezkeen (tasa finkoa, aldakorra edo bien arteko konbinazioa den zehaztuta); gainera, tasa finkoen eta aldakorren ezaugarrien azalpen laburra eman behar da, eta mota bakoitzak mailegu-hartzailearentzat dauzkan ondorioak argitu;
- f) kreditua atzerri-dirutan kontratatu ahal bada, horren adierazpena; gainera, kreditua atzerri-dirutan egiteak mailegu-hartzailearentzat zer ondorio eduki litzakeen azaldu behar da;
- g) adibide adierazgarria, honako hauek azaltzen dituenak: kredituaren guztirako zenbatekoa, kredituak mailegu-hartzaileari sortuko dion guztirako kostua, mailegu-hartzaileak guztira zor izango duen zenbatekoa, eta UTB;
- h) kreditu-kontratuaren ondorioz mailegu-hartzaileak ordaindu beharreko beste kostu batzuk, kredituaren guztirako zenbatekoan sartzen ez direnak;
- i) kreditua mailegu-emaileari itzultzeko dauden aukerak (itzulketa-kuoten kopurua, aldizkakotasuna eta zenbatekoa barne);
- j) behar den kasuetan, kreditu-kontratuan ezartzen diren baldintzak ez betetzeak kredituaren zenbateko osoa itzultzea bermatzen ez duela argitzen duen adierazpen argi eta laburra;
- k) itzulketa aurreratuarekin zuzenean lotutako baldintzen azalpena;
- l) ondasun higiezinaren ebaluatu behar denetza (ebaluatu behar izanez gero, nork bermatu behar duen ebaluazioa) eta horrek mailegu-hartzaileari kosturik sortuko dion edo ez;
- m) kreditua eskuratzeko (edo eskaintako baldintzetan eskuratzeko) mailegu-hartzaileak nahitaez kontratatu beharreko zerbitzu osagarriak; gainera, behar den kasuetan, zerbitzu osagarriak mailegu-emailea ez beste hornitzaile batekin kontrata daitezkeela zehaztu behar da;
- n) kreditu-kontratuak dakartzan konpromisoak ez betetzeak ekar ditzakeen ondorioei buruzko ohartarazpen orokorra;
- ñ) behar den kasuetan, zordunak badaukala aukera mailegua ordaintzeko hura bermatzeko hipotekatutako ondasun higiezinaren emateko, eta hori eginez gero maileguaren ondoriozko zor guztietatik askatuta geldituko dela;
- o) Ekonomia eta Enpresa Ministerioko titularrak ezartzen dituen gainerako ohartarazpen guztiak.

10. artikulua. *Higiezin-maileguen kontratu aurreko informazioa.*

1. Mailegu-emaileak eta, egonez gero, kreditu-bitartekariak edo izendatutako ordezkariak behar duen informazio pertsonalizatua eman behar diote mailegu-hartzaileari, merkatuan dauden maileguak alderatzeko, mailegu bakoitzaren ondorioak ebaluatzeko eta mailegu-kontratuaren bidezko arrazoirik gabe atzeratu gabe sinatzea komeni zaionetz erabakitzeko, hark bere beharrezan, finantza-egoeraren eta lehentasunen berri eman ondoren; gainera, informazio hori mailegu-hartzaileari mailegu-kontratu edo mailegu-eskaintza bati lotuta gelditu baino hamar egun natural lehenago eman behar da, gutxienez.

2. Artikulu honetan aipatzen den informazio pertsonalizatua Europako Informazio Normalizatuaren Fitxa (EINF) eman behar da. Fitxa lege honen I. eranskinean dago.

11. artikulua. *Mailegu-hartzaile potentzialaren kaudimena ebaluatu beharra.*

1. Mailegu-kontratua sinatu aurretik mailegu-emaileek arreta handiarekin aztertu behar dute mailegu-hartzaile, fidatzaile edo bermatzaile potentzialaren kaudimena. Azterketa horretan, ondo egiaztatu behar da bezeroak maileguaren ondoriozko betebeharrak betetzeko gaitasunik daukanetz, honako faktore hauek kontuan hartuz: laneko egoera, dauzkan diru-sarrerak, maileguaren indarraldian eduki litzakeen diru-sarrerak, dauzkan aktiboak, aurreztuta daukan dirua, gastu finkoak eta onartutako konpromisoak. Gainera, baldin eta aurreikusten bada kredituaren edo maileguaren zati nahiko handia lan-bizitza amaitu ondoren itzuli beharko dela, kontuan hartuko beharko da zenbateko diru-sarrerak edukiko dituen erretiratu ondoren.

2. Hala, mailegu-emaileek, aurreko apartatuan aipatzen den kaudimen-azterketa egiteko, berariaz prestatutako barne-prozedurak eduki behar dituzte. Prozedura horien kostua inolaz ere ezin zaio jasanarazi mailegu-hartzaile potentzialari. Mailegu-emaileek aldian-aldian aztertu beharko dituzte prozedura horiek, eta azterketen erregistro eguneratuak eduki beharko dituzte. Espainiako Bankuak edo agintaritza eskudun batek prozeduren azterketa gainbegiratu du, 43. artikuluan ezartzen den bezala.

3. Berme errealeko maileguetan, kaudimenaren ebaluazioaren oinarri nagusia ez da izango bermearen balioa maileguaren balioa baino gehiago izatea, ez eta bermearen balioa gehituko delako hipotesia ere, honako kasu honetan izan ezik: mailegu-kontratuaren xedea bizitegi-erabilerako ondasun higiezia eraikitzea edo berritzea izatea.

4. Kaudimena oker ebaluatzeak ez dio emango mailegu-emaileari gero mailegu-kontratua azkentzeko, hutsaltzeko edo aldatzeko ahalmenik, mailegu-hartzaileak informazioa nahita ezkutatu edo faltsutu duela egiaztatu ezean.

Gainera, mailegu-emaileek ezin izango dute azkendu, hutsaldu edo aldatu mailegu-kontratua mailegu-hartzailearen kaltetan, mailegu-hartzaileak kontratua sinatu aurretik emandako informazioan zerbait falta dela eta.

5. Mailegu-emaileak mailegua hartzailearen eskura ipintzeko, ezinbestekoa da kaudimenaren azterketak agerian jartzea litekeena dela mailegu-kontratuaren ondoriozko betebeharrak kontratuan bertan ezartzen den bezala betetzea.

6. Eskatutako mailegua ukatuz gero, mailegu-emaileak ahalik azkarrena eman behar dio horren berri mailegu-hartzaile potentzialari idatziz, eta, behar denean, fidatzaileari edo abal-emaileari ere bai, arrazoiak azalduta. Behar denean, erabakiaren oinarrian datu-tratamendu automatikoa dagoela jakinaraziko zaie. Mailegua ez emateko arrazoiak datu-base batean egindako kontsultaren emaitza bada, horren kopia emango du. Halaber, mailegu-emaileak kontsulta horren emaitza eta kontsultatutako datu-basearen xehetasunak emango dizkio mailegu-hartzaileari (datu-basearen izena, arduraduna), eta jakinaraziko dio datu-baseko datuak aztertu eta zuzendu ditzakeela.

7. Mailegu-kontratua sinatu ondoren, mailegu-emaileek mailegu-hartzaileen kaudimena berriro aztertu beharko dute, informazio eguneratuaz baliatuz, guztirako zenbatekoa nabarmen gehitu baino lehen, non eta hasierako kaudimen-azterketan ez den kontuan eduki mailegu gehigarri hori ematea.

12. artikulua. *Mailegu-hartzaile potentzialaren kaudimenari buruzko informazioa.*

1. Kontratua sinatu aurretik mailegu-emaileek eta kreditu-bitartekariak eta haien ordezkari izendatuak argi eta zuzenean zehaztuko dute zer informazio eta zer froga aurkeztu behar dituen mailegu-hartzaile potentzialak, eta informazio hori noiz aurkeztu behar duen ere bai; froga guztiak bereizirik egiaztatzeko modukoak izan behar dira. Mailegu-emaileak eskatzen duen informazioa neurritzkoa izan behar da, hau da, kaudimena ondo ebaluatzeko behar den gutxieneko informazioa baino ez du eskatu behar, datuen babesaren araudian ezartzen diren mugak kontuan edukiz.

Mailegu-emaileak bezeroaren kreditu-historia kontsultatu behar du, eta, horretarako, Espainiako Bankuaren Arriskuen Informaziorako Zentralera eta kreditu-informazioa lantzen duten entitate pribatuetako batera jo behar du. Kontsulta horretan, datu pertsonalen babesari buruzko legerian ezartzen diren baldintza eta berme guztiak bete behar dituzte.

Mailegua emanez gero, mailegu-emaileak honako datu hauek eman ahal izango dizkie kreditu-informazioko bulego pribatuei: jatorrizko zenbatekoa, hasiera-data, muga-eguna, ordaintzeko dauden zenbatekoak, mailegu-mota, dauden bermeak eta haien balioa, eta Ekonomia eta Enpresa Ministerioi titularrak ezartzen dituen gainerako datu guztiak.

2. Mailegu-emaileek eta kreditu-bitartekariak eta haien ordezkari izendatuek mailegu-hartzaile potentzialari azaldu behar diete berariaz ezarritako epealdiaren barruan eman behar dutela aurreko apartatuan arautzen den informazio-eskaerari erantzuteko behar den informazioa, eta ematen duten informazioa egokia eta nahikoa izan behar dela kaudimena behar bezala ebaluatu ahal izateko.

3. Mailegu-emaileek, kreditu-bitartekariak edo ordezkari izendatuek mailegu-hartzaile potentzialari ohartarazi behar diete ezen, kaudimena ebaluatzerik ez badago, eskatutako informazioa ez ematea edo beharrezko egiaztapena ez erraztea hautatzen dutelako, balitekeela mailegua ez ematea.

13. artikulua. *Ondasun higiezinaren tasazioa.*

Berme modura aurkezten diren ondasun higiezinak zehaztasunarekin tasatu behar dira mailegu-kontratua egin baino lehen. Ondasuna hauetako batek tasatu behar du: tasazio-sozietate batek, Hipoteka Merkaturako Arautzeko martxoaren 25eko 2/1981 Legeak arautzen dituen kreditu-entitateen tasazio-zerbitzu batek edo maiatzaren 30eko 775/1997 Errege Dekretuak eta lege honen hamargarren xedapen gehigarriak ezartzen dutenarekin bat etorritik homologatutako profesional batek, mailegu-emailearekin edo higiezin-kredituen bitartekariarekin loturarik ez daukan batek. Tasazio-arau fidagarriak eta nazioartean onartuak erabili behar dira, Ondasun higiezinak eta eskubide jakin batzuk finantza-xede batzuetarako baloratzeko arauak buruzko martxoaren 27ko ECO/805/2003 Aginduak ezartzen duenarekin bat etorritik.

14. artikulua. *Higiezin-maileguak ematen dituztenen gardentasunari buruzko arauak.*

1. Mailegu-emaileak, kreditu-bitartekariak edo izendatutako ordezkariak honako dokumentazio hau eman behar dio mailegu-hartzaileari edo mailegu-hartzaile potentzialari kontratua sinatu baino hamar egun natural lehenago, gutxienez:

a) Europako Informazio Normalizatuaren Fitxa (EINF), lege honen I. eranskinean zehazten dena; fitxa ezartzen dena eskaintza loteslea izango da entitatearentzat kontratua sinatu arte itundutako aldiaren (hamar egun gutxienez).

b) Ohartarazpen Estandarizatuaren Fitxa (OEF). Fitxa horren bidez klausula edo elementu jakingarriak azaldu behar zaizkio mailegu-hartzaileari edo mailegu-hartzaile potentzialari. Honako datu hauek adierazi behar dira, gutxienez: aplikatutako den interes-tasa finkatzeko erreferentziatzat erabili diren indize ofizialak; interes-tasak gutxienez mugak dauzkala, erreferentziatzat hartutako interes-indizeak edo tasak behera egin ahal badu ere; maileguaren muga-eguna aurreratu daitekeela hura ez ordaintzearen eta horrek dakartzan gastuen ondorioz; mailegua emateak berekin dakartzan gastuen banaketa; behar den kasuetan, mailegua atzerri-dirutan dagoela.

c) Maileguaren interesa aldakorra bada, interes-tasen era bateko eta besteko bilakaeraren arabera mailegu-hartzaileak aldiaren behin ordaindu beharko lituzkeen kuotak zehazten dituen dokumentu berezia.

d) Kontratu-proiektuaren kopia. Horren edukia aurreko letretan aipatzen diren dokumentuen arabera izan behar da; gainera, kontratuaren sinadurak berekin dakartzan gastu guztiak xehatu behar dira.

e) Gastuei buruzko informazio argi eta zehatza: zeintzuk dagozkion mailegu-emaileari eta zeintzuk mailegu-hartzaileari. Hona gastuen banakapena:

i. Ondasun higiezinaren tasazioak eragiten dituen gastuak mailegu-hartzaileari dagozkio eta gestoriako gastuak mailegu-emaileari.

ii. Mailegu-emaileak bere gain hartuko du higiezin-maileguaren eskrituraren gaineko notariotza-zergaren kostua; kopia eskatzaileak hartuko du.

iii. Bermeak jabetza-erregistroan inskribatzeak eragiten dituen gastuak mailegu-emaileari dagozkio.

iv. Ondare-eskualdaketen eta egintza juridiko dokumentatuen gaineko zerga aplikatu beharreko araudiak ezartzen duenarekin bat etorritik ordainduko da.

Aurreko paragrafoetan xedatzen dena gorabehera, baldin eta mailegua indarrean dagoen artean subrogazioaren bat gertatzen bada Hipoteka Maileguen Subrogazioari eta Aldaketari buruzko martxoaren 30eko 2/1994 Legeak ezartzen duenaren arabera, mailegua aurreko apartatuetan arautzen den bezala eratzean ordaindutako zergaren eta gastuen zati proportzionala itzuli beharko dio mailegu-emaile subrogatzaileak subrogatutako mailegu-emaileari.

Honako arau hauek aplikatuko dira konpentsazioaren zenbatekoa kalkulatzeko:

i) Egintza juridiko dokumentatuen gaineko zergaren kuota (notariotzako dokumentuak): bermatutako guztirako kopuruari (zerga-oinarria) dagokion likidazioa egin behar da. Bermatutako guztirako kopuruan zenbateko hauek sartzen dira: subrogazioa egiten denean amortizatu gabe dagoen maileguaren zatia; kontratuan ezarritako interesak, kalte-ordainak, kontratua ez betetzeagatik aplikatu beharreko zigorrak eta antzeko beste kontzeptu batzuk. Entitate subrogatzaileak likidazio horren emaitzako kopurua ordaindu behar dio subrogatutako entitateari.

ii) Gainerako gastuak: gastu horien likidazioa maileguaren zenbatekoaren eta kontratuan ezarritako interesen, kalte-ordainen, kontratua ez betetzeagatik aplikatu beharreko zigorraren eta antzeko beste kontzeptu batzuen baturaren artean hainbanatu behar da. Entitate subrogatzaileak batura horren zati bat eman behar dio subrogatutako entitateari, mailegutik amortizatu gabe dagoen zenbatekoari dagokiona, hain zuzen.

f) Baldin eta mailegu-emaileak, kreditu-bitartekariak edo izendatutako ordezkariak mailegu-hartzaileari eskatzen badio sina dezala aseguru-poliza bat mailegu-kontratuaren ondoriozko betebeharrak beteko direla bermatzeko, edo hipotekatutako ondasun higiezinak jasaten dituen kalteak estaltzen dituen aseguru, edo hipoteka-merkatuaren araudian ezartzen diren gainerako aseguruetako bat, eskatzen duen aseguruaren bermeen baldintzen berri eman behar dio idatziz mailegu-hartzaileari.

g) Mailegua eskritura publikoan formalizatzeko asmoa badago, mailegu-hartzailearentzako ohartarazpena, adierazten diona mailegu-kontratuaren eskritura publikoa eskuesteko hautatzen duen notarioak doako aholkularitza pertsonalizatua eman behar diola apartatu honetan azaltzen den dokumentazioan bildutako informazioaz eta beraren ondorioez.

Mailegu-hartzaileak dokumentazioa jaso duela eta edukia azaldu zaiola dioen adierazpena sinatu behar du, eta, gero, hori eta dokumentazioa berak hautatutako notarioari bidali behar zaizkio, hurrengo artikulua xedatzen duena egiteko. Dokumentazioa bidaltzeko, baliabide telematikoa seguruak erabili behar dira; horien ezaugarriak erregelamendu baten bidez zehaztuko dira. Sistemak honako baldintza hauek bete behar ditu, gutxienez: aukera eman behar dio notarioari modu sinesgarrian egiaztatzeko zer egunetan sartu diren aplikazioan (notarioak eskura edukitzeko) mailegu-hartzaileak sinatutako dokumentuak, lehen aipatu direnak; ez dio sortu behar inolako kosturik bezeroari, ez zuzenik, ez zeharkakorik; bezeroari aukera eman behar dio berak hautatutako notarioarengana jotzeko, mailegua sinatu aurretik hark dokumentazioa eskura dezan, akta eta eskritura prestatu eta eskuesteko. Bezeroari baliabide honetaz baliatuz notarioa hautatzeko eskubidea daukala jakinarazi behar zaio.

2. Aurreko apartatuan xedatzen denaz gainera, mailegu-emaileak behar duen informazio guztia eman behar dio mailegu-hartzaileari. Hain zuzen ere, mailegu-emaileak erantzun egin behar die mailegu-hartzaileak dokumentuen edukiaz, esanahiaz eta ondorio praktikoez egiten dizkion galdera guztiei. Azalpenetan, finantza-klausulen aplikazio praktikoen adibideak txertatu behar dira, egoera ekonomiko desberdinak aintzat hartuta; batez ere, interes-tasei eta, behar denean, maileguaren ondorioz sinatutako diren finantza-arriskuak estaltzeko tresnei dagozkien klausulen aplikazio praktikoenak.

3. Mailegu-hartzaile batek edo mailegu-hartzaile potentzial batek irmo eskatutako edo berariaz onartutako maileguekin lotutako gastuak soilik jasanaraziko dira, eta horiekin lotutako zerbitzuen komisioak soilik jaso; horretarako, ezinbestekoa izango da zerbitzua edo gastua egin dela egiaztatu ahal izatea.

4. Irekiera-komisioa ituntzen bada, komisio hori behin bakarrik izango da, eta beraren zenbatekoan honako gastu hauek sartuko dira: mailegua aztertzeak, izapidetzeak eta emateak eragiten dituen gastuak eta mailegu-emailaren jardunari dagozkion antzeko beste gastu guztiak, mailegua emateak eragiten dituenak. Mailegua atzerriko dibisa batean egiten bada, irekiera-komisioan honako hau ere sartuko da: maileguaren lehen ordainketari dibisa-trukeagatik aplikatzen zaion komisioa.

5. Kontratu-askatasuna gorabehera, Ekonomia eta Enpresa Ministerioak bere kabuz edo Espainiako Bankuaren bidez argitaratzen dituen interes-indizeak edo interes-tasak aplikatu ahal izango dituzte mailegu-emaileek, Kreditu Entitateen Antolamendu, Gainbegiratze eta Kaudimenaren ekainaren 26ko 10/2014 Legeak 5. artikuluan ezartzen duenarekin bat etorritik.

6. Maileguak ematen dituzten enpresek mailegu-hartzaileen eskura eduki behar dituzte kontratuak egiteko erabiltzen dituzten baldintza orokorren formularioak, 7. artikuluan ezartzen denarekin bat etorritik.

15. artikulua. *Gardentasun materialaren printzipioa betetzen denetz egiaztatzea.*

1. Mailegu-emailak, kreditu-bitartekariak edo izendatutako bitartekariak 14.1 artikuluan ezartzen den epealdian mailegu-hartzaileari eman beharreko azalpen egokiak gorabehera, mailegu-hartzailea berak hautatutako notarioarenera joan behar da bertatik bertara jasotzeko hurrengo apartatuetan azaltzen den aholkularitza.

2. Notarioak 14.1 artikuluan ezartzen diren baldintzak betetzen direla frogatzen duten dokumentuak egiaztatuko ditu. Betetzen direla egiaztatuz gero, honako hauek adieraziko ditu akta batean higiezin-mailegua formalizatu aurretik:

a) 14.1 artikuluan azaltzen diren dokumentuak legez ezarritako epealdian ipini direla mailegu-hartzailearen esku.

b) Mailegu-hartzaileak egin dituen galderak eta notarioak emandako aholkuak.

c) Nolanahi ere, notarioak aktan adierazi behar du Europako Informazio Normalizatuaren Fitxan (EINF) eta Ohartarazpen Estandarizatuaren Fitxan (OEF) agertzen diren klausulen inguruko aholkuak eman dizkiola mailegu-hartzaileari, banaka eta bakoitza berariaz adierazita (ez da aski adierazpen orokorra egitea). Halaber, notarioaren aurrean, mailegu-hartzaileak test bat egin behar du, aurkeztutako dokumentazioa eta emandako informazioa zehazteko.

3. Mailegu-hartzailea edo beraren ordezkaria notarioarenera joan behar da, hark akta egin dezan, mailegu-kontratuaren eskritura publikoa eskuesten duen egunaren bezperan beranduenik ere.

4. Lege honetan ezartzen diren notarioarenera joan beharra eta mailegu-hartzailea babesteko arauak mailegu baten fidatzaile edo bermatzaile diren pertsona fisiko guztiei aplikatuko zaizkie.

5. Ez bada agiri bidez egiaztatzen 14.1 artikuluan ezartzen diren betebeharrak garaiz eta behar bezala bete direla edo ez bada inor agertzen 3. apartatuan azaltzen den aholkularitza jasotzera, notarioak horren berri ezarriko du aktan. Hori gertatzen denean, ezin izango da eskuetsi maileguaren eskritura publikoa.

6. Notariotzaren Legearen 17 bis artikulua 2.b) apartatuan eta Prozedura Zibilaren urtarilaren 7ko 1/2000 Legearen 319. artikuluan ezartzen denarekin bat etorritik, aktan ageri dena egiazkotzat eta osotzat hartuko da, eta froga eratuko du notarioak emandako aholkularitzari buruz eta mailegu-hartzaileak azaldu diren dokumentuak ulertzen eta onartzen dituelako adierazpenari buruz, gardentasunaren printzipioaren alderdi materiala betetzeko.

7. Maileguaren eskritura publikoan, notario eskuesleak aurreko apartatuetan aipatzen den akta identifikatzen duen aipamena txertatuko du.

Bertan honako datu hauek agertu behar dira: protokoloa zenbakia, notario eskueslearen izena eta eskuespenaren data; gainera, notarioaren erantzukizunpeko adierazpena, mailegu-hartzaileak artikulua honetan arautzen diren dokumentazioa eta aholkularitza behar den epealdiaren barruan jaso dituela dioena.

8. Mailegu-hartzaileak dokumentazioa eta aholkularitza inpartziala jaso dituela adierazten duen aktak ez du sortuko inolako kosturik muga-zerzengatik.

9. Artikulu honetan arautzen den notario-jardunak inolaz ere ez du salbuetsiko mailegu-emailea mailegu-hartzaileari maileguaren ondorioei eta kargei buruzko azalpen eta argibide egokiak (14.2 artikulua) eman beharretik.

2. atala. Jardun-arauak

16. artikulua. *Langileen ezagutzen eta gaitasunen inguruko baldintzak.*

1. Mailegu-emailearen, kreditu-bitartekariaren edo izendatutako ordezkariaren langileek saltzen dituzten produktuen inguruan behar den ezagutza eta gaitasuna eduki behar dute, eta eguneratua, batez ere mailegu-kontratuak prestatzeko, eskaintzeko eta emateko, kreditu-bitartekaritzan aritzeko eta, behar den kasuetan, aholkularitza-zerbitzuak emateko, eta mailegu-kontratuak betearazteko ere bai. Betebehar hori mailegu-kontratuetako zerbitzu osagarriei eta hurrengo artikuluan aipatzen diren lotutako paketei eta pakete konbinatuak ere aplikatuko zaie.

2. Ekonomia eta Enpresa Ministerioako titularrak langileei artikulua honetan ezartzen denarekin bat etorritik eskatuko zaizkien gutxieneko ezagutzak eta gaitasunak ezarriko ditu.

3. Lege honetan eta berau garatzeko erregelamenduetan ezartzen diren gutxieneko ezagutzak eta gaitasunak beste estatu batzuetan erregistratutako mailegu-emaile edo kreditu-bitartekarien sukurtsaleko langileei ere aplikatuko zaizkie.

Zerbitzuak emateko askatasunarekin diharduten mailegu-emaileek eta kreditu-bitartekariak Ekonomia eta Enpresa Ministerioako titularrak berariaz zehazten dituen gutxieneko ezagutzak eta gaitasunak eduki behar dituzte.

4. Aurreko apartatuetan azaltzen diren baldintzak 19. artikuluan arautzen den jardueran aritzen diren pertsonen ere aplikatuko zaizkie.

17. artikulua. *Lotutako paketeak eta pakete konbinatuak saltzea.*

1. Artikulu honetan ezartzen diren salbuespenak aintzat hartuta, debekatuta dago mailegua paketean saltzea (mailegua eta lotutako produktuen bat).

Nolanahi ere, agintaritza eskudunak, 28. artikuluekin bat etorritik, baimena eman ahal izango du lotutako pakete zehatzak saltzeko honako kasu honetan: mailegu-emaileak frogatzen badu maileguarekin lotutako produktuak edo eskaintzen diren produktuen kategoriak, antzeko egoeretan eta bereizita aurkeztu gabe, onuragarriak direla mailegu-hartzaileentzat, kontuan edukita merkaturaren eskaintzen diren produktuen baliagarritasuna eta prezioak. Espainiako Bankuak, hori dela eta, baimendutako lotutako paketeak modu homogeneoan saltzeko irizpideak ezarri ahal izango ditu zirkular bidez.

Aurreko paragrafoan ezartzen den baimena emateko, agintaritza eskudunak txostena eskatuko dio Espainiako Bankuari (agintaritza eskuduna bera ez bada), Aseguruen eta Pentsio Funtsen Zuzendaritza Nagusiari edo Balore Merkatuaren Batzorde Nazionala (lotutako produktuen bat beraren eskumen-esparrukoa izanez gero).

2. Aurreko apartatuan ezartzen denarekin bat etorritik, deusezak izango dira artikulua honetan ezartzen diren baldintzak betetzen ez dituzten maileguekin lotutako kontratuak. Mailegu-kontratu bateko klausularen bat, lotutako produktuen bat dagokiona, deuseza izateak ez du ekarriko mailegua bera deuseza izatea.

3. 1. apartatuan arautzen den debekuak (maileguak ezin direla saldu paketean) badauka salbuespena: mailegu-emaileek eta kreditu-bitartekariak mailegu-hartzaileei eskatu ahal izango diete sina dezatela aseguru-poliza bat mailegu-kontratuaren ondoriozko

betebeharrak beteko direla bermatzeko, edo hipotekatutako ondasun higiezinak jasaten dituen kalteak estaltzen dituen aseguru, edo hipoteka-merkatuaren araudian ezartzen diren gainerako aseguruetakoa bat. Horrelakoetan, mailegu-emaileak berak proposatzen duen aseguruaren antzeko baldintzak eta prestazioak dauzkaten poliza alternatiboak onartu beharko ditu, bai hasieran sinatzean, bai ondoko berriztapenetan. Mailegu-emaileak ezin izango du kobratu inolako komisiorik ez gasturik mailegu-hartzaileak aurkezten dituen poliza alternatiboak aztertzeagatik.

Mailegu-emaileak berak proposatutakoa ez beste poliza alternatiboren bat onartzeak ezin du ekarri maileguaren baldintzak okerragoak izatea.

4. Halaber, mailegu-emaileak ezar dezake mailegua emateko ezinbestekoa dela mailegu-hartzaileak, beraren ezkontideak edo izatezko bikotekideak edo bigarren mailara arteko odol-ahaidetasunezko zein ezkontza bidezko ahaide batek Ekonomia eta Enpresa Ministerioko titularrak aginduz ezarritako finantza-produktuetako bat kontratatzea; honako baldintza hauek bete behar dira: produktua eragiketaren euskarria edo maileguaren eragiketen bermea izan behar da, eta zordunak eta bermatzaileek produktuari buruzko informazio zehatza eta xehatua jaso behar dute.

5. Agintaritza eskudunak baimendutako lotutako paketeen salmentan, mailegu-emaileak honako datu hauek eman behar dizkio mailegu-hartzaileari, berariaz eta erraz ulertzeko moduan:

- a) lotutako produktua kontratatuko duela,
- b) kontratazioaren onura eta galera-arriskua, batez ere lotutako produktua inbertsioa denean,
- c) maileguaren edo berarekin lotutako produkturen baten azkentze aurreratuak maileguaren eta lotutako produktu edo zerbitzuen guztirako kostuan edukiko lukeen eragina.

6. Artikulu honetan ezartzen diren mugak kontuan hartuta, maileguen pakete konbinatuak sal daitezke.

7. Pakete konbinatuetan, mailegu-emaileak produktuak konbinatuta eta bereizita eskaintzen ditu, mailegu-hartzaileak batzuen eta besteen arteko diferentzien berri eduki ditzan. Produktu konbinatu bat kontratatu baino lehen mailegu-emaileak honako datu hauek eman behar dizkio mailegu-hartzaileari, berariaz eta erraz ulertzeko moduan:

- a) produktu konbinatua kontratatuko duela,
- b) kontratazioaren onura eta galera-arriskua, batez ere produktua inbertsioa denean, simulazioak eginda,
- c) produktu edo zerbitzu bakoitzari dagokion guztirako kostuaren zatia,
- d) maileguaren edo produktu konbinatuaren baten azkentze aurreratuak maileguaren eta konbinatutako produktu edo zerbitzuen guztirako kostuan edukiko lukeen eragina, eta
- e) eskaintza konbinatuaren eta produktuen banakako eskaintzen arteko diferentziak.

18. artikulua. *Ordainsari-politika.*

1. Kaudimena aztertzen eta maileguak ematen jarduten duten langileen ordainsarien gaineko politikak zehazteko eta aplikatzeko, higiezinaren gaineko maileguak ematen dituztenek honako printzipio hauek bete behar dituzte, beren formatu eta barne-antolamendura eta beren jardueren izate, irismen eta konplexutasunera egokituta moduz eta neurriz:

a) ordainsari-politikaren ardura azkenean administrazio-organoak dauka, eta politika hori bateragarria izan behar da arriskuaren kudeaketa osasuntsu eta eraginkor batekin, horrelako kudeaketa sustatuko du eta ez du eman behar pizgarririk mailegu-emaileak jasan dezakeen mailaz gainera dauden arriskuak hartzeko;

b) ordainsari-politika bat etorri behar da mailegu-emailearen enpresa-estrategiarekin, helburuekin, balioekin eta epe luzerako interesekin, eta neurriak ezarri behar ditu interes-

gatazkarik gerta ez dadin, ordainsariaren zenbatekoa onartutako eskaeren kopuruaren edo proportzioaren arabera ez izateko batez ere.

2. Mailegu-emaileek beren langileei eta higiezin-kredituen bitartekariei ematen dizkieten ordainsarietan ezin da hautsi 5.1 artikuluan ezartzen den betebeharra, eta higiezin-kredituen bitartekariak beren langileei eta izendatutako ordezkariak ematen dizkieten ordainsarietan ere ez.

3. Mailegu-emaileek kaudimena aztertzen eta maileguak ematen jarduten duten langileen ordainsarien gaineko politikak aplikatzeko erabiltzen dituzten barne-prozeduretan, aurreikuspen xehatuak eta zehatzak agertu behar dira ziurtatzeko eta erakusteko mailegu-emailearentzako eta kaudimena aztertzen eta maileguak ematen jarduten duten beraren langileentzako ordainsarietan edo pizgarrietan eragina duten helburuak bateragarriak direla kaudimena modu egokian aztertzeko eta mailegu-hartzaileari behar duen informazioa emateko behar den denborarekin, lege honetan eta berau garatzeko xedapenetan ezartzen den bezala. Politikak eta barne-prozedurak idatziz zehaztu behar dira, eta agintaritza eskudunaren esku ipini behar dira eskatzen dituenean.

4. Hain zuzen ere, prozedura horietan neurri zehatzak ezarri behar dira honako faktore hauetako bat bera ere ez dadin izan haztapen-faktore nagusia ordainsarietan: mailegu-kontratuaren mota jakin bat, interes-tasa jakin bat edo zerbitzu osagarri jakin bat.

5. Aurreko apartatuetan aipatzen diren ordainsari-politika eta barne-prozedurak mailegu-emaileek bitartekariei ematen dizkieten ordainsariei ere aplikatuko zaizkie, eta bitartekariak beren ordezkari izendatuei ematen dizkietenei ere bai.

6. 19. artikuluan arautzen diren aholkularitza-zerbitzuak eskaintzen dituzten pertsonak beren politiken eta barne-prozeduren bidez lortu behar dute zerbitzu horietan aritzen diren langileen ordainsarien egiturak ez edukitzea inolako eraginik mailegu-hartzaileen interesen alde jarduteko gaitasunean eta, batez ere, ordainsariak salmenta-helburuen menpean ez egotea.

19. artikulua. *Higiezin-maileguen gaineko aholkularitza.*

1. Higiezin-maileguen gaineko aholkularitza-zerbitzuak mailegu-emaileek, higiezin-kredituen bitartekariak eta horiek izendatzen dituzten ordezkariak baizik ezin dituzte eman.

Hala ere, 26.3 artikuluan aipatzen diren pertsonak zerbitzu horiek eman ditzakete, eta aurreko kategorietan egon gabe aholkularitza-zerbitzuak ematen dituztenek ere bai, baldin eta agintaritza eskudunak onartuta badaude eta haren gainbegiratua behar badute, lege honetan higiezin-kredituen bitartekariei ezartzen zaizkien betebeharrekin bat etorritik.

2. Mailegu-emaileak edo higiezin-kredituen bitartekariak alde aurretik, berariaz eta idatziz jakinarazi behar dio mailegu-hartzaileari eragiketa jakin baten inguruko aholkularitza-zerbitzua ematen ari den edo eman dezakeen edo ez.

3. Aholkularitza-zerbitzua eman aurretik edo (bidezkoa bada) aholkularitza-zerbitzua emateko kontratua sinatu baino lehen, mailegu-emaileak, kreditu-bitartekariak edo izendatutako ordezkariak honako informazio hau eman behar dio mailegu-hartzaileari:

a) guztira kontuan hartuko diren produktuak, mailegu-hartzaileak jakin dezan aurkeztzen zaion gomendioaren oinarrian mailegu-emailearen, kreditu-bitartekariaren edo haren ordezkari izendatuaren produktuak bakarrik dauden (4. apartatua, b letra) edo merkatuko produktu gehiago ere badauden (4. apartatua, c letra);

b) bidezkoa bada, mailegu-hartzaileari aholku-zerbitzuengatik fakturatuko zaizkion gastuak, edo, informazioa ematen denean gastuok zenbatekoak izango diren zehazterik ez badago, zer metodo erabiliko den gastuen zenbatekoa kalkulatzeko.

4. Aholkularitza-zerbitzuak emanez gero:

a) mailegu-emaileek, kreditu-bitartekariak eta izendatutako ordezkariak mailegu-hartzailearen egoera pertsonalari eta finantza-egoerari buruzko informazioa eta beraren lehentasunei eta helburuei buruzkoa bilduko dute, mailegu-kontratu egokiak gomendatu ahal izateko; analisiaren oinarria zerbitzua ematen denean eguneratuta dagoen informazioa

izan behar da; horrez gainera, kontuan eduki behar dira mailegu-kontratuaren indarraldian mailegu-hartzaileak izan ditzakeen arriskuen inguruko arrazoizko hipotesiak;

b) mailegu-emaileek, lotutako kreditu-bitartekariak edo lotutako kreditu-bitartekari horiek izendatutako ordezkariak beren produktu-gamako kreditu-kontratu nahiko hartu behar dituzte kontuan, eta bere beharrianetarako, finantza-egoerarako eta inguruabar pertsonaletarako egokia den bat (edo batzuk) gomendatu behar diote mailegu-hartzaileari;

c) lotu gabeko kreditu-bitartekariak, edo haiek izendatutako ordezkariak, beren produktu-gamako mailegu-kontratu nahiko hartu behar dituzte kontuan, eta bere beharrianetarako, finantza-egoerarako eta inguruabar pertsonaletarako egokia den bat (edo batzuk) gomendatu behar diote mailegu-hartzaileari;

d) mailegu-emaileek, kreditu-bitartekariak edo ordezkari izendatuek mailegu-hartzaileen onurarako jardun behar dute; horrenbestez, haien beharrianen eta inguruabarren berri jakin behar dute eta mailegu-kontratu egokiak gomendatu behar dizkiete, a), b) eta c) letretan xedatzen denarekin bat etorritik;

e) mailegu-emaileek, kreditu-bitartekariak edo ordezkari izendatuek egindako gomendioaren kopia eman behar diote mailegu-hartzaileari, paperean edo beste euskarri iraunkor batean.

5. Aholkularitza-zerbitzua eman aurretik, kontratu batean haren edukia, irismena eta baldintzak zehaztu behar dira, eta honako hauek batez ere:

a) Zerbitzua ematen duenak horregatik jasoko duen ordainsariaren zenbatekoa. Aholkularitza-zerbitzua doakoa bada mailegu-hartzailearentzat, berariaz adierazi behar da.

b) Zerbitzua ematen duenari beraren gomendioak jasotzen dituzten mailegu-hartzaileak ematen dioten ordainsariaren edo komisioaren zenbatekoa.

6. Aholkularitza-zerbitzua emateko, Gobernuak errege-dekretu bidez ezartzen dituen baldintzak bete behar dira. Hain zuzen ere, *aholkularitza independentea* eta *aholkulari independentea* esamoldeak erregelamendu-garapen horretan ezartzen diren baldintzak betetzen dituzten mailegu-emaileek eta bitartekariak soilik erabili ahal izango dituzte.

7. Artikulu honetan xedatzen dena gorabehera, mailegu-hartzaileari kapitulu honetan ezartzen den informazioa eman behar zaio.

20. artikulua. Atzerri-dirutan egindako higiezin-maileguak

1. Higiezin-mailegu baten kontratua atzerri-dirutan egiten bada, mailegu-hartzaileak mailegua beste dibisa batera bihurtu ahal izango du, artikulu honetan xedatzen den bezala. Dibisa alternatiboa honako hau izango da:

a) mailegu-kontratuaren inguruan egin den azken kaudimen-azterketak agerian jarritakoaren arabera mailegu-hartzaileak bere diru-sarrera gehienak edo bere aktibo gehienak zer dibisatan dituen, zeinak mailegua itzultzeko erabiliko baititu, bada, dibisa huraxe; edo

b) mailegu-kontratu egiten denean edo dibisa-bihurketa eskatzen denean mailegu-hartzailearen egoitza dagoen Europar Batasuneko estatuko dirua.

Mailegu-hartzaileak aurreko bietako bat hautatu behar du bihurketa eskatzen duenean.

Bihurketako truke-tasa bihurketa eskatzen denean indarrean dagoena izango da, kontratuan besterik itundu ezean. Hala, bihurketako truke-tasa Europako Banku Zentralak bihurketa eskatzen denean argitaratuta daukana izango da, mailegu-kontratuan besterik ezarri ezean.

2. Kontsumitzaileak ez diren mailegu-hartzaileak sistemaren bat itundu ahal izango dute mailegu-emailearekin, mailegu-kontratuan ezarritako truke-tasaren arriskua murrizteko, aurreko apartatuan onartzen zaion eskubidea alde batera utzita.

3. Mailegu-emaileek, aldiari-aldiari, zor duten zenbatekoaren berri emango diete mailegu-hartzaileei (noiz eta nola Ekonomia eta Enpresa Ministerioko titularrak ezarriko du, agindu baten bidez); gehikuntzarik gertatu bada, xehatu egin behar da, eta mailegua beste

dibisa batera bihurtzeko eskubidea eta horretarako baldintzak zehaztu behar dira. Behar den kasuetan, kontratuaren arabera mailegu-hartzailearen truke-tasaren arriskua murrizteko aplika daitezkeen mekanismoen berri emango da.

4. Aurreko apartatuan aipatzen den informazioa nahitaez eman behar da, baldin eta ehuneko 20tik gorako diferentzia badago mailegu-hartzaileak zor duen zenbatekoaren edo aldizkako kuoten zenbatekoaren eta mailegu-kontratua sinatu denean kontratuko dibisaren eta euroaren arteko truke-rako indarrean egon den tasa aplikatzearen emaitzako zenbatekoaren artean.

5. Artikulu honen arabera aplika daitezkeen xedapenak mailegu-hartzaileari jakinarazteko, bi bide erabiliko dira: Europako Informazio Normalizatuaren Fitxa (EINF), lege honen I. eranskinean zehazten dena, eta mailegu-kontratua. Mailegu-kontratuan ez badago xedatuta mailegu-hartzaileak truke-tasaren gorabeherengatik jasaten duen arriskua gehienez ehuneko 20koa izango dela, EINFn tasaren ehuneko 20ko gorabeherak edukiko lituzkeen ondorioak argitzen duen adibide adierazgarria txertatu behar da.

6. Artikulu honetan ezartzen diren betekizun eta baldintzetako bat betetzen ez bada, dibisa-askotarikotasunari buruzko klausulak deusezak izango dira, eta mailegu-hartzaileak kontratua aldatzeko eskatu ahal izango du honako hau ezartzeko: mailegua hasieratik egon dela bere diru-sarreraren zatirik handiena jasotzen duen dibisan.

21. artikulua. *Interes-tasaren aldaketak.*

1. Maileguaren interes-tasa ezin aldatu izango da mailegu-hartzailearen kalterako kontratua indarrean dagoen artean, bi alderdiek aldatzearekin ados daudela idatziz ezarri ezean.

Ados jarriz gero, maileguaren kostuaren aldakuntza erreferentziako indize objektibo baten aldakuntzaren arabera izan behar da (gora zein behera), alde batera utzi gabe Kontsumitzaileen eta Erabiltzaileen Defentsarako Lege Orokorraren eta beste lege osagarri batzuen testu bateginak 85.3 artikuluan ezartzen duena (testu bategin hori azaroaren 16ko 1/2007 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartu zen).

2. Mailegu-kontratuko interes-tasa aldakorra bada, mailegu-emaileak honako baldintza hauek betetzen dituen indizea edo tasa erabil dezake erreferentzia objektibotzat:

a) Argia, eskuragarria eta objektiboa izan behar da, eta mailegu-kontratuko alderdiek eta agintaritza eskudunek egiaztatzeko modukoa.

b) Merkatuko kostuaren arabera kalkulatu behar da; gainera, mailegu-emaileak ezin du eraginik eduki beraren gainean, eta beste mailegu-emaile batzuekin egindako akordioek eta nahita paraleloak diren jardunek ere ez.

c) Indizearen edo tasaren oinarriko datuak prozedura matematiko objektibo batez agregatuta egon behar dira.

3. Eragiketak interes-tasa aldakorra badauka, ezin zaio mugarik ezarri tasaren beherakadari.

4. Halako eragiketetan ordainketa-interesa ezin da izan negatiboa.

3. atala. *Kontratuak: nolakoak diren, nola gauzatu behar diren eta nola suntsitzen diren*

22. artikulua. *Kontratuaren forma eta edukia.*

1. Lege honetan arautzen diren mailegu-kontratuak paperean edo beste euskarri iraunkor batean formalizatu behar dira. Espainian dagoen bizitegi-erabilerako ondasun higiezin baten gaineko hipotekarekin bermatzen badira, eskritura publikoan formalizatu behar dira; eskritura formatu elektronikoa egin daiteke, notariotzari buruzko legeriak ezartzen duenarekin bat etorriz. Kontratuan, funtsezko elementuez gainera, Gobernuak errege-dekretu baten bidez zehazten dituen datuak eta elementuak ere agertu behar dira.

2. Lege honetan arautzen diren mailegu-kontratuetan, 15.3 artikuluan arautzen den akta egin ezean, notarioak ez du eskuetsiko eskritura publikoa. 15.7 artikuluan arautzen den aktaren aipamena adierazi ezean, jabetzaren erregistratzaileek, merkataritza-erregistratzaileek eta ondasun higigarrien erregistratzaileek ez dute inskribatuko lege honetan arautzen diren maileguen eskriturarik.

23. artikulua. *Itzulketa aurreratua.*

1. Itundutako iraupena amaitu aurretik, mailegu-hartzaileak noiznahi itzuli ahal izango du zor duen zenbatekoa, osorik zein zati bat. Alderdiek, itzulketa horiek aurretik jakinarazteko, epealdi bat adostu ahal izango dute. Hilabetekoa izango da gehienez.

2. Mailegu-hartzaileak adierazten badu aldez aurretik itzuli nahi duela mailegu osoa edo zati bat, mailegu-emaileak aukera horren ondorioak aztertzeako behar duen informazioa emango dio hiru egun baliodun pasatu baino lehen, paperean edo beste euskarri iraunkor batean. Gutxienez, bere betebeharrak mailegu-kontratua amaitu aurretik osorik edo zati batean likidatzeak edukiko dituen ondorioak azaldu behar zaizkio, zenbatekoak emanez, eta argi adierazi behar zaio zer hipotesi hartu den aintzat likidazioaren ondorioak kalkulatzeko. Hipotesiak zentzuzkoak eta frogagarriak izan behar dira.

3. Mailegu-hartzaileak maileguaren guztirako kostuari honako murrizketa hau aplikatzeko eskubidea dauka: kontratua azkendu arteko aldiko interesak eta kostuak. Hain zuzen ere, mailegu-hartzailea onuradun den mailegu-kontratuaren aseguru-kontratu osagarria azkenduko da, honako kasu honetan izan ezik: mailegu-hartzaileak aseguru-etxeari berariaz jakinarazten badio aseguru-kontratua indarrean mantendu nahi duela eta horretarako beste onuradun bat izendatzen badu; halako kasuetan, mailegu-hartzaileak eskubidea du erabili gabeko zatia jasotzeko prima jaso duenaren aldetik. Higiezin-maileguaren kontratu aurreko dokumentazioan eta kontratu-dokumentazioan eskubide horien berri emango da, eta aseguru-kontratuaren dokumentazioan ere bai. Hauxe da aseguru osagarria: mailegu-emaileak mailegu-hartzaileari mailegu-kontratuarekin batera mailegua itzultzeko gaitasunean eragina izan lezaketen arriskuak estaltzeko eskaintzen dion aseguru.

4. Hurrengo apartatuetakoa kasuetan izan ezik, mailegu-emaileak ezin kobratu izango du konpentsaziorik ez komisiorik mailegu osoa edo zati bat aldez aurretik itzultzeagatik edo amortizatzeagatik.

5. Mailegu-kontratuaren interes-tasa aldakorra denean, bai eta gainerako kontratuen tarte aldakorretan ere, alderdiek mailegu-emailearen aldeko konpentsazio bat edo komisio bat itundu ahal izango dute kontratuan honako bi kasu hauetan (ez dira bateragarriak):

a) mailegua (osorik edo zati bat) aldez aurretik itzultzen edo amortizatzen bada mailegu-kontratuaren indarraldiko lehen bost urteetan, mailegu-emailearen aldeko konpentsazioa edo komisioa ezarri ahal izango da; horren zenbatekoa ezin da izan mailegu-emaileak jasaten duen finantza-galera baino gehiago (galera kalkulatzeko modua artikuluko honen 8. apartatuan arautzen da), eta muga aldez aurretik itzultitako kapitalaren ehuneko 0,15 izango da; edo

b) mailegua (osorik edo zati bat) aldez aurretik itzultzen edo amortizatzen bada mailegu-kontratuaren indarraldiko lehen hiru urteetan, mailegu-emailearen aldeko konpentsazioa edo komisioa ezarri ahal izango da; horren zenbatekoa ezin da izan mailegu-emaileak jasaten duen finantza-galera baino gehiago (galera kalkulatzeko modua artikuluko honen 8. apartatuan arautzen da), muga aldez aurretik itzultitako kapitalaren ehuneko 0,25 dela.

6. Mailegu-kontratuaren indarraldiko lehen hiru urteetan aplikatzen den interesa berritzen bada edo hirugarren bat subrogatzen bada hartzekodunaren eskubideetan (eta, bi kasuetan, horren ondorioz kontratuaren indarraldia amaitu arte interes-tasa finkoa aplikatzen bada tasa aldakorraren ordeztu), itzulketa edo amortizazioa aurreratzeagatik ematen den konpentsazioa edo komisioa ezin da izan mailegu-emaileak jasaten duen

finantza-galera baino gehiago, muga aldez aurretik itzultako kapitalaren ehuneko 0,15 dela.

Mailegu-kontratuaren indarraldiko lehen hiru urteak igarotakoan, mailegu-emaileak ezin izango du eskatu konpentsaziorik ez komisorik aplikatzen den interesa berritzeagatik edo hirugarren bat hartzekodunaren lekuan subrogatzeagatik, baldin eta mailegua kitatu arte interes-tasa finkoa aplikatzea ituntzen bada.

7. Mailegu-kontratuaren interes-tasa finkoa denean, bai eta gainerako kontratuen tarte finkoetan ere, alderdiek mailegu-emailearen aldeko konpentsazio bat edo komisia bat itundu ahal izango dute kontratuan, honako muga hauekin:

a) mailegua (osorik edo zati bat) aldez aurretik itzultzen edo amortizatzen bada mailegu-kontratuaren indarraldiko lehen hamar urteetan, edo tasa finkoa aplikatzen denetik hamar urte igaro aurretik, mailegu-emailearen aldeko konpentsazioa edo komisia ezarri ahal izango da; horren zenbatekoa ezin da izan mailegu-emaileak jasaten duen finantza-galera baino gehiago (galera kalkulatzeko modua hurrengo apartatuan arautzen da), muga aldez aurretik itzultako kapitalaren ehuneko 2 dela; eta

b) mailegua (osorik edo zati bat) aldez aurretik itzultzen edo amortizatzen bada a) letran ezartzen den epealdia amaitzen denetik mailegu-kontratuaren indarraldia amaitu bitartean, mailegu-emailearen aldeko konpentsazioa edo komisia ezarri ahal izango da; horren zenbatekoa ezin da izan mailegu-emaileak jasaten duen finantza-galera baino gehiago (galera kalkulatzeko modua hurrengo apartatuan arautzen da), muga aldez aurretik itzultako kapitalaren ehuneko 1,5 dela.

8. Mailegu-emailearen finantza-galera (aurreko 5., 6. eta 7. apartatuetan aipatzen dena) honela kalkulatu da: itzultako kapitalaren proportziozko zenbateko bat izango da, itzulketa aurreratua egiten denean itzultzeko dagoen kapitalaren eta maileguaren uneko merkatu-balioaren arteko diferentzia negatiboari dagokiona.

Maileguaren uneko merkatu-balioa honako hauen batura izango da: batetik, interes-tasaren hurrengo berrikuspenera arte ordaintzeko dauden kuoten uneko balioa; bestetik, itzulketa aurreratua egin ezean interes-tasaren berrikuspenera itzultzeko egongo litzatekeen kapitalaren uneko balioa. Interes-tasa eguneratua hurrengo berrikuspenera arteko aldian aplikatzen den merkatuko interes-tasa izango da. Mailegu-kontratuan, merkatu-balioa kalkulatzeko erabiliko den erreferentziako interes-indizea edo interes-tasa zehaztuko da (Ekonomia eta Enpresa Ministerioko titularrak ezartzen dituenetako bat izango da).

24. artikulua. *Az kentze aurreratua.*

1. Mailegu-kontratuko mailegu-hartzailea, fidatzailea edo bermatzailea pertsona fisikoa bada eta mailegua bizitegi-erabilera ondasan higiezin baten gainera hipotekarekin edo bestelako berme erreal batekin bermatuta badago edo beraren xedea eraikitako zein eraiki gabeko lurren edo ondasan higiezinaren gainera jabetza-eskubideak eskuratzea edo atxikitzea bada, mailegu-hartzaileak epealdirako eskubidea galduko du, eta kontratua aurreratuta azkenduko da honako baldintza hauek batera gertatuz gero:

a) Mailegu-hartzailea berandu ibiltzea maileguaren kapitalaren edo interesen zati baten ordainketan.

b) Mugaeguneratutako eta ordaindu gabeko kuoten zenbatekoa honako hau izatea gutxienez:

i. Emandako kapitalaren zenbatekoaren ehuneko hiru, ordainketaren berandutzea maileguaren iraupenaren lehen erdian gertatzen bada. Baldintza hori betetzat joko da, hamabi hilabetetan mugaeguneratutako kuotak ordaintzen ez badira, edo mugaeguneratutako eta ordaindu gabeko kuoten kopuruak salatzen duenean zordunak ez duela bete bere betebeharra hamabi hilabetez gutxienez.

ii. Kapitalaren zenbatekoaren ehuneko zazpi, ordainketaren berandutzea maileguaren iraupenaren bigarren erdian gertatzen bada. Baldintza hori betetzat joko da, hamabost

hilabetetan mugaeguneratutako kuotak ordaintzen ez badira, edo mugaeguneratutako eta ordaindu gabeko kuoten kopuruak salatzen duenean zordunak ez duela bete bere betebeharra hamabost hilabetez gutxienez.

c) Mailegu-emaileak mailegu-hartzaileari ordaintzeko eskatzea, eta gutxienez hilabete ematea horretarako, eta ohartaraztea ezen, eskatutakoa egin ezean, erreklamazioa aurkeztuko duela maileguagatik zor duen guztia ordaintzeko.

2. Ezin izango da egin artikulua honetan ezartzen diren arauen kontrako itunik.

25. artikulua. *Berandutze-interesak.*

1. Pertsona fisiko batek hartutako maileguaren edo kredituaren bermea bizitegi-erabilerako ondasun higiezin baten gaineko hipoteka bada, berandutze-interesen tasa ordainketa-interesen tasaren eta hiru puntu portzentualen batura izango da hura eskatzen den aldian. Berandutze-interesak mugaeguneratutako eta ordaindu gabeko printzipalak soilik sortuko ditu, eta ezin dira inolaz ere kapitalizatu, Prozedura Zibilaren Legearen 579.2.a) artikuluan arautzen den kasuan izan ezik.

2. Ezin izango da egin artikulua honetan berandutze-interesez ezartzen diren arauen kontrako itunik.

III. KAPITULUA

Higiezin-kredituen bitartekarien, haiek izendatzen dituzten ordezkarien eta higiezinaren gaineko maileguak ematen dituztenen araubide juridikoa

1. atala Xedapen orokorrak

26. artikulua. *Araubide juridikoa.*

1. Higiezin-kredituen bitartekarien, haiek izendatzen dituzten ordezkarien eta higiezinaren gaineko maileguak ematen dituztenen araubide juridikoa honako arau hauetan biltzen da:

a) Lege hau eta berau garatzen duten xedapenak.

b) Autonomia-erkidegoek arlo honetan dauzkaten eskumenez baliatuz onartzen dituzten xedapenak; xedapen horietan, nolanahi ere, aintzat eduki behar da aurreko letran aipatzen diren arauak ezartzen dutena.

c) Ordezko gisa, eta mailegu-hartzailea kontsumitzailea den kasuetarako, martxoaren 31ko 2/2009 Legea, kontsumitzaileekin higiezin-maileguak edo -kredituak kontratatzea eta mailegu- edo kreditu-kontratuak egiteko bitartekaritza-zerbitzuak kontratatzea arautzen duena.

2. Kapitulu honen 2., 3. eta 4. atalak ez zaizkie aplikatuko kreditu-entitateei, atzerriko kreditu-entitateek Espainian dauzkaten sukurtsalei edo zerbitzuak emateko askatasunarekin dihardutenei, kredituko finantza-establezimenduei, ez eta 5/2015 Legeak 11. artikuluan aipatzen dituen ordainketa-entitate hibridoek edo diru elektronikoko entitate hibridoek ere (5/2015 Legea, apirilaren 27koa, enpresa-finantzaketa sustatzekoa).

3. 27. artikulutik 32. artikulura bitartekoak ez zaizkie aplikatuko 4.5) artikuluan arautzen diren bitartekaritza-jarduerak egiten dituzten pertsonari, baldin eta jarduera horiek osagarriak badira eta halako jarduerarik egitea edo zerbitzurik ematea eragozten ez duten lege-xedapenek edo erregelamendu-xedapenek arautzen duten jarduera profesional baten esparruan egiten badira, eta kreditu-bitartekaritza, jarduera nagusia ez izan arren, erabat lotuta badago profesionalak eta mailegu-hartzaileak sinatutako kontratu nagusiaren prestazioarekin.

2. atala. Higiezin-kredituen bitartekariak

27. artikulua. Erregistroa.

1. Higiezin-kredituen bitartekariak lege honetan adierazten diren erregistroetako batean inskribatuta egon behar dira 4.5) artikuluan aipatzen diren kreditu-bitartekaritzako jarduerak osorik edo partez egiteko edo aholkularitza-zerbitzuak emateko.

2. Europar Batasuneko estatu batean aritzeko baimena daukan higiezin-kredituen bitartekari batek sukurtsal baten bidez edo zerbitzuak emateko askatasunarekin badihardu, Espainiako Bankuak 28.2.b) artikuluan aipatzen den erregistroan inskribatuko du, informaziorako ez beste ezertarako, behin estatu horretarako agintaritza eskudunak bitartekariak Espainian jardun nahi duela adierazi ondoren.

28. artikulua. Erregistroaren kudeaketa.

1. Erregistroaren kudeaketa Espainiako Bankuaren edo autonomia-erkidego bakoitzaren organo eskudunaren ardura izango da, higiezin-kredituen bitartekariak diharduen eremu geografikoaren arabera.

2. Espainiako Bankuaren ardura izango da honako hauen inskripzioa kudeatzea:

a) Estatu osoan edo autonomia-erkidego batean baino gehiagotan bizi diren mailegu-hartzaileekin diharduten edo jardungo duten higiezin-kredituen bitartekariak, administrazio zentralaren egoitza Espainian egonez gero, kontuan eduki gabe horrez gainera sukurtsalen bidez edo zerbitzuak emateko askatasunarekin Batasuneko beste estatu batzuetan ere diharduten edo jardungo duten.

b) Espainian sukurtsalen bidez edo zerbitzuak emateko askatasunarekin jardungo duten higiezin-kredituen bitartekariak, lan egiten duten eremu geografikoa gorabehera.

3. Autonomia-erkidego bakar batean bizi diren mailegu-hartzaileekin baino ez diharduten edo jardungo ez duten higiezin-kredituen bitartekarien inskripzioaren kudeaketa, kontuan eduki gabe horrez gainera sukurtsalen bidez edo zerbitzuak emateko askatasunarekin Batasuneko beste estatu batzuetan ere diharduten edo jardungo duten, autonomia-erkidego horretako organo eskudunaren ardura izango da, administrazio zentralaren egoitza bertan badago.

4. Pertsona juridikoa diren higiezin-kredituen bitartekariak egoitza sozialean eduki behar dute administrazio zentrala. Pertsona juridikoa ez direnek, eta pertsona juridikoa izan arren egoitza soziala Espainian ez dutenak, jarduera nagusia egiten duten Batasuneko estatuan eduki behar dute administrazio zentrala.

5. Espainiako Bankua izango da harremanetarako kontaktu bakarra beste estatu batzuekin lankidetzak eta informazio-trukea bideratzeko.

29. artikulua. Inskribatzeko baldintzak.

1. Erregistro egokian inskribatu aurretik, lege honetan eta berau garatzeko arauetan jarduteko ezartzen diren baldintzak betetzen diren eta egiaztatuko du inskripzioak kudeatzeko eskumena daukan agintaritzak.

2. Zehazki, agintaritza eskudunak egiaztatuko du higiezin-kredituen bitartekariak:

a) ba ote duten 36. artikuluan ezartzen den bermea;

b) ba ote dituzten 35. artikuluan aipatzen diren informazio-betebeharrak ondo betetzeko beharrezkoak diren prozedura idatziak eta gaitasun tekniko eta operatiboa; ba ote dituzten mailegu-hartzaileen erreklamazioak ebazteko behar diren barne-baliabide egokiak, lehenengo xedapen gehigarrian eta bosgarren xedapen iragankorrean ezartzen denarekin bat etorri;

c) izendatu ote duten ordezkaria Kapital Zuritzearen eta Arau-hauste Monetarioen Prebentzio Batzordearen zerbitzu exekutiborako, Kapitalak Zuritzea eta Terrorismoaren Finantzaketa Prebenitzeko Erregelamenduak –maiatzaren 5eko 304/2014 Errege

Dekretuak onartzen duenak– 35.1 artikuluan ezartzen duen bezala, erregelamendu horren 31.1 artikuluan ezartzen diren baldintzak betetzen direnean;

d) ba ote duten 16. artikuluan eta bera garatzeko arauetan aipatzen diren ezagutza eta gaitasunen inguruko prestakuntza-planik.

3. Gainera, agintaritza eskudunak egiaztatuko du higiezin-kredituen bitartekari lanak egiten dituzten pertsona fisikoek eta pertsona juridiko diren higiezin-kredituen bitartekarien administratzaileek:

- a) ba ote dituzten 16. artikuluan ezartzen diren ezagutzak eta gaitasunak;
- b) ba ote dituzten beharrezkoa den zintzotasun komertziala eta profesionala;
- c) ba ote duten zigor-aurrekaririk delitu larriren bat egiteagatik jabetzaren aurka edo ondarearen eta ordena sozioekonomikoaren aurka, faltsukeriagatik edo finantza-jardueretan egindako beste delitu larri bategatik;
- d) ba ote duten jaso konkurtso-adierazpenik (salbuespena: errehabilitatuta egotea).

Gainera, agintaritza eskudunak egiaztatuko du Gobernuak errege-dekretu bidez ezartzen dituen gainerako betekizun guztiak betetzen diren edo ez.

4. Higiezin-kredituen bitartekarien langileek 16. artikuluan ezartzen diren ezagutzak eta gaitasunak dituztenetz argitzeko aplikatuko diren irizpideak 27. artikuluan aipatzen diren erregistroetan argitaratuko dira.

30. artikulua. *Inskribatzeko prozedura.*

1. Higiezin-kredituen bitartekarien erregistroan inskribatzeko prozedura honako hau izango da:

- a) Eskara organo eskudunaren erregistroan jasotzen denetik 3 hilabete pasatu baino lehen ebatzi behar da.
- b) Eskara administrazioaren isiltasunez ezetsitatzeko joko da, gehieneko epealdi horretan berariazko ebazpenik jakinarazten ez bada.
- c) Inskriba daitekeen edo ez erabakitakoan, arrazoiak azaldu behar dira.
- d) Prozeduraren izapideetan, inskripzio-eskaeran aurkitzen diren akatsak zuzendu ahal izango dira, eta inskribatzeko ezarritako baldintzak betetzen diren ezagutzak egiaztatzeko beharrezkotzat jotzen den informazio gehigarria eskatu ahal izango da.

2. Ebazpena emateko epealdia informazio hori lortu arte eten ahal izango da, Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legeak 22. artikuluan ezartzen duenarekin bat etorritik.

3. Mailegu-emaile bakar batekin lotutako kreditu-bitartekaria inskribatu nahi izanez gero, mailegu-emaileak berak aurkeztu behar du bitartekaria onartzeko eta inskribatzeko eskaera erregistro egokian.

31. artikulua. *Erregistroa: informazioa eta publikotasuna.*

1. Higiezin-kredituen bitartekarien erregistroetan honako informazio hau bildu behar da gutxienez:

- a) titularren eta administratzaileen izenak, haiek izendatutako ordezkarienak, Espainian ari diren sukurtsalen administratzaileenak eta Espainian zerbitzuak emateko askatasunarekin ari diren higiezin-kredituen bitartekarienak,
- b) Batasuneko zer estatutan diharduen higiezin-kredituen bitartekariak establezimendu-askatasunarekin edo zerbitzuak emateko askatasunarekin,
- c) higiezin-kredituen bitartekaria mailegu-emaile bakar batekin lotuta dagoenetz; hala bada, mailegu-emailearen identifikazioa, eta
- d) 36. artikuluan ezartzen den bermea kontratatu den entitatearen identifikazio-datuak.

2. Erregistro publikoa eta doakoa izango da herritarrentzat, nornahik erraz eta azkar erabiltzeko modukoa izan behar da eta linean egon behar da erabilgarri. Erregistroa kudeatzeko eskumena duten agintaritzek printzipio horiek ziurtatzeko behar diren baliabide guztiak ezarriko dituzte, bai eta informazio guztia beti eguneratuta edukitzeko behar diren baliabideak ere.

Gainera, Espainiako Bankuak autonomia-erkidego bakoitzean eta Europar Batasuneko estatu bakoitzean higiezin-kredituen bitartekariak erregistratzeko eta gainbegiratzeko eskumena duten organoen berri emango du.

3. Mailegu-hartzaileei eta Batasuneko beste estatu batzuei ematen zaien informazioa koherentea, ona eta bateratua dela ziurtatzeko asmoarekin, Espainiako Bankuak erregistroko informazioaren eta 28. artikuluaaren arabera haren kudeaketaren ardura daukan agintaritzaren informazioaren edukiaren eta formatuaren inguruko gutxieneko baldintza teknikoak ezarri ahal izango ditu zirkular bidez.

4. Erregistro guztietako informazioa erraz eta azkar aztertzeko aukera emango duen informaziogune bakarra sortuko du Espainiako Bankuak. Hori dela eta, autonomia-erkidegoetan erregistroaren kudeaketaren ardura duten agintaritza eskudunek erregistro-egintzen, datu-alaketen eta datu-deuseztapenen berri eman behar diote Espainiako Bankuari (Espainiako Bankuak berak zirkular bidez ezartzen duen moduan eta agintzen duen aldizkakotasunarekin), eta eguneratuta mantendu behar ditu.

32. artikulua. *Erregistroko inskripzioa ezeztatzea.*

1. 28. artikuluaaren arabera erregistroa kudeatzeko ardura daukan agintaritza eskudunak ezeztatu ahal izango du erregistroan ezarritako higiezin-kredituen bitartekari aritzeko onarpena, baldin eta bitartekariak, edo hark modu eskusiboan lan egiten duen mailegu-emaileak:

- a) onarpenari uko egiten badio berariaz edo ezeztapen-espeditentea hasi aurreko sei hiletan ez badu egin 4.5) artikuluan aipatzen diren jardura edo zerbitzuetako bat bera ere,
- b) onarpena adierazpen faltsuen edo iruzurren bidez edo beste bitarteko irregularren bidez baliatuz lortu badu,
- c) erregistroan inskribatzeko eskatzen diren baldintzak betetzeari uzten badio, edo
- d) zehapena jasotzen badu ebazpen irmo baten bidez.

2. Interesduna entzun ondoren, higiezin-kredituen bitartekari aritzeko onarpena ezeztatzen duen ebazpenak berekin ekarriko du inskripzioa berez deuseztatzea. Ebazpenaren berri eman behar da erregistroan.

Aurreko apartatuaren a) letrako kasuan, ez da egongo entzunaldiaren izapidea egin beharrik beste interesdunik ez badago eta ez bada kontuan hartzen interesdunak adierazitakoak ez beste egitaterik ez alegaziorik.

3. Espainiako Bankuak inskripzioa ezeztatu dela jakinaraziko die Batasuneko xede-estatueta agintaritza eskudunei egokia den edozein baliabide erabiliz. Jakinarazpena inskripzioa ezeztatu eta berehala egin behar da, edo ahalik azkarrena (hamalau egun pasatu baino lehen, gehienez). Agintaritza eskuduna autonomikoa bada, berehala eman behar dio ezeztapenen berri Espainiako Bankuari (10 egun pasatu baino lehen).

33. artikulua. *Higiezin-kredituen bitartekariak gainbegiratzea.*

1. Higiezin-kredituen bitartekariak Espainiako Bankuak edo autonomia-erkidegoko organo eskudunak gainbegiratuko ditu, 28. artikuluan erregistroaz ezartzen denarekin bat etorritik. Gainera, Espainian sukurtsal baten bidez edo zerbitzuak emateko askatasunarekin (34. artikuluan arautzen den bezala) diharduten higiezin-kredituen bitartekariak Espainiako Bankuak gainbegiratuko ditu.

2. Agintaritza eskudunak egiaztatuko du higiezin-kredituen bitartekariak eta haien ordezkari izendatuak erregistroan ageri diren eta lege honetan eta berau garatzeko arauetan ezartzen diren betebeharrak beti betetzen dituzten.

3. Higiezin-en gaineko maileguak ematen dituen pertsona bakar batekin lotutako higiezin-kredituen bitartekarien jarduerak mailegu-emaile horrek berak gainbegiratuko ditu, lege honetan eta berau garatzeko arauetan ezartzen diren xedapenak betetzen dituztela ziurtatzeko; nolanahi ere, agintaritza eskudunak gainbegiratzeko ahalmenak erabili ahal izango ditu. Gainera, mailegu-emailearen ardura izango da lotutako higiezin-kredituen bitartekariak eta beraren langileek eskatzen zaizkien ezagutzak eta gaitasunak ba ote dauzkaten gainbegiratzea.

Mailegu-emaileak agintaritza eskudunen aurrean erantzun beharko du bere izenean diharduen lotutako higiezin-kredituen bitartekariak lege honetan ezartzen diren betebeharrak dagokienez egiten edo egiten ez duen guztiagatik. Kreditu-bitartekaria mailegu-emailearekin lotuta ez badago, biek edukiko dute erantzukizun solidarioa, eta mailegu-emaileak, hala badagokio, bitartekariari erreklamatu ahal izango dio.

34. artikulua. *Higiezin-kredituen bitartekariak sukurtsalen bidez eta zerbitzuak emateko askatasunarekin egiten duten lana gainbegiratzea.*

1. Baldin eta Espainiako Bankuak egiaztatzen badu higiezin-kredituen bitartekari baten sukurtsal batek edo Espainian zerbitzuak emateko askatasunarekin ari den higiezin-kredituen bitartekari batek ez dituela betetzen honako gai hauetako bati buruzko arauak, egoera irregularra zuzentzeko eskatuko dio: maileguak emateko jarduneko jokabidea; mailegu-hartzaileei edo mailegu-hartzaile potentzialei informazioa doan eman beharra; langileek eduki beharreko ezagutzak eta gaitasuna; publizitatea eta merkaturatzea; informazio orokorra eta aurrekontu aurreko informazioa; higiezin-kredituen bitartekariak eta haien ordezkari izendatuei buruzko informazioa; azalpen egokiak; UTBren kalkulua; mailegu-hartzailearen inguruko informazioa ematea eta egiaztatzea; aholkularitza-zerbitzuak; auziak judizioz kanpo ebazteko mekanismoak.

Higiezin-kredituen bitartekariak ez badu egiten egoera zuzentzeko behar dena, Kreditu Entitateen Antolamendu, Gainbegiratze eta Kaudimenaren ekainaren 26ko 10/2014 Legeak III. eta IV. tituluetan ezartzen dituen neurriak aplikatu ahal izango ditu Espainiako Bankuak kreditu-bitartekariak bere egoera irregularra konpontzeko, eta aplikatzen dituen neurrien berri emango die Batasuneko sorburu-estatuko gainbegiratze-lanen arloko agintaritza eskudunei.

2. Baldin eta, Espainiako Bankuak neurriak ezarri arren, higiezin-kredituen bitartekariak bere hartan jarraitzen badu, hau da, ez badu betetzen aurreko apartatuan aipatzen diren neurrietako bat, Espainiako Bankuak horren berri emango die Batasuneko sorburu-estatuko gainbegiratze-lanen arloko agintaritza eskudunei eta gero neurri egokiak ezarri ahal izango ditu berriz ere halako irregulartasunik gerta ez dadin edo higiezin-kredituen bitartekariari zehapena ezarri ahal izango dio eta, beharrezkoa izanez gero, berriz ere Espainian eragiketarik egitea debekatu ahal izango dio. Neurriak ahalik azkarrena jakinaraziko zaizkio Europako Batzordeari.

Baldin eta Batasuneko sorburu-estatuko agintaritza eskuduna ez badago ados Espainiako Bankuak ezarritako neurriekin, auzia Europako Banku Agintaritzari aurkeztu ahal izango dio (hemendik aurrera, EBA), eta laguntza eskatu, Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2010eko azaroaren 24ko 1093/2010 (EB) Erregelamenduak 19. artikuluan ezartzen duenarekin bat etorritik (1093/2010 Erregelamendua, zeinak ikuskeraren Europako agintaritza (Europako Banku Agintaritza) sortzen baitu, 716/2009/EE Erabakia aldatzen eta Batzordearen 2009/78/EE Erabakia indargabetzen). Hala gertatzen denean, EBAk artikulua horrek ematen dizkion ahalmenak erabili ahal izango ditu.

3. Espainiako Bankuak sukurtsalaren xedapenak aztertu ahal izango ditu, eta honako hauek egiteko behar diren aldaketak baino ezin izango ditu eskatu: 1. apartatuan zehazten diren betebeharrak bete; Batasuneko sorburu-estatuko agintaritza eskudunak mailegu-hartzaileei eta mailegu-hartzaile potentzialei maileguak emateko jokabide-arauetan ezartzen diren betebeharrak eta artikulua horiekin bat etorritik sukurtsalak ematen dituen zerbitzuei dagokienez ezarritako neurriak betearazi.

4. Baldin eta Espainiako Bankuak arrazoi argiak eta frogatzeko modukoak badauzka erabakitzeko zerbitzuak emateko askatasunarekin ari den higiezin-kredituen bitartekari batek ez dituela betetzen lege honen eta berau garatzeko arauen ondoriozko betebeharrak, edo Espainian sukurtsala daukan higiezin-kredituen bitartekari batek ez dituela betetzen 1. apartatuan adierazten diren xedapenen ez beste batzuen ondoriozko betebeharrak, lege hau dela bide ezarritakoak, horren berri emango dio Batasuneko sorburu-estatuko agintaritzak eskudunari, eta hark behar diren neurriak hartuko ditu.

Horren berri jasotzen duenetik hilabete pasatutakoan Batasuneko sorburu-estatuko agintaritzak eskudunak ez badu inolako neurririk hartzen, edo neurriren bat hartu eta, hala ere, higiezin-kredituen bitartekariaren jarduna erabat kaltegarria bada mailegu-hartzaileen interesentzat edo merkatuek ondo funtzionatzeko, Espainiako Bankuak:

a) Batasuneko sorburu-estatuko agintaritzak eskudunari jakinaraziko dio eta gero mailegu-hartzaileak babesteko eta merkatuen funtzionamendu ona zaintzeko behar diren neurri guztiak hartuko ditu (esaterako, arau-haustea egin duen higiezin-kredituen bitartekariari bere lurraldean eragiketa gehiago egitea eragotzi). Neurriak ahalik azkarrena jakinaraziko zaizkie Europako Batzordeari eta EBARI.

b) Auzia EBARI aurkeztu ahal izango dio eta laguntza eskatu, 1093/2010 Erregelamenduak (EB) 19. artikuluan ezartzen duenarekin bat etorritik. Hala gertatzen denean, EBARI artikulua horrek ematen dizkion ahalak erabili ahal izango ditu.

5. Baldin eta Batasuneko beste estatu batean onartutako higiezin-kredituen bitartekari batek sukurtsala ezartzen badu Espainian, Batasuneko sorburu-estatuko agintaritzak eskudunak sukurtsala *in situ* ikuskatu ahal izango du, bere ardurez baliatuz eta Batasuneko xede-estatuko gainbegiratze-lanen arloko agintaritzak eskudunari jakinarazi ondoren.

6. Espainiako Bankuak modu berean jokatu du Batasuneko ez den estatu bateko higiezin-kredituen bitartekari batek sukursala baten bidez edo zerbitzuak emateko askatasunarekin diharduenean Espainian. Horrelako kasuetan ez dago zertan eman neurrien berri Europako Batzordeari eta EBARI.

35. artikulua. *Higiezin-kredituen bitartekarien informazio-betebeharrak.*

1. 4.5) artikuluan arautzen diren higiezin-kredituen arloko bitartekaritza-jarduerak egin baino nahiko lehenago, kreditu-bitartekariak edo izendatutako ordezkariak honako informazio hau gutxienez emango dio mailegu-hartzaileari, paperean edo beste euskarri iraunkor batean:

- a) Higiezin-kredituen bitartekaria nor den eta egoitza non daukan.
- b) Zer erregistrotan dagoen inskribatuta, erregistroko zenbakia, eta zer egin daitekeen inskripzioa egiaztatzeko.
- c) Higiezin-kredituen bitartekaria mailegu-emaile batekin edo batzuekin lotuta dagoen edo batzuentzat soilik lan egiten duen; hala bada, mailegu-emaileen izenak eman behar ditu.
- d) Higiezin-kredituen bitartekariak aholkularitza-zerbitzurik ematen duen; emanez gero, independenteak diren edo ez.
- e) Zenbat ordaindu behar dion mailegu-hartzaileak higiezin-kredituen bitartekariari; zenbatekoa zehazterik ez badago, zer metodo erabiliko den kalkulatzeko.
- f) Zer prozedura baliatzen dion mailegu-hartzaileek eta beste interesdunek judizioz kanpoko erreklamazioak aurkezteko higiezin-kredituen bitartekariaren kontra, eta zer egin behar den prozedura horiek erabiltzeko.
- g) Mailegu-hartzaileak edo hirugarren batek higiezin-kredituen bitartekariari mailegu-kontratuaren inguruko zerbitzuengatik ordaindu beharreko komisiorik edo pizgarririk dagoen; halakorik badago, zenbatekoa. Zenbatekoa ezezaguna bada informazioa ematen denean, higiezin-kredituen bitartekariak mailegu-hartzaileari esango dio geroago adieraziko zaiola benetako zenbatekoa, Informazio Normalizatuaren Fitxan.

h) Kreditu-bitartekariak mailegu-hartzailearen ordainsaria jasotzen badu eta, gainera, mailegu-emaileak edo hirugarren batek komisioa ematen badio, mailegu-hartzaileari jakinarazi behar dio ordainsaria (osorik edo zati bat) komisiotik kenduko den edo ez.

2. Lotuta ez dagoen higiezin-kredituen bitartekari batek mailegu-emaile baten edo batzuen komisioak jasotzen baditu, mailegu-hartzaileari azaldu behar dio eskubidea daukala informazioa eskatzeko eskaintzen zaizkion kreditu-kontratuetako mailegu-emaileek ordaintzen dituzten komisiok buruz (motak eta tasak).

3. Mailegu-hartzaileak zerbait ordaindu behar badio higiezin-kredituen bitartekariari bere zerbitzuengatik, mailegu-emaileari jakinarazi behar zaio, kontuan eduki dezan UTB kalkulatzeko.

4. Higiezin-kredituen bitartekariak egiaztatu behar dute izendatzen dituzten ordezkariak mailegu-hartzaileari azaltzen diotela, berarekin harremanetan jartzen direnean edo negozioetara hasi aurretik, zer egitekotan eta zer kreditu-bitartekariaren ordezkari modura ari diren lanean, artikulua honetan ezartzen den informazioa emateaz gainera.

5. Higiezin-kredituen bitartekariak edo izendatutako ordezkariak mailegu-hartzaileen bidez lortutako informazio zehatza eman behar diete mailegu-emaileei, kaudimen-azterketa egin ahal izateko; nolana ere, datu pertsonalen babesari buruzko legeria bete behar da.

36. artikulua. *Higiezin-kredituen bitartekariaren berme-betebeharrak.*

1. Higiezin-kredituen bitartekariak lan-arloko erantzukizun zibileko aseguru edo banku-abala eduki behar dute beren zerbitzuak eskaintzen dituzten lurralde-eremuan lanbideko zabarkeriagatik gertatzen diren erantzukizunei aurre egiteko. Aseguru horrek, besteak beste, mailegu-hartzaileei informazioa emateko betebeharra ez betetzeak eragiten dituen erantzukizunak estali behar ditu. Aseguratzailerari aseguraturako kreditu-bitartekariaren kontra aplikatu ahal zaizkion salbuespenak ezin zaizkio inolaz ere aplikatu mailegu-hartzaileari. Hala ere, higiezin-kredituen bitartekaria mailegu-emaile batekin lotuta badago, aseguru edo banku-abala kreditu-bitartekariari jarduteko ahalmena eman dion mailegu-emaileak aurkez dezake.

2. Gobernuak errege-dekretu baten bidez ezarriko du zenbatekoa izan behar den gutxienez lan-arloko erantzukizun zibileko aseguru edo banku-abala, eta nolako baldintzak bete behar dituen.

37. artikulua. *Higiezin-kredituen bitartekariaren mugaz harandiko jardura.*

1. Higiezin-kredituen bitartekari bati Batasuneko sorburu-estatuko agintaritza eskudunak emandako onarpena nahikoa izango da onarpenean azaltzen diren jarduerak eta zerbitzuak egiteko eta emateko, baldin eta higiezin-kredituen bitartekariak egin nahi dituen jarduerak onarpenaren itzalpean badaude, eta 28. artikuluan arautzen den erregistroan inskribatuz gero.

Hala ere, higiezin-kredituen bitartekariak ez dute edukiko baimenik kredituen arlokoak ez diren entitateek mailegu-hartzaileei eskaintzen dizkieten mailegu-kontratuen inguruko zerbitzuak emateko jardura horietan aritzeko baimenik ez duten Batasuneko estatutuetan.

2. Espainiako Bankuan erregistraturako higiezin-kredituen bitartekari batek asmoa badauka lehenengoz jarduteko Batasuneko beste estatu batean, edo batzuetan, zerbitzuak emateko askatasunarekin edo sukurtsalaren bidez, horren berri eman behar dio Espainiako Bankuari hark ezartzen dituen ereduak edo formularioak erabiliz.

Horren berri jasotzen duenetik hilabete pasatu baino lehen Espainiako Bankuak Batasuneko xede-estatuko edo xede-estaturako agintaritza eskudunei azalduko die kreditu-bitartekariaren asmoa, eta jakinarazpenaren berri emango dio bitartekari interesdunari. Espainiako Bankuak kreditu-bitartekaria zer mailegu-emaileekin lotuta dagoen jakinaraziko die Batasuneko xede-estatuko edo xede-estaturako agintaritza eskudunei, eta mailegu-emaileak kreditu-bitartekariaren jardueren gaineko erantzukizun oso eta baldintzarik gabekoa onartzen duenez adieraziko die.

Kreditu-bitartekaria Espainiako Bankuak aurreko paragrafoan aipatzen den jakinarazpena helarazten dionetik hilabete pasatutakoan hasi ahal izango da lanean.

3. atala. *Higiezin-kredituen bitartekariak izendatutako ordezkariak*

38. artikulua. *Higiezin-kredituen bitartekarien erantzukizunak izendatzen dituzten ordezkariak.*

1. Higiezin-kredituen bitartekariak bermatu behar dute izendatzen dituzten ordezkariak gutxienez 29.3 eta 36. artikuluetan ezartzen diren baldintzak betetzen dituztela. Lan-arloko erantzukizun zibileko aseguruia edo banku-abala, nolahi ere, izendatutako ordezkariari jarduteko ahalmena eman dion higiezin-kredituen bitartekariak aurkeztu ahal izango du.

2. Agintaritza eskudunak izendatutako ordezkariak gainbegiratu ahal baditu ere, higiezin-kredituen bitartekariak beren ordezkari izendatuen jarduna aztertuko dute, indarreko araudia erabat bete dezaten. Hain zuzen ere, higiezin-kredituen bitartekariak beren ordezkari izendatuen eta horien langileen ezagutzez eta gaitasunez ezarritako baldintzak betetzen diren egiaztatu behar dute, eta horren erantzukizuna edukiko dute agintaritza eskudunei eta mailegu-hartzaileei dagokienez.

3. Izendatutako ordezkaria mailegu-emaile bakarrari lotutako higiezin kredituen bitartekari batek izendatu badu, mailegu-emaile bakar horrek erantzukizuna izango du izendatutako ordezkariak lotutako higiezin-kredituen bitartekariaren izenean lege honetan arautzen dituen esparruetan egiten edo egiten ez duen guztiaren gainean.

Gainerako kasuetan, aurreko paragrafoan azaltzen den erantzukizuna higiezin-kredituen bitartekariak edukiko du.

39. artikulua. *Izendatutako ordezkarien betebeharrak: komunikazioak eta erregistroa.*

Higiezin-kredituen bitartekariak beren ordezkari izendatuen eta establezimenduen berri eman behar diote erregistro egokiari, 28. artikuluan arautzen dena aplikatuz, bertan inskribatzeko.

40. artikulua. *Izendatutako ordezkarien mugaz haraindiko jarduera.*

Higiezin-kredituen bitartekarien ordezkari izendatuek 4.5) artikuluan zehazten diren kreditu-bitartekaritzako jardueretako bat egin ahal izango dute, baina ordezkatzeko duten higiezin-kredituen bitartekariak jarduteko ahalak onartuta daukan Batasuneko estatuetan baino ez.

41. artikulua. *Izendatutako ordezkariak gainbegiratzea.*

33. eta 34. artikuluetan ezartzen diren gainbegiratze-arauak higiezin-kredituen bitartekarien ordezkari izendatuei aplikatu ahal izango zaizkie.

4. atala. *Higiezin gainerako maileguak ematen dituztenak*

42. artikulua. *Erregistroa.*

1. 2.1 artikuluan zehazten diren maileguak modu profesionalean emateko edo kudeatzeko, ezinbestekoa izango da higiezin gainerako maileguak ematen dituen behar bezala inskribatuta egotea erregistro egokian, 28. artikuluan ezartzen diren irizpideak aplikatuz. Erregistroan inskribatzeko bete beharrekoak erregelamendu bidez ezarriko dira.

Kreditu-entitateek, kredituko finantza-establezimenduek eta kreditu-entitateen Espainiako sukurtsalek ez dute edukiko erregistroan inskribatuta egon beharrik jarduera horretan aritzeko.

2. Merkataritza Erregistroak eta gainerako erregistro publikoek ez dute onartuko artikulua honetan xedatzen denaren kontra dagoen jarduera edo helburu soziala duten

entitateak inskribatzea, ez eta 1. apartatuan aipatzen diren egintzak eta negozioak inskribatzea ere. Horren kontra egiten diren inskripzioak erabat deusezak izango dira. Deuseztasun horrek ez die kalterik egingo fede oneko hirugarrenen eskubideei, kasuan kasuko erregistroaren edukiaren arabera eskuratuei.

3. Higiezinaren gaineko maileguak ematen dituen batek autonomia-erkidego bakar batean badihardu edo jardun behar badu, beraren onarpenaren eta erregistroaren ardura autonomia-erkidego horretako agintaritza eskudunak edukiko du, Kontsumitzaileekin higiezin-maileguak edo -kredituak kontratatzea eta mailegu- edo kreditu-kontratuak egiteko bitartekaritza-zerbitzuak kontratatzea arautzen duen martxoaren 31ko 2/2009 Legeak 1. kapituluan ezartzen duenarekin bat etorritz.

4. Higiezinaren gaineko maileguak ematen dituen batek autonomia-erkidego batean baino gehiagotan badihardu edo jardun behar badu, Espainiako Bankuak inskribatu behar du, lege honetan eta berau garatzeko arauetan ezartzen diren baldintzak 27. artikulutik 30 artikulura arautzen denaren arabera betetzen direla egiaztatu ondoren.

5. Espainiako Bankuak edo kasuan kasuko autonomia-erkidegoko agintaritza eskudunak, artikuluko honen 3. eta 4. apartatuetan arautzen denaren arabera, ezeztatu ahal izango du higiezinaren gaineko maileguak ematen dituen pertsona bati emandako onarpena, 32. artikuluan arautzen den bezala

43. artikulua. *Higiezinaren gaineko maileguak ematen dituztenak gainbegiratzea.*

Espainiako Bankuak edo kasuan kasuko autonomia-erkidegoko agintaritza eskudunak, aurreko artikuluan erregistroaz xedatzen denaren arabera, higiezinaren gaineko maileguak ematen dituztenek lege honetan eta berau garatzeko arauetan ezartzen diren betebeharrak eta baldintzak etengabe betetzen dituztenetz gainbegiratuko du.

IV. KAPITULUA

Higiezin-kredituen bitartekarien, haiek izendatzen dituzten ordezkarien eta higiezinaren gaineko maileguak ematen dituztenen zehapen-araubidea

44. artikulua. *Antolamenduko eta diziplinako arauak.*

1. Lege honetan eta berau garatzen duten arauetan ezartzen diren betebeharrak antolamenduko eta diziplinako arauak dira higiezin-kredituen bitartekari entzatzat, haiek izendatzen dituzten ordezkari entzatzat eta higiezinaren gaineko maileguak ematen dituzten entzatzat, pertsona fisikoak zein juridikoak izan.

2. Mailegu-hartzaileekiko harremanetan, kreditu-bitartekariak, haiek izendatzen dituzten ordezkariak, sozietate tasatzaileak, tasatzaile elkargokideak eta higiezinaren gaineko maileguak ematen dituztenek kontsumitzaileen eta erabiltzaileen eskubideei buruzko legeria ere bete behar dute.

3. Mailegu-hartzaileak eta mailegu-emaeleak, kreditu-bitartekariak edo haien ordezkari izendatuek lege honetan ezartzen den babesa murrizteko edo eragozteko egiten dituzten itunak erabat deusezak izango dira.

45. artikulua. *Administrazio publikoen babes-betebeharra eta disuasio-betebeharra.*

Administrazio publikoen ardura izango da ondasun higiezinaren eta hipoteken arloko legeria beti zuzen aplikatzea; batez ere, ohiko etxebizitzekin egiten diren higiezin-eragiketei eta kontsumitzaileak parte hartzen duten eragiketei dagokienez. Horretarako, legean aurreikusten diren disuasio- eta zehapen-neurriak hartuko dituzte, higiezin-kredituen bitartekariak, haien ordezkari izendatuek, sozietate tasatzaileak eta higiezinaren gaineko maileguak ematen dituztenek modu irregularrean ez jarduteko.

46. artikulua. *Arau-haustea.*

1. Arau-hauste oso astunak dira:

a) Mailegu-emaileak, bitartekariak edo beraren ordezkari izendatuak edo Espainiako sukurtsal batek ez betetzea lege honetan eta berau garatzeko arauetan ezartzen diren betebeharrak bere egintzetan eta eragiketetan, baldin eta, ukitutako pertsonen kopurua, jokabidearen errepikapena edo bezeroen konfiantzaren eta finantza-sistemaren egonkortasunaren gaineko eragina kontuan edukita, ez-betetzea garrantzi handikotzat jo badaiteke, Kreditu Entitateen Antolamendu, Gainbegiratze eta Kaudimenaren ekainaren 26ko 10/2014 Legeak 92. artikuluan x) letran ezartzen duenarekin bat etorritz.

b) Mailegu-emaile edo bitartekari batek behin eta berriro eta modu profesionalean egitea 2. eta 4.5) artikuluetan aipatzen diren egintzak edo negozioak, lege honetan ezartzen den bezala eta berak eskatzen dituen baldintzak bete gabe erregistratuta egon gabe.

c) Mailegu-emaile edo higiezin-kredituen bitartekariak Arriskuen Informaziorako Zentralak emandako datuak isilpean gordetzeko betebeharra ez betetzea, datuok araudian ezartzen diren helburuetarako ez beste batzuetarako erabiltzea edo arriskuen titular diren pertsonen buruzko txostenak eskatzea aipatutako araudi horretan berariaz baimenduta ez dagoen kasuetan. Nolanahi ere, gerta daiteke, ukitutako pertsonen kopurua edo informazioaren garrantzia dela eta, ez-betetzea garrantzi txikikotzat jotzea.

2. Arau-hauste astunak dira:

a) Mailegu-emaileak, bitartekariak edo beraren ordezkari izendatuak edo Espainiako sukurtsal batek ez betetzea lege honetan eta berau garatzeko arauetan ezartzen diren betebeharrak bere egintzetan eta eragiketetan, 1. apartatuaren a) letran azaltzen dena gertatu gabe, egintza edo eragiketa noizbehinkakoa edo bakarra denean izan ezik.

b) Mailegu-emaile edo higiezin-kredituen bitartekari batek ez bidaltzea Espainiako Bankuari bidali beharreko datuak edo dokumentuak edo Espainiako Bankuak berak bere eginkizunak betez eta Finantza Sistema Erreformatzeko Neurrien azaroaren 22ko 44/2002 Legeak VI. kapituluaren arautzen duena aplikatuz eskatzen dituenak, edo datu edo dokumentu guztiak ez bidaltzea edo zuzenak ez direnak bidaltzea. Letra honen ondorioetarako, datuak edo dokumentuak dagokien arauan ezartzen den epealdia igarotakoan bidaltzea edo organo eskudunak errekerimendua egitean emandako epealdia igarotakoan bidaltzea ez bidaltzea bezala izango da.

c) Arriskuen Informaziorako Zentralak emandako datuak isilpean gordetzeko betebeharra ez betetzea, datuok araudian ezartzen diren helburuetarako ez beste batzuetarako erabiltzea edo arriskuen titular diren pertsonen buruzko txostenak eskatzea aipatutako araudi horretan berariaz baimenduta ez dagoen kasuetan, baldin eta arau-hauste oso astuna ez bada aurreko apartatuan xedatzen denaren arabera.

3. Arau-hauste arina da lege honetan eta berau garatzeko arauetan ezartzen den betebeharren bat ez betetzea, baldin eta aurreko letretan arautzen denaren arabera arau-hauste astuna edo oso astuna ez bada, Kreditu Entitateen Antolamendu, Gainbegiratze eta Kaudimenaren ekainaren 26ko 10/2014 Legeak 94. artikuluan ezartzen duenaren arabera.

47. artikulua. Zehapenak.

1. Arau-hauste oso astunen zehapenak Kreditu Entitateen Antolamendu, Gainbegiratze eta Kaudimenaren ekainaren 26ko 10/2014 Legeak 97. artikuluan ezartzen duenarekin bat etorritz ezarriko dira; arau-hauste astunen zehapenak, 98. artikuluan ezartzen duenarekin bat etorritz, eta arau-hauste arinen zehapenak, 99. artikuluan ezartzen duenarekin bat etorritz.

2. Aurreko apartatuan aipatzen diren zehapenak ezartzeaz gainera, araua hausten duen pertsona juridikoan administrazio edo zuzendaritzako kargua dutenei ere zehapena ezarri ahal izango zaie, Kreditu Entitateen Antolamendu, Gainbegiratze eta Kaudimenaren ekainaren 26ko 10/2014 Legeak 100., 101., 102., 104. eta 105. artikuluetan ezartzen duenarekin bat etorritz.

3. Zehapenak zehazteko irizpideak ekainaren 26ko 10/2014 Legeak finkatzen ditu, 103. artikuluan (Kreditu Entitateen Antolamendu, Gainbegiratze eta Kaudimenaren Legea).

4. Ekainaren 26ko 10/2014 Legeak 97., 98. eta 99. artikuluetan arautzen dituen isunak higiezin-kredituen bitartekariei edo higiezinen gaineko maileguak ematen dituztenei (kreditu-entitateei ez besteei) ezarritz gero, horien zenbateko finakoak honela murriztuko dira:

a) 5.000.000 eta 10.000.000 euro bitarteko isuna, 97.1.a) 2 artikuluan arautzen dena, 500.000 eta 1.000.000 euro bitartekoa izango da.

b) 2.000.000 eta 5.000.000 euro bitarteko isuna, 98.1.b) artikuluan arautzen dena, 200.000 eta 500.000 euro bitartekoa izango da.

c) 100.000 eta 1.000.000 euro bitarteko isuna, 99.1.b) artikuluan arautzen dena, 10.000 eta 100.000 euro bitartekoa izango da.

5. Zehapen-espedientea irekitzeak ez ditu inolaz ere mugatuko ez eragotziko mailegu-hartzaileak bitartekariaren erantzukizuna eskatzeko abian jar ditzakeen ekintzak. Halaber, zehapen-espedientea irekitzeak ez ditu mugatuko mailegu-hartzaileak mailegu-emailearen kontra abian jar ditzakeen ekintzak.

48. artikulua. *Organo eskudunak, prozedura eta preskripzioa.*

1. Organo eskudunaren zehaztapenari, zehapen-prozedurari, arau-hausteen eta zehapenen preskripzioari, zigor-prozedurak pilotzeari, behin-behineko neurriei eta, batik bat, zehapenen publikotasunari aplikatuko zaien araubidea ekainaren 26ko 10/2014 Legearen IV. titularen IV. kapituluaren IV. artikuluan ezartzen da (Kreditu Entitateen Antolamendu, Gainbegiratze eta Kaudimenaren Legea).

2. Higiezin-kredituen bitartekariak edo higiezinen gaineko maileguak ematen dituenak autonomia-erkidego bakar batean badihardu, erkidegoak zehaztu beharko du zer organok daukan eskumena lege honetan eta berau garatzeko arauetan ezartzen diren betebeharrak ez betetzeagatik zehapenak ezartzeko espedienteak hasteko eta ebazteko.

3. 46.1.b) artikuluan arautzen den arau-hausteari dagokionez, zehapena ezartzeko espedientea hasteko eta ebazteko eskumena Espainiako Bankuak edo autonomia-erkidegoaren kasuan kasuko organok edukiko du, 28. edo 42.3. artikuluan ezartzen diren irizpideen arabera (pertsonez fisikoak den edo juridikoak den).

4. 46.1.c) eta 46.2.b) eta c) artikuluetan arautzen diren arau-hausteen zehapenak ezartzeko espedienteak hasteko eta ebazteko eskumena Espainiako Bankuak edukiko du, higiezin-kredituen bitartekaria edo higiezinen maileguak ematen dituenak inskribatuta dauden erregistroa gorabehera.

49. artikulua. *Higiezin-kredituen arloko zehapenen erregistro nagusia.*

1. Espainiako Bankuan erregistro publiko bakarra ezarriko da kapitulu honetan xedatzen denarekin bat etorritik ezartzen diren zehapenak kontrolatzeko eta publiko egiteko. Zehapenak ezartzeko eskumena daukaten organoek, hiru hilean behin, aurreko hiruhilekoan irimok bihurtutako zehapenen berri emango dute baliabide telematikoen bitartez.

2. Organo eskudunek, hiru hilean behin, irimok bihurtutako zehapenak argitaratuko dituzte *Estatuko Aldizkari Ofizialean* edo, zer dagokion, autonomia-erkidegoaren aldizkari ofizialean, zehapen-organismoak erabakitzen gero, aplikatu beharreko araudiak zehapenen publikitateaz ezartzen duenarekin bat etorritik.

3. Zehapen bat 1. apartatuan arautzen den erregistroan inskribatzen denean, honako datu hauek adierazi behar dira, gutxienez: mailegu-emailearen izena, arau-haustea nolako den, zehapena zenbatekoa den, arau-haustea noiz gertatu den eta zehapena noiz bihurtu den irimok.

Lehenengo xedapen gehigarria. *Higiezin-kontratazioan gardentasunarekin eta babestuta jarduten dela zaintzen duen agintaritza independentea.*

Mailegu-hartzaile potentzialak, mailegu-hartzaileek edo bermatzaileek lege onartuta dauzkaten interesak eta eskubideak direla-eta aurkezten dituzten kexak eta erreklamazioak –lege hau, berau garatzeko arauak edo aplikatzen diren estandarrak edo finantzen arloko jokabide eta erabilera egokiak ez betetzearen ondorioz aurkezten direnak– finantzen arloko kontsumo-auziak ebazten dituen erakundeak ebatziko ditu. Erakunde hori azaroaren 2ko 7/2017 Legearen lehenengo xedapen gehigarrian aipatzen da (Kontsumoaren arloko auzien ebazpen alternatiboari buruzko Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2013ko maiatzaren 21eko 2013/11/EB Zuzentaraua Espainiako ordenamendu juridikoan xertatzen duen Legea).

Bigarren xedapen gehigarria. *Gainbegiratzeko eskumena daukaten beste agintaritza batzuekiko lankidetzat.*

1. Espainiako Bankuak Europar Batasuneko beste estatu batzuetan gainbegiratzeko eskumena daukaten agintaritzei III. kapituluaren ezartzen diren egitekoak gauzatzen lagunduko die behar den guztietan, lege honek eta berau garatzeko arauak ematen dizkieten ahalmen guztiez baliatuz.

Espainiako Bankuak laguntza emango die Europar Batasuneko beste estatu batzuetan gainbegiratzeko eskumena daukaten agintaritzei; batez ere, informazioa trukatzeko du eta ikerketa guztietan eta gainbegiratzeko jardura guztietan lagunduko die.

Espainiako Bankuak, informazioa trukatzeko duenean beste estatu batzuetan gainbegiratzeko eskumena daukaten agintaritzekin lege honetan ezartzen denarekin bat etorritik, informazioa ematean adierazi ahal izango du hura zabalatzeko ezinbestekoa dela bere adostasun adierazia; gainera, informazioa zabaltearekin ados egonez gero, hura baimendutako xedeetarako bakarrik eman ahal izango da.

Espainiako Bankuak jasotzen duen informazioa gainerako agintaritza eskudunei igorri ahal izango die. Hala ere, jasotzen duen informazioa honako kasu honetan bakarrik eman ahal izango die beste erakunde batzuei edo pertsona fisiko zein juridikoei: informazioa eman dion gainbegiratzeko agintaritza eskudunak zabalatzeko adostasuna adierazi badiu, baina berak onartzen dituen xedeetarako soilik (ondo arrazoitutako inguruabarretan izan ezik; horrelakoetan, berehala jakinarazi beharko dio hori informazioa eman dion agintaritza eskudunari).

2. Espainiako Bankuak honako kasu hauetan soilik egin ahal izango die uko xedapen gehigarri honetan ezartzen denarekin bat etorritik ikertzen edo gainbegiratzeko laguntzeko edo informazioa trukatzeko aurkezten zaizkion eskaerei:

a) Ikerketak, *in situ* egiaztapenak, gainbegiratzeko edo informazio-trukeak arriskuan jar dezakeenean Espainiaren subiranotasuna, segurtasuna edo ordena publikoa,

b) Espainiar prozedura judizial edo bitartekaritza-prozedura bat abiarazi denean egitate berengatik eta pertsona beren aurka.

c) Jadanik ebazpen judizial irmoa eman denean pertsona berei eta egitate berei dagokienez.

Eskaera bati uko eginez gero, Espainiako Bankuak behar bezala jakinaraziko dio agintaritza eskudun eskatzaileari, eta ahalik eta informazio gehiena emango dio erabakiaz.

3. Espainiako Bankuak Europako Banku Agintaritzara (EBA) bidali ahal izango ditu laguntza-eskaera (batez ere, informazioa trukatzeko) ukatzen den edo erantzuna zentzuzko aldi batean jasotzen ez den kasuak, eta laguntza eskatu 1093/2010 Erregelamenduak (EB) 19. artikuluan ezartzen duenarekin bat etorritik.

Halakoetan, EBak artikulua horrek ematen dizkion ahalak erabili ahal izango ditu, eta artikulua horrekin bat etorritik hartzen dituen erabaki lotesle guztiak lotesleak izango dira gainbegiratzeko eskumena daukaten agintaritzentzat, EBako kideak izan zein ez izan.

4. Agintaritza eskudunak, bere egitekoetan ari dela jakiten badu irregulartasunen bat gertatu dela mailegu batekin batera konbinaturik saltzen den finantza-produktu edo finantza-zerbitzu bat merkaturatzean, Balore Merkatuaren Batzorde Nazionalari eta Aseguruen eta Pentsio Funtzen Zuzendaritza Nagusiari jakinaraziko die, hiruren gainbegiratze-lanak koordinatu ahal izateko.

Hirugarren xedapen gehigarria. *Finantza-hezkuntza.*

1. Ekonomia eta Enpresa Ministerioak, Espainiako Bankuak, autonomia-erkidegoek eta toki-erakundeek neurriak sustatuko dituzte kontsumitzaileei irakasteko nolako arriskuak etor daitezkeen mailegu-kontratuetatik, nola kudea daitezkeen zorrak (batez ere, higiezin-maileguen kontratuetan), zer eskubide dauzkaten kontsumitzaileek, nola erabiltzen diren eskubideok eta zer betebeharrak dauzkaten kreditu-entitateek, mailegu-emaeleak, higiezin-bitartekariak eta tasazio-sozietateak.

2. Espainiako Bankuak honako bi dokumentu hauek egingo ditu eta eguneratuta edukiko ditu: «Hipoteka-mailegua eskuratzeko gida» eta «Alderantzizko hipoteka eskuratzeko gida». Mailegu-emaeleak eta higiezin-kredituen bitartekariak mailegu-hartzaileen esku jarriko dituzte gida horiek, Ekonomia eta Enpresa Ministerioak titularrak ezartzen duen bezala. Nolanahi ere, liburuxka informatiboetan Espainiako Bankuaren webgunearen aipamena agertu behar da.

Laugarren xedapen gehigarria. *Kontratu aurreko dokumentazioa gordetzea.*

Lege honek arautzen dituen jarduerak egiten dituzten pertsonak lege honetan eta berau garatzeko arauetan ezartzen dena betetzeko mailegu-hartzaileari ematen zaion kontratu aurreko informazioa biltzen duten dokumentuak gorde behar dituzte, betebeharrak bete direlako frogagiri gisa, gutxienez sei urtez kontratuak mailegu-hartzailearentzat sortzen dituen ondorioak amaitzen direnetik aurrera. Sei urteko aldia amaitutakoan, mailegu-hartzaileari dokumentazio hori jasotzeko eskubidea daukala jakinarazi beharko diote, modu sinesgarrian, eta, eskatuz gero, bidali egin beharko diote. Gauza bera egin behar dute lotutako paketeen edo pakete konbinatuetan saltzen diren produktuez eta zerbitzuez kasuan kasuko araudi sektorialaren arabera kontratua sinatu aurretik eman beharreko informazioarekin.

Subrogazioa edo lagapena gertatzen bada, mailegu-emaeleak kontratu aurreko dokumentazioa gorde beharko du aurreko paragrafoan azaltzen den aldiaren; gainera, eskatuz gero, kopia eman beharko dio lagapena hartzen duen edo subrogatzen den mailegu-emaeleari. Hasierako mailegu-emaeleak eta subrogatzen den edo lagapena hartzen duen mailegu-emaeleak dokumentazioa eman beharko diote mailegu-hartzaileari, eskatuz gero.

Bosgarren xedapen gehigarria. *Garapen autonomikoa.*

Autonomia-erkidegoek Estatuko oinarritzko legeria gara dezakete estatutuetan berenganatu dituzten eskumenez baliatuz. Nolanahi ere, mailegu-hartzaileen esku jarri beharreko kontratu aurreko informazioa homogeneoa izan behar da, merkatuaren batasuna zaintzeko eta, ondorioz, behar bezala alderatu ahal izateko Espainiako lurralde osoan dauden eskaintzak. Beraz, araudi autonomikoetan errespetatu egin behar dira oinarritzko araudian ezartzen diren informazio-eredu normalizatuak, eta ezin eskatu izango da mailegu-hartzaileari nahasmena sor diezaiokeen eta oinarritzko araudiaren gardentasun-xedea eragotz dezakeen dokumentazio osagarriarik.

Seigarren xedapen gehigarria. *Zordunaren subrogazioa eta mailegu-kontratuaren berritze aldarazlea.*

Lege honetan ezartzen diren xedapenak zorduna betebeharrak pertsonalean subrogatzen denean aplikatuko dira, baldin eta subrogazioa eragiten duena hipotekatutako ondasunen

eskualdaketa bada; gainera, mailegu-kontratuaren berritze aldarazlea gertatzen denean ere aplikatuko dira.

Zazpigarren xedapen gehigarria. *Enpresariaren betebeharrak hipotekatutako ondasun higiezin eskualdatzen denean.*

Baldin eta, hipotekatutako ondasun higiezin baten eskualdaketa dela eta, enpresaburu batek eroslearekin ituna egiteko asmoa badauka hura subrogatzeko lege hau aplikatzen zaion higiezin-mailegu baten betebeharrak pertsonalean, mailegu-emaleari jakinarazi beharko dio subrogazioa sinatu baino 30 egun lehenago gutxienez, mailegu-emaleak haren kaudimena azter dezan eta kontratu aurreko informazioaren inguruko betebeharrak eta lege honetan eta berau garatzeko arauetan ezartzen diren gainerako betebeharrak bete ditzan; horrela, mailegu-hartzaile potentzialak hipoteka-finantzaketarako alternatibak bilatu ahal izango ditu.

Zortzigarren xedapen gehigarria. *Notarioen eta erregistratzaileen betebeharrak higiezin-mailegua eskuesten eta inskribatzen denean.*

Lege hau aplikatzen zaion mailegu baten eskritura eskuesten duen notarioak haren kopia soila bidaliko dio mailegu-hartzaileari baliabide telematikoen bitartez, inolako kosturik gabe. Halaber, jabetzaren erregistratzaileek ere doan eta baliabide telematikoen bitartez bidaliko diete mailegu-hartzaileei egiten dituzten inskripzioen eta abiarazte- eta kalifikazio-oharraren hitzez hitzeko kopia soila, eta azalduko diete zer klausula ez dauden inskribatuta eta zergatik eten edo ukatu den inskripzioa.

Eskrituran mailegu-hartzailearen helbide elektronikoa agertu behar da, beharrezkoa baita komunikazio hauetarako.

Bederatzigarren xedapen gehigarria. *Notarioen eta erregistratzaileen ordainsariak zorduna subrogatzen denean edo mailegu-kontratuaren berritze aldarazlea egiten denean interes-tasa aldakorra finko bihurtzeagatik.*

Hirugarren bat subrogatzen bada lege honen aplikazio-eremuan dagoen higiezin-kreditu edo higiezin-mailegu baten hartzekodunaren eskubideetan edo horren kontratuaren berritze aldarazlea egiten bada eta eskrituran interes-tasa aldakorra finko bihurtzen bada (hobariekin zein hobaririk gabe), notarioaren ordainsaria kalkulatzeko, martxoaren 30eko 2/1994 Legeak xedatzen duena aplikatuko da (Hipoteka Maileguen Subrogazioari eta Aldaketari buruzko Legea).

Hamargarren xedapen gehigarria. *Ondasun higiezinak baloratzeko araubidea.*

1. Arau hau onartzen denetik sei hilabete pasatu baino lehen, Gobernuak 13. artikuluan arautzen denarekin bat etorritik tasazioak egin ditzaketen profesionalak homologatzeko araubidea onartuko du.

2. Sei hilabeteko epealdian Ekonomia eta Enpresa Ministerioak aztertuko du ea komeni den martxoaren 27ko ECO/805/2003 Agindua aldatzea, ondasun higiezinak baloratzeko arauak eta finantza-xede jakinetarako eskubide batzuei buruzkoa, tasazio-mota aurreratu berriak gehitzeko lehendik araututa daudenei.

Hamaikagarren xedapen gehigarria. *«Ohiko etxebizitzaren gaineko hipoteka-bermea duten zorrak modu bideragarrian berregituratzeko jardunbide egokien kodearekin» bat egitea.*

1. Lege honek «Ohiko etxebizitzaren gaineko hipoteka-bermea duten zorrak modu bideragarrian berregituratzeko jardunbide egokien kodea» berridatzi ondoren ere, kodeari atxikitakotzat joko dira lege hau indarrean jartzean kodeari atxikita dauden eta kodeari atxikitzeko unean indarrean zegoen testuaren arabera atxikita dauden entitate guztiak, non eta lege hau indarrean jartzen denetik hilabete pasatu baino lehen ez dioten berariaz

jakinarazten Altxorraren eta Nazioarteko Finantzaketaren Idazkaritza Nagusiari administrazio-organoak erabaki duela lehengo bertsioaren aplikazio-eremuan uzteko eskatzea (kodea martxoaren 9ko 6/2012 Errege Lege Dekretuaren eranskinean arautzen dago araututa).

2. Aurreko apartatuan ezartzen den hilabeteko aldia amaitu ondoko hamar egunean, Ekonomiako eta Enpresei Laguntzeko Estatu idazkariak ebazpen baten bidez agindua emango du kodeari atxikitako entitateen zerrenda argitaratzeko Altxorraren eta Nazioarteko Finantzaketaren Idazkaritza Nagusiaren egoitza elektronikoa eta *Estatuko Aldizkari Ofizialean*. Geroztiko aldaketak hiru hiletik behin argitaratuko dira Altxorraren eta Nazioarteko Finantzaketaren Idazkaritza Nagusiaren egoitza elektronikoa eta *Estatuko Aldizkari Ofizialean*, inolako aldaketarik ez dagoenean salbu.

Hamabigarren xedapen gehigarria. *Kontsumorako kredituen kontratuei buruzko informazioa.*

Lege honek 12. artikuluan ezartzen duen bezala, eta datu pertsonalen babesari buruzko legerian xedatzen denarekin bat etorritik, mailegu-emaileek bezeroen edo zordunen kreditu-historia aztertu ahal izango dute eta, kreditua edo mailegua emanez gero, behar diren datuak eman ahal izango dizkiete kreditu-informazioa lantzen duten entitate pribatuei, Kontsumorako Kredituen Kontratuen ekainaren 24ko 16/2011 Legeak 14. eta 15. artikuluetan xedatzen duena eta Ekonomia Iraunkorrari buruzko martxoaren 4ko 2/2011 Legeak 29. artikuluan xedatzen duena betetzeko.

Lehenengo xedapen iragankorra. *Aurretik indarrean ziren kontratuak.*

1. Lege hau ez zaie aplikatuko indarrean jarri aurretik sinatutako mailegu-kontratuei.
2. Hala ere, legea indarrean jarri ondoren kontratua berritzen edo subrogatzen denean, lege honetan ezartzen dena aplikatuko zaie legea indarrean jarri aurretik sinatutako kontratuei. Hain zuzen ere, mailegu-emaileak hasierako kontratuan aldatutako gauza guztien berri eman beharko dio mailegu-hartzaileari, 14. artikuluan ezartzen denarekin bat etorritik.
3. Mailegu-hartzaileak dirua aldeztu aurretik itzultzeko eskubidea edukiko du 23. artikuluan 6. apartatuan arautzen den kasuan, kontratua noiz sinatu den kontuan hartu gabe.
4. Lege hau indarrean jarri aurretik sinatutako kontratuetatik azkentze aurreratuari buruzko klausulak dauzkaten lege honen 24. artikuluan ezartzen dena aplikatuko zaie, kasu honetan izan ezik: zordunak alegatzen duenean klausulan ezartzen dena onuraragariagoa dela berarentzat. Aldiz, artikulua hori ez zaie aplikatuko lege hau indarrean jarri aurretik aurreratuta azkendutako mailegu-kontratuei, kontuan eduki gabe hipoteka betearazteko prozedurarik hasi den edo ez, ez eta, hasi bada, etenda dagoen ere.

Bigarren xedapen iragankorra. *Legea indarrean jarri aurretik lanean ari diren higiezin-kredituen bitartekarien eta higiezinaren gaineko maileguak ematen dituztenen onarpena.*

Lege hau indarrean jartzen denean 2.1 artikuluan zehazten diren jarduerak egiten dituzten higiezin-kredituen bitartekariak, haien ordezkari izendatuek eta higiezinaren gaineko maileguak ematen dituztenek onarpena eskatu beharko dute sei hilabete pasatu baino lehen, 27., 39. eta 42. artikuluetan xedatzen den bezala.

Horretarako, higiezin-kredituen bitartekariak, haien ordezkari izendatuek eta higiezinaren gaineko maileguak ematen dituztenek inskribatzeko baldintzak betetzen dituztenetz egiaztatu beharko dute eskaera aurkeztu aurretik; egiaztapena erregistro-eskaerari txertatu beharko diote.

Hirugarren xedapen iragankorra. *Maiatzaren 14ko 1/2013 Legea (hipoteka-zordunen babesa, zorraren berregituratzea eta alokairu soziala indartzeko neurriena) indarrean jarri zenean abian ziren betearazte-prozesuen araubide berezia.*

1. Lege hau indarrean jartzen denean hasita dauden betearazte-prozeduretan, maiatzaren 14ko 1/2013 Legea (hipoteka-zordunen babesa, zorraren berregituratzea eta alokairu soziala indartzeko neurri buruzkoa) indarrean jarri zenerako Prozedura Zibilaren Legearen 556.1 artikuluan betearazteari aurka egiteko ezartzen den hamar eguneko aldia amaituta dagoen horietan, hipoteka betearazitako alderdiek berriz ere artikulua horretan ezartzen den epealdia edukiko dute betearazteari aurka egiteko aparteko intzidentea aurkezteko, oinarritzat hartuta Prozedura Zibilaren Legearen 557.1 artikuluan 7. puntuan eta 695.1 artikuluan 4. puntuan ezartzen diren aurka egiteko arrazoiak bat badagoela.

2. Epealdi preklusibo hori egun honetatik aurrera zenbatuko da: aurreko apartatuan ezartzen denaren arabera hipoteka betearazitako alderdiei betearazteari aurka egiteko aparteko intzidentzia aurkez daitekeela adierazteko ematen den ebazpena jakinarazten den egunaren biharamunetik aurrera. Jakinarazpena lege hau indarrean jartzen denetik hamabost egun natural pasatu baino lehen egin beharko da.

3. Aurka egiteko intzidentea aurkezteak prozedura etengo du hura, Prozedura Zibilaren Legearen 558. artikuluan eta hurrengoetan eta 695. artikuluan ezartzen duenarekin bat etorritik, ebatzi arte.

4. Artikulu hau Prozedura Zibilaren Legearen 675. artikuluan ezartzen denaren arabera ondasun higiezinaren jabetza eskuratzailerari emanda amaitzen ez diren betearazte-prozedura guztiei aplikatuko zaie, honako kasu hauetan izan ezik: hipoteka betearazi zaionari modu pertsonalean jakinarazi bazaio aparteko intzidentea aurkez dezakeela hari aurka egiteko, Prozedura Zibilaren Legeak 557.1 artikuluan 7. apartatuan eta 695.1 artikuluan 4. apartatuan ezartzen dituen arrazoiak direla eta; hipoteka betearazi zaionak aurka egiteko aparteko intzidentea aurkeztu badu, maiatzaren 14ko 1/2013 Legeak laugarren xedapen iragankorrean ezartzen duenarekin bat etorritik; Europar Batasuneko Justizia Auzitegiak 2015eko urriaren 29an emandako epaian oinarrituz, hipoteka betearazi zaionak aurka egitea onartu bada; epaileak ofizioz oraindik ez badu aztertu abusuzko klausularik dagoenetz.

Laugarren xedapen iragankorra. *Informazio Normalizatuaren Fitxa (EHA/2899/2011 Agindua, urriaren 28koa, gardentasunekoa eta banku zerbitzuen bezeroa babestekoa).*

2019ko martxoaren 21era arte mailegu-emaileek Informazio Normalizatuaren Fitxa erabili ahal izango dute (hemen arautzen da: EHA/2899/2011 Agindua, urriaren 28koa, gardentasunekoa eta banku zerbitzuen bezeroa babestekoa; 22. artikulua eta II. eranskina), lege honen 10.2 artikuluan ezartzen den Europako Informazio Normalizatuaren Fitxa (EINF) erabili beharrean; Kontratu aurreko Informazioaren Fitxa ere erabili ahal izango dute, agindu horren 21. artikuluan eta I. eranskinean arautua.

Bosgarren xedapen iragankorra. *Kexa eta erreklamazioen araubide iragankorra.*

Espainiako Bankuaren erreklamazio-zerbitzuak aztertuko ditu mailegu-hartzaile potentzialek, mailegu-hartzaileek edo bermatzaileek aurkezten dituzten kexak eta erreklamazioak, lege onartuak dituzten interesekin eta eskubideekin lotuta daudenak eta erreklamatuak entitateen ustezko ez-betetzeetatik eta gardentasunari eta bezeroen babesari buruzko araudiaren edo jokabide egokien eta finantza-erabileren arauen ez-betetzeetatik datozenak (erreklamazio-zerbitzu hori azaroaren 22ko 44/2002 Legeak arautzen du, finantza sistema erreformatzeko neurrienak, 30. artikuluan), harik eta azaroaren 2ko 7/2017 Legearen lehenengo xedapen gehigarriak aurreikusten duen legeak indar hartu arte (7/2017 Legeak Espainiako ordenamendu juridikoan sartzen du Kontsumoaren arloko gatazken ebazpen alternatiboari buruzko Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2013ko maiatzaren 21eko 2013/11/EB Zuzentaraua).

Xedapen indargabetzailea.

Indargabetuta gelditzen da maiatzaren 14ko 1/2013 Legearen 6. artikulua (Hipoteka-zordunen babesa, zorraren berregituratzea eta alokairu soziala indartzeko neurriei buruzko Legea), bai eta lege honetan xedatzen denaren aurka dauden maila bereko edo beheragoko mailako xedapen guztiak ere.

Azken xedapenetako lehena. *Hipoteka Legea aldatzea.*

Hipoteka Legea aldatzen da eta honela geratzen da:

Bat. Honela idatzita geratzen da 12. artikulua:

«Hipotekaren eskubide errealearen inskripzioan zorraren printzipalaren zenbatekoa adierazi behar da, eta, behar den kasuetan, itundutako interesen zenbatekoa edo hipoteka-erantzukizunaren gehieneko zenbatekoa ere bai. Gainera, bermatutako betebeharrak zehaztu behar dira, denetariakoak, iraupena gorabehera.

Hipoteka bidez bermatzen diren betebeharren azkentze aurreratuari buruzko klausulak eta gainerako finantza-klausulak, entitate hartzekoduna gorabehera, formalizazio-eskrituraren arabera adieraziko dira idazpenean, haien aldeko eta eragin errealeko gainerako klausulen aldeko erregistro-kalifikazioa egiten bada.»

Bi. 114. artikulua hiru garren paragrafoa aldatzen da eta honela geratzen da:

«Pertsona fisiko batek hartutako maileguaren edo kredituaren bermea bizitegi-erabilerako ondasun higiezin baten gaineko hipoteka bada, berandutze-interesen tasa ordainketa-interesen tasa eta hiru puntu portzentual gehiago izango da hura eskatzen den aldian. Mugaeguneratutako eta ordaindu gabeko printzipalak soilik sortuko ditu berandutze-interesak. Interes horiek ezin dira inolaz ere kapitalizatu, Prozedura Zibilaren Legearen 579.2.a) artikuluan arautzen den kasuan izan ezik. Ezin izango da egin paragrafo honetan berandutze-interesez ezartzen diren arauen kontrako itunik.»

Hiru. 129. artikulua 2.a) letra aldatzen da eta honela geratzen da:

«a) Interesdunek finka tasatuko dute enkanterako oinarri gisa erabiltzeko; balio hori nahitaez izan behar da betearazte-prozedura judizial zuzenerako finkatutakoa, halakorik finkatu bada behintzat, eta, gainera, ezin da izan Hipoteka Merkaturako Arautzeko martxoaren 25eko 2/1981 Legeak ezartzen duenaren arabera egindako tasazioan finkatutako balioa baino gutxiago, halako tasaziorik egin bada behintzat.»

Lau. 129 bis artikulua gehitzen da; hona testua:

«129 bis artikulua.

Mailegua edo kreditua hartzen duena pertsona fisikoa bada eta bizitegi-erabilerako ondasun higiezin baten gaineko hipotekarekin bermatuta badago edo beraren xedea eraikitako zein eraiki gabeko lurren edo ondasun higiezinen gaineko jabetza-eskubideak eskuratzea edo atxikitzea bada, zordunak epealdirako eskubidea galduko du, eta kontratua aurreratuta azkenduko da, eta akzio hipotekarioa baliatu ahal izango da, honako baldintza hauek batera gertatuz gero:

a) Mailegu-hartzailea berandu ibiltzea maileguaren kapitalaren edo interesen zati baten ordainketan.

b) Mugaeguneratutako eta ordaindu gabeko kuoten zenbatekoa honako hau izatea gutxienez:

i. Emandako kapitalaren zenbatekoaren ehuneko hiru, ordainketaren berandutzea maileguaren iraupenaren lehen erdian gertatzen bada. Baldintza hori

betetzat joko da, hamabi hilabetetan mugaeguneratutako kuotak ordaintzen ez badira, edo mugaeguneratutako eta ordaindu gabeko kuoten kopuruak salatzen duenean zordunak ez duela bete bere betebeharra hamabi hilabetez gutxienez.

ii. Kapitalaren zenbatekoaren ehuneko zazpi, ordainketaren berandutzea maileguaren iraupenaren bigarren erdian gertatzen bada. Baldintza hori betetzat joko da, hamabost hilabetetan mugaeguneratutako kuotak ordaintzen ez badira, edo mugaeguneratutako eta ordaindu gabeko kuoten kopuruak salatzen duenean zordunak ez duela bete bere betebeharra hamabost hilabetez gutxienez.

c) Mailegu-emaileak mailegu-hartzaileari ordaintzeko eskatzea, eta gutxienez hilabete ematea ordainketarako, eta ohartaraztea ezen eskatutakoa egin ezean erreklamazioa aurkeztuko duela mailegu osoa ordainarazteko.

Ezin izango da egin apartatu honetan ezartzen diren arauen kontrako itunik.»

Bost. 258. artikulua 2. apartatua aldatzen da eta honela geratzen da:

«2. Jabetzaren erregistratzaileak ez ditu inskribatuko aginduzko edo debekuzko arauen kontrako kontratu-klausulak, ez eta jurisprudentzia finkatzen duen Auzitegi Gorenaren epai baten bidez edo Kontratazioaren Baldintza Orokorren Erregistroan inskribatutako epai irmo baten bidez abusuzkotzat jo eta deusez adierazitako kontratu-klausulak ere.»

Azken xedapenetako bigarrena. *Irailaren 24ko 1/1993 Legegintzako Errege Dekretua (Ondare eskualdaketen eta egintza juridiko dokumentatuen gaineko zergaren Legearen testu bategina onartzen duena) aldatzea.*

45. artikuluari paragrafo bat gehitzen zaio amaieran; hona testua:

«Egintza juridiko dokumentatuen gaineko zergaren kuota aldakorren modalitatean lege honek edo beste batzuek ematen dituzten zerga-onurak eta salbuespen subjektiboak ezin izango dira aplikatu subjektu pasiboa testu bateginaren 29. artikulua 2. paragrafoan ezartzen denaren arabera zehazten den eragiketetan, berariaz besterik xedatu ezean.»

Azken xedapenetako hirugarrena. *Hipoteka Maileguen Subrogazioari eta Aldaketari buruzko martxoaren 30eko 2/1994 Legea aldatzea; lege hori abenduaren 7ko 41/2007 Legeak aldatu zuen (horrek martxoaren 25eko 2/1981 Legea aldatzen du, hipoteka-merkatua arautzen duena eta hipoteka- eta finantza-sistemaren beste arau batzuk ezartzen dituena, alderantzizko hipotekak eta mendekotasun-asegurua arautzen dituena eta zenbait tributu-arau ezartzen dituena).*

Hipoteka Maileguen Subrogazioari eta Aldaketari buruzko martxoaren 30eko 2/1994 Legearen 2. artikulua aldatzen da eta honela geratzen da:

«2. artikulua. *Subrogazioaren betekizunak.*

Zordunak aurreko artikuluko beste finantza-entitate bat subrogatu ahal izango du entitate hartzekodunaren adostasunik gabe, baldin eta zorra ordaintzeko haren dirua maileguan hartu badu eskritura publikoaren bidez eta eskrituran bertan bere asmoaren berri adierazi badu, Kode Zibilaren 1211. artikulua xedatzen duenarekin bat etorritik.

Subrogatzeko prest dagoen entitateak eskaintza loteslea egingo dio zordunari; eskaintzan hipoteka-mailegu berriaren finantza-baldintzak zehaztuko dira.

Zordunak eskaintza onartzen badu, ulertuko da eskaintza-egileari baimena eman diola entitate hartzekodunari eskaintza jakinarazteko eta eskatzeko eman diezaiola subrogatuko den hipoteka-maileguagatik zordunak daukan zorraren zenbatekoaren ziurtagiria zazpi egun natural pasatu baino lehen.

Entitate hartzekodunak zazpi egun natural pasatu baino lehen eman beharko dio ziurtagiria, nahitaez.

Ziurtagiria eman ondoko hamabost egun naturaletan, entitate hartzekodunak, berak nahi duen bezala, maileguaren baldintzak aldatzea eskaini ahal izango dio zordunari. Aldi horretan ezin izango da formalizatu subrogazioa.

Hamabost eguneko aldi horretan zordunak ez badu formalizatzen entitate hartzekodunarekin hipoteka-kreditu edo hipoteka-maileguaren berritze aldarazlea, subrogazioaren eskritura eskuetsi ahal izango da.

Horretarako, aski izango da subrogatzen den entitateak eskrituran bertan adieraztea entitate hartzekodunari ordaindu diola berak egiaztatutako zenbatekoa: ordaintzeko zegoen kapitala eta sortutako eta ordaindu gabeko interesak eta komisioa. Hori ordaintzeko egindako banku-eragiketaren gordekina erantsiko zaio eskriturari. Entitate hartzekodunak inola ere ezin izango dio uko egin ordainketa jasotzeari.

Zor den zenbatekoaren inguruan adostasunik ez badago, eta subrogazioak bere ondorio guztiak sortu arren, entitate hartzekodunak edo subrogatuak eskatuta, betearazte-prozeduraren gaineko eskumena daukan epaileak zortzi egunen barruan hitzordua ezarriko die biei, prozeduran ager daitezen, eta, entzundakoan, aurkeztu dituzten agiriak onartuko ditu eta, hurrengo hiru egunen barruan, bidezko deritzona erabakiko du. Epaileak ematen duen autoaren kontra ondore bakarreko apelazioa aurkeztu ahal izango da, eta errekurtsioa intzidenteen apelazio-izapideen bidez gauzatuko da.»

Azken xedapenetako laugarrena. *Kontratazioaren Baldintza Orokorrei buruzko apirilaren 13ko 7/1998 Legea aldatzea.*

Bat. 5. artikulua 5. apartatua aldatzen da eta honela geratzen da:

«5. Klausula orokorrak garden, argi, zehatz eta erraz idatzi beharko dira. Kontratuetan gardentasunik gabe eta kontsumitzaileen kalterako ezartzen diren baldintzak erabat deusezak izango dira.»

Bi. 11. artikulua 2. eta 4. apartatuak aldatzen dira eta honela geratzen dira:

«2. Lege honen arabera kontratuak baldintza orokor diren kontratu-klausulak inskribatu ahal izango dira erregistroan. Horretarako, klausula horiek biltzen dituzten ale, tipo edo ereduen bi kopia aurkeztuko dira gordailuan uzteko, edozein interesdunek eskatuta, artikulua honen 8. apartatuan ezartzen denaren arabera. Higiezin Kredituko Kontratuak Arautzen dituen 5/2019 Legearen aplikazio-eremuan dauden hipoteka-maileguen eta hipoteka-kredituen formularioak erregistroan gordailutu beharko ditu mailegu-emaileak, nahitaez, haiek saltzen hasi aurretik. Gainera, Justizia Ministerioak eta dagokion ministerio-sailak batera proposaturik, Gobernuak eskumena edukiko du kontratazio-sektore jakin batzuetako baldintza orokorrak erregistroan nahitaez inskribatu beharra ezartzeko.»

«4. Erregistroan inskribatuko dira aurreko apartatuan aipatzen diren akzioak baiesten dituzten epai irmoak dituzten betearazpen-tituluak. Nahitaez bidali behar dira Kontratazioaren Baldintza Orokorren Erregistrora abusuzko baldintza orokorren erabilera deuseztatzeko, bukarazteko edo zuzentzeko banakako zein taldeko akzioetan ematen diren epai irmoak.»

Azken xedapenetako bosgarrena. *Prozedura Zibilararen urtarrilaren 7ko 1/2000 Legea aldatzea.*

Prozedura Zibilararen urtarrilaren 7ko 1/2000 Legea aldatzen da eta honela geratzen da:

Bat. 521. artikulua 4. apartatua gehitzen zaio; hona testua:

«4. Organo judicialak ofizioz bidaliko ditu Kontratazioaren Baldintza Orokorren Erregistrora abusuzko baldintza orokorren erabilera deuseztatzeko, bukarazteko

edo zuzentzeko banakako zein taldeko akzioetan ematen diren epai irmoak, bertan inskribatzeko.»

Bi. 693. artikulua 2. apartatua aldatzen da eta honela geratzen da:

«2. Zor diren kapital eta interes guztiak erreklama daitezke, eraketa-eskrituran itundutakoarekin bat etorritik eta dagokion idazpenean ezartzen denaren arabera. Mailegua edo kreditua hartzen duena pertsona fisikoa bada eta mailegua edo kreditua etxebizitza baten gaineko hipotekarekin bermatuta badago edo beraren xedea bizitegi-erabilerako ondasun higiezinak eskuratzea bada, Higiezin Kredituko Kontratuak Arautzen dituen 5/2019 Legeak 24. artikuluan ezartzen duena aplikatuko da, eta, behar den kasuetan, Hipoteka Legeak 129 bis artikuluan ezartzen duena ere bai.»

Azken xedapenetako seigarrena. *Zerga, Administrazio eta Gizarte Arloko Neurrien abenduaren 29ko 14/2000 Legea aldatzea.*

Zerga, Administrazio eta Gizarte Arloko abenduaren 29ko 14/2000 Legea aldatzen da eta e) puntua gehitzen zaio 43. artikulua (Notarioen erkidego bakarraren araubidea) bigarren apartatuaren (Notarioen diziplina-araubidea) A) letraren (Arau-hauste oso astunak) h) puntuari. Hona testua:

«e) Bizitegi-erabilerako etxebizitzaren gaineko hipoteka-maileguetan eta -kredituetan ez betetzea eskritura eskuetsi aurretik nahitaez eman beharreko kontratu aurreko informazioa ezarritako epealdian, eta ez egitea hori formalizatu aurreko akta legeak ezartzen duen bezala.»

Azken xedapenetako zazpigarrena. *Finantza Sistema Erreformatzeko Neurrien azaroaren 22ko 44/2002 Legea aldatzea.*

Finantza Sistema Erreformatzeko Neurrien azaroaren 22ko 44/2002 Legea aldatzen da eta honela geratzen da:

Bat. 60. artikulua lehen apartatua aldatzen da eta honela geratzen da:

«Lehenengoa. Lege honen ondorioetarako honako hauek izango dira entitate aitortzaileak: Espainiako Bankua, Espainiako kreditu-entitateak, atzerriko kreditu-entitateen Espainiako sukurtsalak, zerbitzuak emateko askatasunarekin diharduten kreditu-entitateak, gordailuak bermatzeko funtsa, elkarren bermerako eta birfidantzamenduko sozietateak, kredituko finantza-establezimenduak, higiezinaren gaineko maileguak ematen dituztenak eta Espainiako Bankuak proposaturik Ekonomia eta Enpresa Ministerioak erabakitako gainerako entitate guztiak.»

Bi. 61. artikulua bigarren apartatua aldatzen da eta honela geratzen da:

«Bigarrena. Entitate aitortzaileek eta higiezin-kredituen bitartekariak eskubidea dute Arriskuen Informazioarako Zentralean erregistratuta dauden pertsona fisiko zein juridikoen arriskuei buruzko txostenak eskuratzeko (baita administrazio publikoen arriskuei buruzkoak ere), baldin eta pertsona horiek honako egoeretatik batean badaude:

- a) Arriskuren bat daukate entitatearekin.
- b) Entitateari mailegua edo bestelako arrisku-eragiketaren bat eskatu diote.
- c) Ordainketa-betebehardun edo bermatzaile modura agertzen dira entitatean eskuratzeko edo negoziatzeko eskatutako kreditu-dokumentu edo kanbio-dokumentuetan.

Entitateek idatziz jakinarazi beharko diete b) letran azaltzen den kasuan dauden pertsonen entitateek berek apartatu honetan arautzen den eskubidea daukatela.

Entitateek b) eta c) letretan aipatzen diren eskaeretatik ukatzen direnen frogagiriak gordeta eduki beharko dituzte Merkataritzako Kodearen 30. artikuluan ezartzen den epealdi orokorrean.

Espainiako Bankuak aldi batez Arriskuen Informaziorako Zentraleko datuak eskuratzea eragotzi ahal izango die bere ustez informazioaren inguruko betebeharrak behar den moduan eta behar den zehaztasunarekin betetzen ez dituzten entitate aitortzaileei.»

Azken xedapenetako zortzigarrena. *Kontsumitzaileen eta Erabiltzaileen Defentsarako Lege Orokorren eta beste lege osagarri batzuen testuategina aldatzea, azaroaren 16ko 1/2007 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartua.*

Paragrafo bat gehitzen zaio Kontsumitzaileen eta Erabiltzaileen Defentsarako Lege Orokorren eta beste lege osagarri batzuen testuateginaren 83. artikuluari (testu hori azaroaren 16ko 1/2007 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartu zen), eta, ondorioz, honela geratzen da:

«83. artikulua. *Abusuzko klausulen deuseztasuna eta kontratuak indarrean jarraitzea.*

/.../

Kontratuetan gardentasunik gabe eta kontsumitzaileen kalterako ezartzen diren baldintzak erabat deusezak izango dira.»

Azken xedapenetako bederatzigarrena. *Martxoaren 31ko 2/2009 Legea aldatzea, zeinak kontsumitzaileekin hipoteka-maileguak edo -kredituak kontratatzea eta mailegu- edo kreditu-kontratuak egiteko bitartekaritza-zerbitzuak kontratatzea arautzen baitu.*

Martxoaren 31ko 2/2009 Legea aldatzen da (Kontsumitzaileekin hipoteka-maileguak edo -kredituak kontratatzea eta mailegu- edo kreditu-kontratuak egiteko bitartekaritza-zerbitzuak kontratatzea arautzen duen Legea), eta honela geratzen da:

Bat. 1. artikulua aldatzen da eta honela geratzen da:

«1. artikulua. *Aplikazio-eremua.*

1. Lege honetan xedatzen dena kontsumitzaileek honako jardueretako bat modu profesionalean egiten duten pertsona fisikoekin zein juridikoekin (hemendik aurrera, enpresak) sinatzen dituzten kontratuei aplikatuko zaie:

a) Hipoteka-maileguak edo hipoteka-kredituak ematea (Higiezin Kredituko Kontratuak Arautzen dituen 5/2019 Legeak 2.1.a) eta b) artikuluetan aipatzen dituenak ez beste batzuk) ordainketa geroratuarekin, kreditua irekiz edo horien pareko beste finantzaketa-moduren bat erabiliz.

b) Bitartekari-lanak egitea kontsumitzaileekin mailegu-kontratuak edo kreditu-kontratuak egiteko zeinahi xedetarako (Higiezin Kredituko Kontratuak Arautzen dituen 5/2019 Legeak 2.2 artikuluan aipatzen duena ez beste batzuetarako) halako kontratuak aurkeztuz, proposatuz edo prestatzeko lanak eginez, eta, behar denean, kontratuak kontsumitzaileei sinatzeko helaraziz.

Saltzen dituzten produktuak finantzatzeko maileguak edo kredituak kontratatzeko bitartekari-lanak egiten dituzten ondasun eta zerbitzuen hornitzaileei 22.5 artikuluan xedatzen dena baino ez zaie aplikatuko.

Lege honetan aipatzen diren kontratuetan esku hartzen duten pertsona fisikoak eta juridikoak, beren enpresa-jarduera edo lanbide-jardueraren eremutik kanpo ari badira, kontsumitzailetzat hartuko dira.

2. Lege honetan xedatzen dena ez da aplikatuko aurreko apartatuan aipatzen diren jarduerak kreditu-entitateek edo haien agenteek egiten dituztenean; halaber,

Ondasun Higiezinaren Epeakako Salmentari buruzko uztailaren 13ko 28/1998 Legearen aplikazio-eremuan dauden jardueren ere ez zaie aplikatuko.

3. Lege honetan ezartzen denak ez du ezertan eragotziko beste lege orokor batzuetan xedatzen dena, ez eta kontsumitzaileen eta erabiltzaileen eskubideak babesteko legerian xedatzen dena ere (batez ere, hauetan xedatzen dena: 1/2007 Legegintzako Errege Dekretua, azaroaren 16koa, Kontsumitzaileen eta Erabiltzaileen Defentsarako Lege Orokorraren eta beste lege osagarri batzuen testu bategina onartzen duena; 7/1998 Legea, apirilaren 13koa, Kontratazioaren Baldintza Orokorre buruzkoa; 34/1988 Lege Orokorra, azaroaren 11koa, publizitateari buruzkoa; Lukurreriazko Mailegu Kontratuen Deuseztasunari buruzko Legea, 1908ko uztailaren 23koa; 16/2011 Legea, ekainaren 24koa, kontsumorako kredituen kontratuena; 22/2007 Legea, uztailaren 11koa, kontsumitzaileentzako finantza-zerbitzuak urrutitik merkaturatzeari buruzkoa). Gatazkarik gertatuz gero, lehenengo apartatuan zehazten diren jarduerak zorrotzen kontrolatzen dituen araubidea ezartzen duen araua edo kontsumitzaileei eta erabiltzaileei babesik handiena ematen diena aplikatuko da.»

Bi. 5. artikulua aldatzen da eta honela geratzen da:

«1. Enpresek askatasuna edukiko dute beren komisio-tarifak, baldintzak eta kontsumitzaileei jasanarazi ahal dizkieten gastuak ezartzeko; askatasun horren muga bakarrik lege honetan, 1908ko uztailaren 23ko Legean eta azaroaren 16ko 1/2007 Legegintzako Errege Dekretuan abusuzko klausulez ezartzen direnak dira.

Komisio-tarifetan edo konpentsazioetan eta kontsumitzaileei jasanarazi ahal zaizkien gastuetan (aholkularitza-lanak barne), kasuak zehaztuko dira, eta, behar denean, zenbatean behin aplikatuko diren adieraziko da. Komisioak edo konpentsazioak eta kontsumitzaileei jasanarazi ahal zaizkien gastuak benetan egindako zerbitzuek eragin behar dituzte edo benetan egindako gastuak izan behar dira. Inolaz ere ezin kobratu izango da komisiorik ez gasturik kontsumitzaileak modu irmoan eta berariaz onartu edo eskatu gabeko zerbitzuengatik.

2. Aurreko apartatuan ezartzen dena gorabehera, hipoteken merkatuaren berariazko legeriak amortizazio aurreratuarengatik ematen den konpentsazioaz xedatzen duena aplikatuko da hipoteka-maileguetan eta hipoteka-kredituetan, honako kasu honetan izan ezik: mailegua edo kreditua 2007ko abenduaren 9a baino lehen eman bada eta kontratuak ezartzen badu amortizazioa aurreratzeagatik ematen den konpentsazioaren araubidea Hipoteka Maileguen Subrogazioari eta Aldaketari buruzko martxoaren 30eko 2/1994 Legeak ezartzen duena dela (halako kasuetan, 2/1994 Legearen araubidea aplikatuko da).

Mailegu eta kreditu hauetan enpresek aplikatzen dituzten gainerako komisioak eta kontsumitzaileei jasanarazten dizkieten gainerako gastuak beste zerbitzu batengatik kobratu behar dira, ez mailegua edo kreditua emateagatik edo administratzeagatik.

3. Enpresek ezin izango dute kobratu tarifen ondoriozko zenbatekoa baino gehiago baldintza garestiagoak aplikatuz edo aurreikusi gabeko gastuak jasanaraziz.

4. Aplikatzen hasi aurretik, enpresek inskribatuta dauden erregistroari jakinarazi beharko dizkiote egiten dituzten eragiketengatik eta zerbitzuengatik aplikatuko dituzten prezioak, komisioen edo konpentsazioen tarifak eta kontsumitzaileei jasanaraziko dizkieten gastuak, gehienekoak, eta saltzen dituzten produktuen gehieneko interes-tasak (berandutze-interesenak ere bai).

5. Aurreko apartatuko prezioak, tarifak eta gastu jasanarazgarriak liburuxka batean bildu behar dira; liburuxkako testua argia, zehatza eta kontsumitzaileek erraz ulertzeko modukoa izan behar da, eta bertan ez da agertu behar alferrikako ez garrantzirik gabeko kontzepturik. Liburuxka eskura eduki beharko dute kontsumitzaileek, hurrengo artikuluan ezartzen den bezala, eta, horrez gainera, enpresa bakoitzak inskribatuta dagoen erregistrora bidali beharko du. Testua bat

etorri behar da autonomia-erkidegoek beren eskumenak baliatuz ezartzen dituzten erregelamenduetako arauekin.»

Azken xedapenetako hamargarrena. *Baliabiderik gabeko hipoteka-zordunak babesteko premiazko neurrien martxoaren 9ko 6/2012 Errege Lege Dekretua aldatzea.*

Baliabiderik gabeko hipoteka-zordunak babesteko premiazko neurrien martxoaren 9ko 6/2012 Errege Lege Dekretuaren 2. artikulua aldatzen da; honela geratzen da:

«2. artikulua. *Aplikazio-eremua.*

Errege lege-dekretu honetan ezartzen diren neurriak ondasun higiezin baten gaineko hipotekarekin bermatzen diren maileguen edo kredituen kontratuei aplikatuko zaizkie, baldin eta zorduna bazterkeria-mugan badago eta kontratua errege lege-dekretua indarrean jartzen den egunean indarrean badago edo egun horren ondoren sinatzen bada.

Halaber, errege lege-dekretu honetan ezartzen diren neurriak zordun nagusien hipoteka-fidatzaileei eta hipoteka-abalistei ere aplikatuko zaizkie beren ohiko etxebizitzari dagokionez eta hipoteka-zordunari ezarritako baldintza berekin.»

Azken xedapenetako hamaikagarrena. *Kreditu Entitateak Berregituratzeko eta Suntsiarazteko azaroaren 14ko 9/2012 Legea aldatzea.*

Kreditu Entitateak Berregituratzeko eta Suntsiarazteko azaroaren 14ko 9/2012 Legeari xedapen gehigarria eranstean zaio; hona testua:

«Hogeita bigarren xedapen gehigarria. *Banku Berregituratzearen ondoriozko Aktiboak Kudeatzeko Sozietatea SAK (SAREB) abiarazten dituen betearazte-demandak.*

Baldin eta SAREBek ez badauka betearazteko eraginkortasuna duen kopiarik eta ezin bada zuzenean egin bere alde halakorik Prozedura Zibilararen urtarilaren 7ko 1/2000 Legeak 517. artikuluan ezartzen duenarekin eta notariotzako legeriarekin bat etorritik, nahikoa izango da betearazte-demandari eskrituraren kopia eskuetsia txertatzea (partziala izan daiteke), adierazten duena xedapen honen itzalpean eta Prozedura Zibilararen urtarilaren 7ko 1/2000 Legeak 685. artikuluan arautzen dituen ondorioetarako egin dela, eta horrekin batera Jabetzaren Erregistroaren ziurtagiria aurkeztea, frogatzen duena hipoteka inskribatuta eta indarrean dagoela. Nolanahi ere, zordunak eskubidea edukiko du horren aurka egiteko betearazte bikoitzagatik.»

Azken xedapenetako hamabigarrena. *Kreditu Entitateen Antolamendu, Gainbegiratze eta Kaudimenaren ekainaren 26ko 10/2014 Legea aldatzea.*

Bat. 5. artikulua aldatzen da eta honela geratzen da:

«5. artikulua. *Kreditu-entitateen bezeroen babesa.*

1. II. eranskinean eta Europako Informazio Normalizatuaren Fitxan (5/2019 Legea, higiezin-kredituko kontratuak arautzen dituen, I. eranskina) urteko tasa baliokide gehigarria kalkulatzeko ezartzen diren arauak alde batera utzi gabe, Ekonomia eta Enpresa Ministerioko titularrak honako gai hauei buruzko xedapenak eman ahal izango ditu kreditu-entitateek ematen dituzten banku-zerbitzuak edo banku-produktuak (inbertsiokoak ez bestek) erosten dituzten bezeroen interes legitimoak babesteko:

a) Kontratua egin aurretik bezeroei eman beharreko informazioa, kontratuen eduki eta informazioa, eta kontratuen jarraipena egin ahal izateko ondoko komunikazioak, esplizituki eta argi eta garbi adierazita alderdien eskubide eta

betebeharrak, bai eta zerbitzuak edo produktuak bezeroari ekarriko dizkion arriskuak eta zerbitzuen edo produktuen ezaugarri garrantzitsuenen gardentasuna bermatzeko eta bezeroak bere premiei eta finantza-egoerari ondo egokitzen ote zaizkien ebaluatzeko behar diren gainerako baldintzak ere. Horretarako, zerbitzu eta produktu horien kontratuak idatziz egingo dira beti, edo formatu elektronikoa edo beste euskarri iraunkor batean, eta Ekonomia eta Enpresa Ministerioko titularrak ohiko banku-zerbitzu eta banku-produktuen kontratuetan berariaz agertu beharreko klausulak ezarri ahal izango ditu.

b) Kreditu-entitateek eskaintzen dituzten banku-zerbitzuak eta banku-produktuak merkaturatzeko edo kontratatzeke oinarritzko baldintzen gardentasuna eta, behar denean, baldintza horiek bezeroei edo Espainiako Bankuari jakinarazteko betebeharra eta modua. Halaber, banku-zerbitzuetan eta banku-produktuetan kreditu-entitateek nahitaez bete beharreko oinarritzko baldintzak ezarri ahal izango dira. Hain zuzen ere, bezeroak irmo eskatutako edo berariaz onartutako zerbitzuen gastuak jasanarazi edo komisioak jaso ahal izango dira bakarrik; gainera, ezinbestekoa izango da zerbitzua eman dela edo gastua egin dela egiaztatu ahal izatea.

c) Banku-zerbitzuen eta banku-produktuen publizitate-jardueran bete beharreko printzipioak eta irizpideak, eta publizitatea argia, nahikoa, objektiboa eta engainurik sortzen ez duena izateko administrazioek haien gainean ezarri beharreko kontrolaren modalitateak.

d) Banku-zerbitzuak eta banku-produktuak elektronikoki edo komunikatzeko urrutiko beste bide batzuen bitartez kontratatzeke espezialitateak, eta artikulua honetan ezartzen den xederako kreditu-entitateen orri elektronikoetan agertu beharreko informazioa.

e) Artikulu honen babesean ematen diren arauen aplikazio-eremua zabaltzea arauotan ezartzen den izaerako gainerako beste kontratu eta eragiketa guztiei, nahiz eta esku hartzen duen entitatea kreditu-entitatea ez izan.

2. Zehazki, maileguak eta kredituak merkaturatzean, Ekonomia eta Enpresa Ministerioko titularrak arauak eman ahal izango ditu honako helburu hauek lortzeko:

a) Bezeroen diru-sarrerei arreta egokia jartzea, mailegua jasotzean hartzen dituzten konpromisoei dagokienez.

b) Maileguak ziurtatzen dituzten berme higiezinaren zenbatespena egokia eta independentea izatea, entitatearen beraren edo beraren filialen eragin bidegabeak saihesten dituzten mekanismoak kontuan hartuz.

c) Aintzat hartzea interes aldakorrek maileguetan interes-tasek izan ditzaketen bilakaerak eta aldaketa horiek estaltzeko aukerak, eta hori guztia erreferentziazko indize ofizialak erabiltzen diren edo ez diren kontuan hartuz.

d) Eskatzaileari buruzko datu garrantzitsuak modu egokian eskuratzea eta dokumentatzea.

e) Bezeroari kontratu aurreko informazio eta laguntza egokiak ematea.

f) Datuak babesteko arauak errespetatzea.

3. Kontratuak egiteko askatasuna eragotzi gabe, Ekonomia eta Enpresa Ministerioak, bere kabuz edo Espainiako Bankuaren bidez, interes aldakorrek maileguetan –batez ere, hipoteka-maileguetan eta hipoteka-kredituetan– kreditu-entitateek aplika ditzaketen indize edo interes-tasa ofizialak argitaratu ahal izango ditu aldizka, erreferentziazko moduan. Erreferentziazko indizeak edo tasak argiak, eskuragarriak, objektiboak eta egiaztagarriak izan behar dira.

Zor-tasak kalkulatzeko indizeak hornitzen dituztenek eta mailegu-emaeleek indizeen erregistro historikoak gorde behar dituzte.

4. Artikulu honetan arautzen diren gaietarako autonomia-erkidegoek beren eskumenak baliatuz ematen dituzten xedapenak ezin izango dute ezarri Ekonomia eta Enpresa Ministerioko titularrak onartzen dituen arauetan ezartzen duena baino

babes apalagoa. Halaber, oinarriko informazio-eredu normalizatuak ezarri ahal izango dira, araudi autonomikoek aldatu ezin izango dituztenak, banku-zerbitzuak edo banku-produktuak eskuratzen dituzten bezeroei ematen zaien informazioa behar bezain gardena eta homogeneoa izan dadin.

5. Artikulu honetan ezartzen denaren babesean ematen diren arauak antolamenduko eta diziplinako arauak dira, eta Espainiako Bankuak gainbegiratuak ditu.»

Bi. 90. artikulua aldatzen da eta honela geratzen da:

«90. artikulua. *Espedienteen instrukzioa egiteko eskumena.*

1. Titulu honetan aipatzen diren espedienteak instruitzeko eta ebazteko eskumena Espainiako Bankuak dauka. Espainiako Bankuak titulu honetan azaltzen diren zehapenak ezarri ahal izango ditu, eta, behar denean, administrazio-neurriak ere bai. Higiezin-kredituen bitartekariak, halako batek izendatutako ordezkariak, tasatzaileak edo higiezinaren gaineko maileguak ematen dituenak autonomia-erkidego bakar batean badihardu edo gertaera zehagarria mailegu-hartzaile baten eta higiezin-finantzaketako entitate baten arteko zuzeneko merkataritza-harremanen ondoriozkoa bada, kasuan kasuko autonomia-erkidegoak zehaztuko du zer organok daukan eskumena Higiezin Kredituko Kontratuak Arautzen dituen 5/2019 Legea aplikatuta dagokion zehapenaren instrukzioa egiteko.

2. Espainiako Bankuak arau-hauste oso astunengatik ezartzen diren zehapenen berri emango dio Ekonomia eta Enpresa Ministerioko titularrari, arrazoiak azalduta, eta, gainera, izapidetzen ari diren prozedurei eta emandako ebazpenei buruzko funtsezko informazioa helaraziko dio hiru hilean behin.»

Hiru. 103. artikuluari o) letra gehitzen zaio; artikulua honela geratzen da:

«103. artikulua. *Zehapenak erabakitzeak irizpideak.*

Arau-hauste oso astunak, astunak eta arinak egiteagatik aplikatuko diren zehapenak honako irizpide hauek oinarritzat hartuta erabakiko dira:

o) Arau-haustea kalte egindako mailegu-hartzailea edo abal-emailea kaltebera izatea edo gizarte-bazterketan egotea.»

Azken xedapenetako hamahirugarrena. *Eskumen-titulua.*

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

Azken xedapenetako hamalagarrena. *Europar Batasunaren Zuzenbidea txertatzea.*

Lege honen bidez modu partzialean txertatzen da Espainiako ordenamendu juridikoan Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2014/17/EB Zuzentaraua, 2014ko otsailaren 4koa, kontsumitzaileekin bizitegi-erabilerako ondasun higiezinak eskuratzeko asmoarekin sinatzen diren kreditu-kontratuak buruzkoa eta 2008/48/EB Zuzentaraua, 2013/36/EB Zuzentaraua eta 1093/2010 Erregelamendua (EB) aldatzen dituenak.

Azken xedapenetako hamabosgarrena. *Erregelamendu bidezko garapena.*

1. Gobernuak lege hau garatzeko behar diren xedapen guztiak eman ahal izango ditu. Gainera, 2. artikuluan aipatzen diren jardueri dagokienez, honako gai hauei buruzko xedapenak garatu ahal izango ditu errege-dekretuen bidez:

a) Kontratua egin aurretik mailegu-hartzaileei edo mailegu-hartzaile potentzialeei eman beharreko informazioa eta laguntza, kontratuen eduki eta informazioa, eta kontratuen jarraipena egin ahal izateko ondoko komunikazioak, esplizituki eta argi eta garbi adierazita alderdien eskubide eta betebeharrak, bai eta maileguak mailegu-hartzaileari ekarriko dizkion arriskuak eta maileguen ezaugarri garrantzitsuenen gardentasuna bermatzeko eta mailegu-hartzaileak bere premiei eta finantza-egoerari ondo egokitzen ote zaizkien ebaluatzeko behar diren gainerako baldintzak ere. Horretarako, Gobernuak mailegu-kontratuetan berariaz agertu beharreko klausulak ezarri ahal izango ditu.

b) Mailegu-emaeleek eskaintzen dituzten maileguak merkaturatzeko edo kontratatzeke oinarritzko baldintzen gardentasuna eta, behar denean, baldintza horiek mailegu-hartzaileei edo mailegu-hartzaile potentzialeei edo 28. eta 42. artikuluetan ezartzen den agintaritza eskudunari jakinarazteko beharra eta modua. Halaber, maileguetan mailegu-emaeleek nahitaez bete beharreko oinarritzko baldintzak ezarri ahal izango dira.

c) Maileguak elektronikoki edo komunikatzeko urrutiko beste bide batzuen bitartez kontratatzeke espezialitateak, eta artikulua honetan ezartzen den xederako mailegu-emaeleen orri elektronikoetan agertu beharreko informazioa.

d) Hipoteka-bermea duten mailegu-kontratuen eredia sortzea eta horren erabilera sustatzeko neurriak ezartzea (alderdiek beren borondatez erabili ahal izango dute eredia).

e) Bezeroen diru-sarrerei arreta egokia jartzea, mailegua jasotzean hartzen dituzten konpromisoak dagokienez.

f) Maileguak ziurtatzen dituzten berme higiezinaren zenbatespena egokia eta independentea izatea, entitatearen beraren edo beraren filialen eragin bidegabeak saihesten dituzten mekanismoak kontuan hartuz.

g) Mailegu-hartzaile potentzialari buruzko datu garrantzitsuak modu egokian eskuratzea eta dokumentatzea, eta datu-baseak eskuratzea (inolako bereizkeriarik gabe eskuratu ahal izatea ziurtatu behar da).

h) Mailegu-hartzaile potentzialaren kaudimenaren ebaluazioaren baldintzak eta ondorioak.

i) Artikulu honen itzalpean ematen diren arauak aplikatzeko neurriak moldatzea eta mailakatzea.

2. Ekonomia eta Enpresa Ministerioko titularrak honako gai hauei buruzko xedapenak eman ahal izango ditu mailegu-hartzaileen interes legitimoak babesteko 2. artikuluan zehazten diren jardueretan:

a) EINF Europako Informazio Normalizatuaren Fitxaren eta OEF Ohartarazpen Estandarizatuaren Fitxaren edukia, Gobernuak emandako erregulazioaren esparruan, aurreko apartatuaren a) letran ezartzen denarekin bat etorritik.

b) Maileguen publizitate-jardueran bete beharreko printzipioak eta irizpideak, eta publizitatea argia, nahikoa, objektiboa eta engainurik sortzen ez duena izateko administrazioek haien gainean ezarri beharreko kontrolaren modalitateak.

c) Aintzat hartzea interes aldakorrek maileguetan interes-tasek izan ditzaketen bilakaerak eta aldaketa horiek estaltzeko aukerak, eta hori guztia erreferentziatzeko indize ofizialak erabiltzen diren edo ez diren kontuan hartuz.

3. Presaka, sei hilabete igaro aurretik, Gobernuak behar diren arau-xedapen eta administrazio-xedapenak eman beharko ditu zuzentaraua Estatuko ordenamenduan txertatzeko.

Azken xedapenetako hamaseigarrena. *Indarrean jartzea.*

Lege hau *Estatuko Aldizkari Ofizialean* argitaratzen denetik hiru hilabete igarotakoan jarriko da indarrean.

Horrenbestez,

Lege hau bete eta betearaz dezatela agintzen diet espainiar guztiei, partikularrei zein agintariei.

Madril, 2019ko martxoaren 15a.

FELIPE e.

Gobernuko presidentea,
PEDRO SÁNCHEZ PÉREZ-CASTEJÓN

I. ERANSKINA

Europako Informazio Normalizatuaren Fitxa (EINF)

A atala

Eredu honen testua hemen dagoen bezala agertuko da Europako Informazio Normalizatuaren Fitxan (EINF). Kako zuzenen artean adierazten den informazioa sartu behar da. B atalean mailegu-emaileak edo kreditu-bitartekariak EINF betetzeko aintzat hartu beharreko jarraibideak daude.

Toki batzuetan «Beharrezkoa bada» agertzen da; horrek esan nahi du mailegu-emaileak kreditu-kontraturako beharrezkoa denean soilik eman behar duela informazioa. Informazioa beharrezkoa ez bada, mailegu-emaileak datuak ezabatuko ditu, edo sekzio osoa (sekzioa aplikatzen ez denean, esaterako). Sekzio osoa ezabatzen bada, fitxaren sekzioen zenbakiak horren arabera aldatuko dira.

Jarraian azalduko den informazio guztia dokumentu bakar batean bildu behar da. Erraz irakurtzeko moduko karaktere tipografikoak erabili behar dira. Informazio-elementuren bat nabarmendu nahi izanez gero, letra lodia, itzaldura edo letra-tipo handiagoa erabil daiteke. Aplikatzen diren arriskuen ohartarazpen guztiak nabarmenduta agertu behar dira.

EINF fitxaren eredua

(Sarrera-testua.)

Dokumentu hau [mailegu-hartzailearen izena](r)entzat egin da, [data](e)(a)n.

Dokumentua egiteko, orain arte eman duzun informazioa erabili da, eta kontuan eduki da nola dagoen gaur egun finantza-merkatua.

Jarraian agertzen den informazioa [baliozkotasun-data](e)ra arte izango da baliozkoa, (beharrezkoa bada) interes-tasa eta beste gastu batzuk izan ezik. Gero, informazioa merkatuaren inguruabarren arabera alda liteke.

(Beharrezkoa bada) Dokumentu honek ez dakar berekin [mailegu-emailearen izena](e) k zuri mailegua eman beharra.

1. Mailegu-emailea.

[Izena].

[Telefono-zenbakia].

[Helbide geografikoa].

(Aukerakoa) [Helbide elektronikoa].

(Aukerakoa) [Fax-zenbakia].

(Aukerakoa) [Webgunearen helbidea].

(Aukerakoa) [Harremanetarako pertsona edo lekua].

(Beharrezkoa bada, aholkularitza-zerbitzuak egiten ari diren edo ez zehaztu:) [(Zure beharrianak eta zure egoera aztertu ditugu eta kreditu hau sinatzea gomendatzen dizugu / ez dizugu gomendatzen kreditu zehatzik. Hala ere, galdera batzuei erantzun diezuna kontuan hartuta, kreditu honi buruzko informazioa eman dizugu, zeuk erabaki dezazun.)]

2. (Beharrezkoa bada) Kreditu-bitartekaria.

[Izena].

[Telefono-zenbakia].

[Helbide geografikoa].

(Aukerakoa) [Helbide elektronikoa].

(Aukerakoa) [Fax-zenbakia].

(Aukerakoa) [Webgunearen helbidea].

(Aukerakoa) [Harremanetarako pertsona edo lekua].

(Beharrezkoa bada [aholkularitza-zerbitzuak egiten ari diren edo ez zehaztu]) [(Zure beharrianak eta zure egoera aztertu ditugu eta kreditu hau sinatzea gomendatzen dizugu

/ ez dizugu gomendatzen kreditu zehatzik. Hala ere, galdera batzuei erantzun diezuna kontuan hartuta, kreditu honi buruzko informazioa eman dizugu, zeuk erabaki dezazun.)) [Ordainsaria].

3. Maileguaren ezaugarri nagusiak.

Maileguaren zenbatekoa eta dibisa: [balioa] [dibisa].

(Beharrezkoa bada) Mailegu hau ez dago [mailegu-hartzailearen estatuko dirua](e)tan.

(Beharrezkoa bada) Maileguaren balioa [mailegu-hartzailearen estatuko dirua](e)tan aldatu egin daiteke.

(Beharrezkoa bada) Adibidez, [mailegu-hartzailearen estatuko dirua](a)ren balioa % 20 murriztuko balitz [kredituaren dibisa]aren aldean, maileguaren balioa gehitu eta honako hau izango litzateke: [zenbatekoa mailegu-hartzailearen estatuko dirutan]. Gainera, [mailegu-hartzailearen estatuko dirua](a)ren balioa % 20 baino gehiago murriztuz gero, maileguaren zenbatekoaren gehikuntza are handiagoa izan liteke.

(Beharrezkoa bada) Zure maileguaren gehieneko balioa honako hau izango da: [zenbatekoa mailegu-hartzailearen estatuko monetan]. (Beharrezkoa bada) Kredituaren zenbatekoa [zenbatekoa mailegu-hartzailearen estatuko dirutan]ra heltzen bada, ohartarazpena jasoko duzu. (Beharrezkoa bada) Eskubidea edukiko duzu [mailegua atzerri-dirutan berriz negoziatzeko / mailegua [dagokion dibisa](e)tara bihurtzeko, baldintzak zehaztuta].

Maileguaren iraupena: [iraupena].

[Mailegu mota].

[Aplikatuko den interes-tasaren mota].

Itzuli beharreko zenbatekoa, guztira:

Horrek esan nahi du hartzen duzun maileguko [maileguaren dibisa] bakoitzeko honako kopuru hau ordainduko duzula: [zenbatekoa].

(Beharrezkoa bada) [Mailegu hau / Mailegu honen zati bat] interes hutsekoa da. Kredituaren indarraldia amaitutakoan honako hau zor izango duzu: [interes hutseko maileguaren zenbatekoa].

(Beharrezkoa bada) Informazio-fitxa hau prestatzeko hipotesizat hartu den ondasun higiezinaren balioa: [zenbatekoa].

(Beharrezkoa bada) Maileguaren gehieneko zenbatekoa, ondasun higiezinaren balioaren arabera aukeran dagoena [mailegua-balioa ratioa], edo [zenbatekoa] mailegatzeko eskatzen den ondasun higiezinaren gutxieneko balioa.

(Beharrezkoa bada) [Bermea].

4. Interes-tasa eta beste gastu batzuk.

Urteko tasa baliokideak (UTB) maileguaren guztirako kostua adierazten du urteko ehuneko baten bidez. UTBa lagungarria da eskaintzak alderatzeko.

Zure maileguari honako UTB hau dagokio: [UTB].

Osagaiak:

Interes-tasa [ehunekoa edo, beharrezkoa bada, erreferentziazko tasa eta mailegu-emailaaren marjinaren ehunekoa].

[UTBaren beste osagai batzuk].

Behin bakarrik ordaindu beharreko kostuak:

(Beharrezkoa bada) Tasa bat ordaindu beharko duzu hipoteka erregistratzeagatik [tasaren zenbatekoa, jakinez gero, edo kalkulurako oinarria].

Aldizka ordaindu beharreko kostuak:

(Beharrezkoa bada) UTBa interes-tasari buruzko hipotesien arabera kalkulatzeko da.

(Beharrezkoa bada) Zure mailegua[ren zati bat] interes aldakorrekoez denez, interes-tasa aldatzen bada, baliteke UTB efektiboa ez izatea adierazitakoa. Adibidez, interes-tasa igoko balitz eta [B atalean azaltzen den egoera](e)ra helduko balitz, UTBa ere igo eta [txertatu egoera horri dagokion UTBa](e)ra hel liteke.

(Beharrezkoa bada) Kontuan eduki behar duzu, UTB hau kalkulatzeko, hasieran ezarritako interes-tasa aplikatzen dela kontratuaren indarraldi osoan.

(Beharrezkoa bada) Honako gastu hauek mailegu-emaileak ez daki zenbatekoak diren, eta horregatik ez dira UTBan sartzen: [Gastuak].

(Beharrezkoa bada) Tasa bat ordaindu beharko duzu hipoteka erregistratzeagatik.

Argi ibili: maileguak berekin dakartzan gainerako zerga eta kostu guztien berri eduki behar duzu.

5. Ordainketen aldizkakotasuna eta kopurua.

Itzulketen aldizkakotasuna: [aldizkakotasuna].

Ordainketen kopurua: [kopurua].

6. Kuota bakoitzaren zenbatekoa.

[Zenbatekoa] [dibisa].

Zure diru-sarrerak aldatu egin daitezke. Pentsatu behar duzu ea [aldizkakotasuna] kuota ordaintzeko gauza izango zaren diru-sarrera gutxiago edukiz gero.

(Beharrezkoa izanez gero) [Mailegu hau / Mailegu honen zati bat] interes hutsekoa denez gero, neurriak hartuko beharko dituzu kredituaren indarraldia amaitutakoan zor izango duzun zenbatekoa [sartu interes hutseko maileguaren zenbatekoa] ordaintzeko. Gogoan eduki: adierazitako kuotari egin beharreko aparteko ordainketak gehitu behar zaizkio.

(Beharrezkoa bada) Mailegu honen [zati baten] interes-tasa aldakorra da. Beraz, kuoten zenbatekoak gora eta behera egin dezake. Adibidez, interes-tasa igoko balitz eta [B atalean azaltzen den egoera](e)ra helduko balitz, kuota igo eta [txertatu egoera horri dagokion zenbatekoa](e)ra hel liteke.

(Beharrezkoa bada) [Kuoten aldizkakotasuna](e)an behin [mailegu-hartzailearen estatuko dirua](e)tan ordaindu beharreko zenbatekoa aldatu egin daiteke. (Beharrezkoa bada) Ordaindu beharrekoa honetara hel liteke: [sartu gehieneko zenbatekoa mailegu-hartzailearen estatuko dirutan] [sartu aldizkakotasuna](e)an behin. (Beharrezkoa bada) Adibidez, [mailegu-hartzailearen estatuko dirua](a)ren balioa % 20 murriztuko balitz [kredituaren dibisa](a)ren aldean, [sartu zenbatekoa mailegu-hartzailearen estatuko dirutan] gehiago ordaindu beharko zenituzke [sartu aldizkakotasuna](e)an behin. Baliteke hori baino askoz gehiago ordaindu behar izatea.

(Beharrezkoa bada) Itzuli beharreko kopurua [kredituaren dibisa]etatik [mailegu-hartzailearen estatuko dibisa]etara bihurtzeko, [truke-tasa argitaratzen duen erakundearen izena]k [data](e)(a)n argitaratutako truke-tasa aplikatuko da; bestela, [data](e)(a)n kalkulatu da [txertatu erreferentziazko balioaren izena edo kalkulatzeko metodoa] erabiliz.

(Beharrezkoa bada) [Lotutako aurrezpen-produktuak, interes geroratuko maileguak].

7. (Beharrezkoa bada) Itzulketen azalpen-taula.

Ondoko taulan, [aldizkakotasuna](e)an behin ordaindu beharreko zenbatekoa ageri da.

Kuoten zenbatekoa ([zenbakia]. zutabea) honako hauen batura da: zor diren interesak ([zenbakia]. zutabea), egonez gero; zor den kapitala ([zenbakia]. zutabea), eta, egonez gero, beste kostu batzuk ([zenbakia]. zutabea). (Beharrezkoa bada) «Beste kostu batzuk» zutabeko kostuak [kostuen zerrenda]tik hartzen dira. Zor den kapitala ([zenbakia]. zutabea) kuota bakoitza ordaindu ondoren itzultzeko dagoen kapitalaren zenbatekoa da.

[Taula].

8. Beste betebeharrak batzuk.

Dokumentu honetan azaltzen diren maileguaren onurak jaso nahi izanez gero, mailegu-hartzaileak jarraian azalduko diren betebeharrak bete beharko ditu.

[Betebeharrak].

(Beharrezkoa bada) Eduki gogoan dokumentu honetan ezartzen diren maileguaren ezaugarriak (interes-tasa barne) aldatu egin daitezkeela betebeharrak horiek bete ezean.

(Beharrezkoa bada) Kontuan eduki behar dituzu noizbait maileguarekin lotutako zerbitzu osagarriren bat azkentzeak eduki litzakeen ondorioak.

[Ondorioak].

9. Itzulketa aurreratua.

Mailegu hau aldeztu aurretik itzul daiteke, osorik zein zatika.

(Beharrezkoa bada) [Baldintzak].

(Beharrezkoa bada) Itzulketa aurreratzeagatik ordaindu beharreko komisioa: [sartu zenbatekoa edo, ezinezkoa bada, kalkulatzeko metodoa].

(Beharrezkoa bada) Maileguaren itzulketa aurreratzea erabakitzen baduzu, hitz egin gurekin eta itzulketa aurreratzeagatik ordaindu beharreko komisioa zenbatekoa izango den zehaztuko dugu.

10. Malgutasun-elementuak.

(Beharrezkoa bada) [Eramangarritasunari edo subrogazioari buruzko informazioa] Mailegu hau beste [mailegu-hartzaile] [edo] [ondasun higiezin] bati transferitu ahal zaio: [Sartu baldintzak].

(Beharrezkoa bada) Mailegu hau ezin zaio transferitu beste [mailegu-hartzaile] [edo] [ondasun higiezin] bati.

(Beharrezkoa bada) Beste prestazio batzuk: [sartu B ataleko prestazio osagarrien azalpena; nahi izanez gero, mailegu-hartzaileari kreditu-kontratuaren barruan eskainitako gainerako prestazioak ere azaldu daitezke, aurreko sekzioetan aipatu ez direnak].

11. Mailegu-hartzailearen beste eskubide batzuk.

(Beharrezkoa bada) [Gogoeta egiteko aldiaren iraupena](e)ko aldia daukazu [gogoeta egiteko aldiaren hasiera](e)tik aurrera mailegua sinatu baino lehen gogoeta egiteko. (Beharrezkoa bada) Ezin duzu kreditu-kontratua onartu harik eta [gogoeta egiteko aldiaren iraupena] igaro arte mailegu-emaileak kontratua ematen dizunetik.

(Beharrezkoa bada) [Kreditua erabil daitekeen aldiko lehen eguna](e)tik aurrera mailegu-hartzaileak kreditu-kontratua azkentzeko eskubidea edukiko du [atzera egiteko aldia](e)ko aldian. [Baldintzak] [Sartu prozedura].

(Beharrezkoa bada) Kreditu-kontratu honekin lotutako ondasunen bat erosten edo saltzen baduzu aldi horretan, kontratua azkentzeko eskubidea gal dezakezu.

(Beharrezkoa bada) [Kreditu-kontratua] azkentzeko eskubidea erabiltzea erabakitzen baduzu, gogoan eduki egiaztatu behar duzula mailegua dela eta hartutako gainerako betebeharrak bete beharko dituzun edo ez [maileguarekin lotutako zerbitzu osagarriak, 8. zenbakian aipatzen direnak].

12. Erreklamazioak.

Erreklamazioaren bat aurkeztu nahi baduzu: [barruko harremanetarako lekua] datuak eta prozedurari buruzko informazioaren iturria].

(Beharrezkoa bada) Erreklamazioa tramitatzeko gehieneko aldia: [aldia].

(Beharrezkoa bada) [Erreklamazioa barruan ez badugu argitzen nahi zenukeen modura,] hona jo dezakezu: [judiziotik kanpoko erreklamazioak eta errekursoak ebazten dituen kanpoko erakundearen izena] (beharrezkoa bada). Bestela, FIN-NET sarera jo dezakezu, zure herrialdean horren parekoa den erakundearen berri jakiteko.

13. Maileguak dakartzan konpromisoak ez betetzea: mailegu-hartzailearentzako ondorioak.

[Konpromisoak ez betetzeko moduak].

[Finantza-ondorioak edota ondorio juridikoak].

Gaitz baduzu [aldizkakotasuna](e)an behingo ordainketak egiten, jarri zaitez harremanetan gurekin eta konponbideak aztertuko ditugu.

(Beharrezkoa bada) Ordainketak behar denean egiten ez badituzu, baliteke etxebizitza kentzea ere.

14. (Beharrezkoa bada) Informazio gehigarria.

(Beharrezkoa bada) [Kreditu-kontratuari aplikatzen zaion legeria].

(Mailegu-emaileak EINF fitxako hizkuntza ez beste bat erabili nahi badu) Kontratuaren inguruko informazioa eta dokumentazioa [hizkuntza](e)z emango dira. Ados bazaude, kreditu-kontratua indarrean dagoen artean gure arteko komunikazioak honako hizkuntza honetan/hauetan izango dira: [hizkuntza edo hizkuntzak].

[Adierazi mailegu-hartzaileak eskubidea daukala kreditu-kontratuaren proiektua jasotzeko edo eskaintzeko, kasuan kasukoa].

15. Gainbegiralea.

Mailegu-emaile honen gainbegiralea honako hau da: [gainbegiratzeko ardura daukan agintaritzaren izena eta helbide elektronikoa; bat baino gehiago izan daitezke].

(Beharrezkoa bada) Kreditu-bitartekari honen gainbegiralea honako hau da: [gainbegiratzeko ardura daukan agintaritzaren izena eta helbide elektronikoa].

B atala

EINF betetzeko jarraibideak

EINF betetzeko, hemen azaltzen diren jarraibideak hartu behar dira aintzat, gutxienez:

«Sarrera-testua»

1. Baliozkotasun-data ondo nabarmenduta agertu behar da. Hauxe da «baliozkotasun-data»: noiz arte aplikatuko den EINF fitxan ageri den informazioa (interes-tasa, esaterako) aldatu gabe, baldin eta mailegu-emaileak kreditua aldi horretan ematea erabakitzen badu. Interes-tasa eta aplikatuko diren beste gastu batzuk azpiko bonu edo obligazioen salmentaren emaitzaren arabera badira, baliteke interes-tasa eta amaierako beste gastu batzuk hasieran adierazitakoak ez izatea. Kasu horretan (eta bertan baino ez) zehaztu behar da baliozkotasun-data ez zaiela aplikatuko ez interes-tasari, ez beste gastuei; horretarako, honako adierazpen hau sartu behar da: «interes-tasa eta beste gastu batzuk izan ezik».

«1. Mailegu-emailea»

1. Mailegu-emailearen izena, telefono-zenbakia eta helbide geografikoa mailegu-hartzaileak geroko korrespondentziarako erabili ahal izango dituen horiek izango dira.

2. Helbide elektronikoa, fax-zenbakia, webgunearen helbidea eta harremanetarako pertsona edo lekua aukerakoak dira.

3. 2002/65/EE Zuzentarauak 3. artikuluan ezartzen duenarekin bat etorritik, eragiketa urrutetik eskaintzen bada, mailegu-emaileak mailegu-hartzailea bizi den Batasuneko estatuan daukan ordezkariaren izena eta helbide geografikoa adieraziko ditu, edukiz gero. Kreditu-hornitzailearen ordezkariaren telefono-zenbakia, helbide elektronikoa eta webgunearen helbidea aukerakoak dira.

4. 2. zenbakia aplikatzen ez bada, mailegu-emaileak aholkularitza-zerbitzuak ematen ari den edo ez eta, ematen ari bada, nola ari den azaldu behar dio mailegu-hartzaileari, A atalean ezarritako moldeak erabiliz.

(Beharrezkoa bada) «2. Kreditu-bitartekaria».

Produktuari buruzko informazioa mailegu-hartzaileari ematen diona kreditu-bitartekaria bada, honako datu hauek agertu behar dira informazioan:

1. Kreditu-bitartekariaren izena, telefono-zenbakia eta helbide geografikoa mailegu-hartzaileak geroko korrespondentziarako erabili ahal izango dituen horiek izango dira.

2. Helbide elektronikoa, fax-zenbakia, webgunearen helbidea eta harremanetarako pertsona edo lekua aukerakoak dira.

3. Kreditu-bitartekariak aholkularitza-zerbitzuak ematen ari den edo ez eta, ematen ari bada, nola ari den azaldu behar dio mailegu-hartzaileari, A atalean ezarritako moldeak erabiliz.

4. Azalpena: nola ordaintzen zaion kreditu-bitartekariari. Bitartekariak mailegu-emailearen komisioa jasotzen badu, zenbatekoa adierazi behar da. Mailegu-emailea ez bada 1. zenbakian adierazitakoa, beraren izena eman behar da.

«3. Maileguaren ezaugarri nagusiak».

1. Sekzio honetan argi eta garbi azaldu behar dira kredituaren ezaugarri nagusiak –batez ere, balioa eta dibisa, eta interes-tasak berekin ekar litzakeen arriskuak, 8. zenbakian aipatzen direnak barne– eta amortizazioaren egitura.

2. Kredituaren dibisa ez bada mailegu-hartzailearen estatuko dirua, mailegu-emaileak adieraziko du mailegu-hartzaileak ohartarazpenak jasoko dituela aldizka, eta nahitaez dibisen arteko truke-tasan % 20tik gorako gorabehera gertatzen bada; gainera, beharrezkoa izanez gero, adieraziko du mailegu-hartzaileak eskubidea daukala kreditu-kontratuko dibisa bihurtzeko edo berriz negoziatzea kontratuko baldintzak, eta truke-tasaren gorabeheren arriskua murrizteko mailegu-hartzaileak erabil ditzakeen bitartekoak azalduko ditu. Kreditu-kontratuan xedapenen bat badago ezarrita mailegu-hartzaileak truke-tasaren gorabeherengatik duen arriskua murrizteko, mailegu-emaileak adierazi behar du zenbat ordaindu beharko duen gehienez mailegu-hartzaileak, ezer ordaindu behar izanez gero. Kreditu-kontratuan ez badago xedapenik ezarrita mailegu-hartzaileak truke-tasaren gorabeherengatik duen arriskua murrizteko, truke-tasan % 20tik beherako gorabehera gertatuz gero, mailegu-emaileak azaldu beharko du zenbateko eragina edukiko lukeen maileguaren balioan mailegu-hartzailearen estatuko dibisaren balioa kredituaren dibisaren aldean % 20 murrizteak.

3. Kredituaren iraupena urteetan edo hiletan adieraz daiteke (modurik egokiena hauta daiteke). Kontratua indarrean dagoen artean kredituaren iraupena aldatu ahal bada, mailegu-emaileak azaldu behar du noiz eta zer kasutan alda daitekeen. Aldiz, kontratuaren iraupena mugagabea bada (adibidez, kreditu-txartel bermeduna), mailegu-emaileak argi azaldu behar du.

4. Argi eta garbi adierazi behar da nolakoa den eskaintzen den kreditua: hipoteka-kreditua, etxebizitza-mailegua, kreditu-txartel bermeduna). Kreditu-motaren azalpenean argi adierazi behar da nola itzuliko den kapitala eta nola ordainduko diren interesak kredituaren indarraldian (hau da, nolakoa den amortizazioaren egitura); hain zuzen ere, argitu behar da nola ordainduko den kreditua: kapitala itzuli, interesak baino ez ordaindu (interes hutseko mailegua), edo bien arteko konbinazioa.

5. Kreditua interes hutsekoa bada (osorik edo zati bat), sekzio honen amaieran horren berri eman behar da argiro, A atalean ezarritako moldea erabiliz.

6. Sekzio honetan azaldu behar da zor-tasa finkoa edo aldakorra den (behar den kasuetan, zer alditan izango den finkoa ere bai), zenbatean behin egingo diren geroko berrikuspenak, eta interes-tasen gorabeheretan mugarik aplikatuko den edo ez (gehieneko zein gutxieneko tasak).

Gainera, zor-tasa eta haren osagaiak (erreferentziazko tasa eta interes-tasen arteko diferentziala, esaterako) berrikusteko aplikatuko den formula azaldu behar da. Mailegu-emaileak formulako indizeei edo tasei buruzko informazioa (Euriborrari edo banku zentralaren erreferentziazko tasari buruzkoa, esaterako) non aurki daitekeen adieraziko du (webgune bat, adibidez).

7. Egoera desberdinetan zor-tasa desberdinak aplikatuko badira, aplikatzen diren tasa guztiei buruz eman beharko da aipatutako informazio hori.

8. «Itzuli beharreko zenbatekoa, guztira» mailegu-hartzaileak guztira zor duen zenbatekoa da. Kredituaren zenbatekoaren eta kredituak kontsumitzailearentzat daukan

guztirako kostuaren batura da. Zor-tasa ez bada finkoa kontratuaren iraupen osorako, nabarmendu behar da zenbatekoa gutxi gorabeherakoa dela eta aldatu egin daitekeela, batez ere zor-tasaren aldaketan arabera.

9. Baldin eta kreditua ondasun higiezin baten gaineko hipotekarekin edo antzeko berme batekin edo ondasun higiezin baten gaineko eskubide batekin bermatuko bada, mailegu-emaileak mailegu-hartzaileari azaldu behar dio. Beharrezkoa bada, mailegu-emaileak informazio-fitxa prestatzeko hipotesizat hartu den ondasun higiezinaren edo bestelako bermearen balioa ere adierazi beharko du.

10. Mailegu-emaileak honako datu hauek eman behar ditu, beharrezkoa izanez gero:

a) «Maileguaren gehieneko zenbatekoa, ondasun higiezinaren balioaren arabera aukeran dagoena», hots, mailegua-balioa ratioa; ratio horrekin batera adibide bat ezarri behar da, hau da, balio jakineko ondasun higiezin bat hartu eta horren arabera gehieneko zenbateko mailegua har daitekeen adierazi.

b) «Adierazitako zenbatekoa emateko mailegu-emaileak eskatzen duen ondasun higiezinaren gutxieneko balioa».

11. Kredituak tasa desberdineko tarreak badauzka (adibidez, aldi batetik tasa finkoak eta beste batetik tasa aldakorak dauzkan mailegua), horren berri eman behar da kreditua nolakoa den azaltzen den tokian, eta eskatzen den informazioa kredituaren tarte bakoitzeko zehaztu behar da.

«4. Interes-tasa eta beste gastu batzuk».

1. Testuko «interes-tasak» zor-tasak dira.

2. Interes-tasak ehunekoetan eman behar dira. Interes-tasa aldakorra bada eta erreferentziazko tasa batean oinarritzen bada, mailegu-emaileak erreferentziazko tasa baten eta mailegu-hartzailearen diferentziala islatzen duen ehuneko baten bidez adierazi ahal izango du hura, nahi izanez gero. Nolanahi ere, nahitaez adierazi behar du zenbatekoa den EINF egiten duen egunean indarrean dagoen erreferentziazko tasa.

Interes-tasa aldakorra bada, honako datu hauek eman behar dira informazioan:

a) UTBa kalkulatzeko erabilitako hipotesiak;

b) beharrezkoa denean, gehieneko edo gutxieneko mugak; eta

c) ohartarazpen bat, tasaren aldaketak UTBaren maila efektiboan eragina eduki dezakeela dioena. Mailegu-hartzailearen arreta erakartzeko, ohartarazpena karaktere handiagoz egingo da eta nabarmenduta agertuko da EINF fitxaren gorputz nagusian. Ohartarazpenarekin batera, UTBaren adibide argigarri bat emango da. Zor-tasaren gorabeherak gehieneko muga badute, adibidean suposatu behar da zor-tasa kreditu-kontratuan ezartzen den gehienekora helduko dela gora egiteko lehenengo aukera dagoenean. Gehieneko mugarik ez badago, UTBaren adibiderako azken 20 urteetako zor-tasarik handiena erabiliko da gutxienez, edo, bestela, zor-tasa kalkulatzeko 20 urtetik beherako aldi bateko datuak baino ez badaude eskura, datuak eskura dauden aldirik luzeeneko zor-tasarik handiena, oinarritzat hartuta zor-tasa kalkulatzeko erabilitako kanpoko edozein erreferentzia-tasaren gehieneko balioa, behar den kasuan, edo agintaritza eskudun batek edo EBAk, mailegu-emaileak kanpoko erreferentziarik ez badu erabiltzen, zehaztu duen erreferentziazko tasaren gehieneko balioa. Baldintza hori ez da bete beharko hasierako aldian zor-tasa finkoa aplikatu ondoren mailegu-emailearen eta mailegu-hartzailearen negoziazioaren bidez beste tasa bat finkatu daitekeen kreditu-kontratuetan. Hasierako aldian (hainbat urte) zor-tasa finkoa aplikatu ondoren mailegu-emailearen eta mailegu-hartzailearen negoziazioaren bidez beste tasa bat finkatu daitekeen kreditu-kontratuetan, informazioan ohartarazi behar da hasierako aldian aplikatutako zor-tasa hartu dela oinarritzat UTBa kalkulatzeko. Ohartarazpenarekin batera, beste UTB baten kalkulua sartu behar da, 19. artikulua 4. apartatuan azaltzen den bezala egina. Kredituak tasa desberdineko tarreak badauzka (adibidez, aldi batetik tasa

finkoak eta beste batetik tasa aldakorrek dauzkan mailegua), eskatzen den informazioa kredituaren tarte bakoitzeko zehaztu behar da.

3. «UTBaren beste osagai batzuk» sekzioan, UTBan sartzen diren gainerako gastu guztiak zehaztu behar dira, bai behin bakarrik ordaindu behar direnak (administrazio-komisioak, esaterako), bai aldizka sortzen direnak (urteko administrazio-komisioak, esaterako). Mailegu-emaileak gastuak banaka xehatuko ditu, kategoriaren arabera (behin bakarrik ordaindu beharrekoak; aldian-aldian ordaindu beharrekoak, kuotetan sartzen direnak; aldian-aldian ordaindu beharrekoak, kuotetan sartzen ez direnak), honako datu hauek adierazita: zenbatekoa, hartzailea eta ordainketaren data. Ez dago zertan sartu kontratuko betebeharrak ez betetzeak sortzen dituen kostuak. Gastua zenbatekoa den jakin ezean, mailegu-emaileak gutxi gorabeherako kopurua adierazi behar du, ahal dela; ezinezkoa bada, nola kalkulatzeko duen argitu behar du, eta ageri den zenbatekoa gutxi gorabeherakoa baino ez dela adierazi. UTBan ez badira sartzen gastu batzuk, mailegu-emaileak kopuru zehatzak ez dakizkielako, horren berri eman behar da.

Mailegu-hartzaileak bere krediturako nahi duen ezaugarriren bat jakinarazten badu (kontratuaren iraupena edo kredituaren zenbatekoa, esaterako), mailegu-emaileak eskaintzan erabili beharko du, ahal duela. Kreditu-kontratuaren arabera funtsak hainbat modutan erabili ahal badira, modu bakoitzak bere gastuak edo bere zor-tasa daukala, eta mailegu-emaileak I. eranskinaren II. atalean azaltzen diren kasuak erabiltzen baditu, adierazi beharko du mota honetako kreditu-kontratuetan UTBa handiagoa izan litekeela funtsak erabiltzeko beste modu batzuk hautatuz gero. Funtsak erabiltzeko baldintzak aplikatzen badira UTBa kalkulatzeko, mailegu-emaileak modu nabarmenean aipatu behar ditu UTBa kalkulatzeko aplikatu ez diren funtsak erabiltzeko beste modu batzuek eragiten dituzten gastuak.

4. Hipoteka edo antzeko bermea erregistratzeagatik tasa bat ordaindu behar izanez gero, horren berri eman behar da sekzio honetan; zenbatekoa den jakinez gero, adierazi egin behar da, eta, bestela, kalkulatzeko erabiliko den metodoaren berri eman behar da. UTBan sartzen den tasa bat zenbatekoa den jakinez gero, «Behin bakarrik ordaindu beharreko kostuak» puntuan tasaren berri eman behar da eta zenbatekoa den zehaztu behar da. Mailegu-emaileak ez badaki zenbatekoa den tasa bat eta, beraz, UTBan sartzen ez badu, tasaren berri eman behar du argi eta garbi ez dakizkien kostuen zerrendan. Nolanahi ere, A atalean dagokion puntuan azaltzen diren moldeak erabili behar dira.

«5. Ordainketen aldizkakotasuna eta kopurua».

1. Ordainketak aldian-aldian egin behar badira, aldizkakotasuna zehaztu behar da (adibidez, hilean behin). Ordainketen aldizkakotasuna ez bada beti bera izango, argi eta garbi azaldu behar zaio mailegu-hartzaileari.

2. Adierazitako ordainketa kopuruak kredituaren indarraldi osoa hartuko du.

«6. Kuota bakoitzaren zenbatekoa».

1. Argi azaldu behar da zer dibisatan dagoen kreditua eta zer dibisatan dauden kuotak.

2. Kuoten zenbatekoa kredituaren indarraldian zehar aldatu ahal bada, mailegu-emaileak zehaztu behar du zer alditan ez den aldatuko hasierako kuota eta noiz eta zenbatean behin aldatuko den gero.

3. Kreditua interes hutsekoa bada (osorik edo zati bat), sekzio honen amaieran horren berri eman behar da argiro, A atalean ezarritako moldea erabiliz.

Mailegu-hartzailea lotutako aurrezpen-produktu bat sinatzera behartuta badago hipoteka-bermea duen edo antzeko beste berme bat duen interes hutseko kreditu bat jasotzeko, produktu horrek eragingo dituen ordainketen zenbatekoa eta aldizkakotasuna zehaztu behar dira.

4. Interes-tasa aldakorra bada, horren berri eman behar da informazioan, A ataleko moldeak erabiliz, eta kuotak gehienez zenbatekoak izango diren azaldu behar da adibide baten bidez. Interes-tasak gehieneko muga badu, adibidean argitu behar da zenbatekoak

izango liratekeen kuotak interes-tasa gehieneko mugara iritsiz gero. Gehieneko mugarik ez badago, hipotesirik txarrenari dagokion egoeraren adibiderako azken 20 urteetako zor-tasarik handiena erabiliko da kuotak kalkulatzeko, oinarritzat hartuta zor-tasa kalkulatzeko erabilitako kanpoko erreferentziazko tasaren gehieneko balioa, edo, bestela, zor-tasa kalkulatzeko 20 urtetik beherako aldi bateko datuak baino ez badaude eskura, datuak eskura dauden aldirik luzeeneko zor-tasarik handiena, oinarritzat hartuta zor-tasa kalkulatzeko erabilitako kanpoko edozein erreferentzia-tasaren gehieneko balioa, behar den kasuan, edo agintaritza eskudun batek edo EBak, mailegu-emailak kanpoko erreferentziarik ez badu erabiltzen, zehaztu duen erreferentziazko tasaren gehieneko balioa. Adibide argigarria eman beharra ez da bete beharko hasierako aldian zor-tasa finkoa aplikatu ondoren mailegu-emailaen eta mailegu-hartzailearen negoziazioaren bidez beste tasa bat finkatu daitekeen kreditu-kontratuetan. Kredituak tasa desberdineko tarteak badauzka (adibidez, aldi batetik tasa finkoak eta beste batetik tasa aldakorrek dauzkan mailegua), eskatzen den informazioa kredituaren tarte bakoitzeko eta kreditu guztirako zehaztu behar da.

5. (Beharrezkoa bada) Kredituaren dibisa ez bada mailegu-hartzailearen estatuko dirua edo kreditua ez badago indexatuta mailegu-hartzailearen estatuko dirutan, mailegu-emailak adibide baten bidez argi eta garbi azaldu behar du nolako eragina edukiko duten dibisen arteko truke-tasaren aldaketek kuoten zenbatekoan, A ataleko moldeak erabiliz. Adibidearen hipotesia mailegu-hartzailearen estatuko diruaren balioa % 20 murriztea izan behar da. Gainera, beraren ondoan, eta erraz ikusteko moduan, adierazi behar da balitekeela kuotak adibidean erakusten den baino gehiago gehitzea. Muga modura ezartzen bada gehieneko gorakada % 20tik beherakoa izango dela, oraintxe adierazitakoaren orde, ordainketak mailegu-hartzailearen dibisan gehienez zenbatekoak izango diren adierazi behar da, eta ez dago kuotak handiagoak izan litezkeela azaltzen duen adierazpena sartu beharrik.

6. Kreditu osoa edo zati bat interes-tasa aldakorrekoa bada eta 3. puntua aplikatzen bada, 5. puntuko adibiderako 1. puntuan aipatzen den zenbatekoa hartu behar da hipotesizat.

7. Kuotak ordaintzeko erabiltzen den dibisa ez bada kredituaren dibisa, edo kuotaren zenbatekoa –mailegu-hartzailearen estatuko dirutan adierazia– beste dibisa batean adierazitako zenbatekoaren arabera bada, sekzio honetan adierazi behar da zer egunetan kalkulatu den aplikatu den truke-tasa, eta zehaztu behar dira truke-tasa (edo hori kalkulatzeko erabiliko den oinarria) eta berrikuspenaren aldizkakotasuna. Beharrezkoa bada, truke-tasa argitaratzen duen erakundea zein den adieraziko da adierazpen horretan.

8. Kreditua interes geroratukoa bada eta zor diren interesak ez badira osorik ordaintzen kuotaka, baizik eta kredituaren guztirako zenbatekoari gehitzen zaizkionean; edo zor-tasa finkoa denean kreditu-kontratuaren indarraldi osoan.

«7. Itzulketen azalpen-taula».

1. Sekzio hau honako kasu hauetan sartu behar da: kreditua interes geroratukoa izanik, zor diren interesak kuotaka osorik ordaintzen ez direnean, baizik eta kredituaren guztirako zenbatekoari gehitzen zaizkionean; edo zor-tasa finkoa denean kreditu-kontratuaren indarraldi osoan.

Mailegu-hartzaileak eskubidea baldin badauka berrikusitako amortizazioen taula jasotzeko, horren berri eman behar da eta eskubideaz baliatzeko zer egin behar den azaldu.

2. Interes-tasa kredituaren indarraldian zehar aldatu ahal bada, mailegu-emailak zehaztu behar du zer alditan ez den aldatuko hasierako interes-tasa.

3. Sekzio honetan txertatu beharreko taulak honako zutabe hauek eduki behar ditu: «itzulketen egutegia» (esaterako: lehen hila, bigarren hila, hirugarren hila), «kuotaren zenbatekoa», «kuota bakoitzeko ordaindu beharreko interesak», «kuota sartzen diren

beste kostu batzuk» (beharrezkoa bada), «kuota bakoitzeko itzultzen den kapitala» eta «kuota bakoitzaren ondoren zor den kapitala».

4. Lehen urteko itzulketen gaineko informazioa kuotaka xehatu behar da, eta zutabe bakoitzean urte amaierako guztirako partziala jarri behar da. Gainerako urteetan, urte osoko informazioa eman daiteke, kuotaka xehatu gabe. Taulako azken lerroan guztirako orokorrak ezarriko dira, hau da, zutabeetako guztirako zenbatekoak. Argi eta garbi adierazi behar da zenbatekoa izango den kredituagatik mailegu-hartzaileak ordaindu beharreko kostua (hots, «kuotaren zenbatekoa» zutabeko guztirako zenbatekoa), hala identifikatuta.

5. Interes-tasa berrikusten bada eta berrikuspen bakoitzaren ondoren kuota zenbatekoa izango den jakiterik ez badago, mailegu-emaileak kuota bera ezarri ahal izango du amortizazioen taulan kredituaren iraupen osorako. Halakoetan, mailegu-emaileak horren berri eman behar dio mailegu-hartzaileari, eta, horretarako, ezagunak diren zenbatekoak hipotetikoetatik bereizi behar ditu, erraz ikusteko moduan (adibidez, karaktere tipografiko, ertz edo itzaldura desberdinak erabiliz). Gainera, erraz irakurtzeko moduko testu batean azaldu behar da zer alditan eta zergatik alda daitezkeen taulako zenbatekoak.

«8. Beste betebeharrak batzuk».

1. Sekzio honetan, mailegu-emaileak kontratuak dakartzan betebeharrak azaldu behar ditu: ondasuna aseguratuta beharra, bizi-asegurua kontratatuta beharra, nomina helbideratu beharra edo beste produktu edo zerbitzuren bat eskuratu beharra. Betebeharrak bakoitzeko, mailegu-emaileak zehaztu behar du noren aurrean hartzen den eta zer aldi dagoen betetzeko.

2. Mailegu-emaileak betebeharrak bakoitzak zenbat iraungo duen zehaztu behar du (adibidez, kreditu-kontratua amaitu arte), eta betebeharrak bakoitzak mailegu-hartzaileari sortuko dizkion kostu guztiak zehaztu behar ditu (UTBan sartzen direnak ez besteak).

3. Mailegu-emaileak adierazi behar du ea kreditua ezarritako baldintzekin lortzeko ezinbestekoa den mailegu-hartzaileak zerbitzu osagarriak kontratatzea; hala bada, argitu behar du mailegu-hartzaileak zerbitzuok nahitaez kontratatuta behar dituen edo mailegu-emaileak lehenetsitako hornitzailearekin edo berak nahi duen batekin kontrata ditzakeen. Mailegu-hartzaileak zerbitzu osagarriak berak nahi duenarekin kontratatzeko ezinbestekoa bada zerbitzuok gutxieneko ezaugarri jakin batzuk edukitzea, mailegu-emaileak ezaugarri horiek azaldu behar ditu sekzio honetan.

Kreditu-kontratuak beste produkturen bat badauka lotuta, mailegu-emaileak produktuaren ezaugarri nagusiak zehaztu behar ditu, eta argi finkatu behar du mailegu-hartzaileak eskubiderik daukanetz banaka azkentzeko kreditu-kontratua eta lotutako produktua; gainera, azkentzeko zer baldintza bete behar den adierazi behar du eta azkentzeak edukiko dituen ondorioak azaldu, eta, beharrezkoa bada, kreditu-kontratuarekin lotutako ezinbesteko zerbitzu osagarriak azkentzeak eduki litzakeen ondorioen berri eman behar du.

«9. Itzulketa aurreratua».

1. Mailegu-emaileak azaldu behar du zer kasutan itzul dezakeen mailegu-hartzaileak kreditu osoa edo zati bat aldezturik.

2. Itzulketa aurreratzeagatik ordaindu beharreko komisioaren puntuan, mailegu-emaileak zehaztu behar ditu itzulketa aurreratzeagatik mailegu-hartzaileak konpentsazio gisa ordaindu beharreko komisioak eta bestelako gastuak; ahal duela, zenbatekoak adieraziko ditu. Konpentsazioaren zenbatekoa hainbat faktoreen arabera bada (esaterako, itzultzen den zenbatekoa edo itzulketa aurreratua egiten denean indarrean dagoen interes-tasa), mailegu-emaileak adierazi behar du nola kalkulatu den konpentsazioa; gainera, gehienez zenbatekoa izan litekeen esan behar du, edo, horren berri ez badaki, adibide argigarria ezarri, mailegu-hartzaileak ikus dezan zenbatekoa izango litzatekeen konpentsazioa hainbat hipotesiren arabera.

«10. Malgutasun-elementuak».

1. Beharrezkoa bada, mailegu-emaileak adieraziko du kreditua beste mailegu-hartzaile bati eskualdatu ahal zaiola edo beste ondasun higiezin baterako erabil daitekeela, eta horretarako zer bete behar den azalduko du.

2. (Beharrezkoa bada) Beste prestazio batzuk: Produktuak 5. puntuko prestazioetako bat badauka, sekzio honetan beraren berri eman behar da, eta honako datu hauek azaldu behar dira, labur-labur: zer kasutan erabil dezakeen mailegu-hartzaileak prestazioa; zer baldintza bete behar dituen prestazioa erabiltzeko; hipoteka-bermea edo antzeko beste berme bat daukan kredituaren prestazioak berekin ote dakarren mailegu-hartzaileak prestazioarekin lotuta egon ohi diren lege-babesak edo bestelako babesak galtzea; zer enpresak daukan prestazioaren ardura (mailegu-emaileak berak ez badauka).

3. Prestazioak kreditu gehigarria badauka, honako hauek azaldu behar zaizkio mailegu-hartzaileari: kreditua guztira zenbatekoa den (hipoteka-bermea edo antzeko beste berme bat daukan kreditua barne); kreditu gehigarria bermatuta dagoen edo ez; nolako interes-tasak aplikatuko diren; araututa dagoen edo ez. Mailegu-emaileak honelako kreditu gehigarrien zenbatekoa sartu behar du hasierako kaudimen-azterketan; bestela, sartzen ez badu, sekzio honetan adierazi behar du kreditu gehigarria erabili ahal izateko berriz ere aztertu beharko dela nolako gaitasuna daukan mailegu-hartzaileak mailegua itzultzeko.

4. Prestazioak aurrezpen-tresna badakar berekin, horren interes-tasa zenbatekoa den adierazi behar da.

5. Prestazio gehigarriak honako hauek izan daitezke: «itundutakoa baino gehiago edo gutxiago ordaintzea» (amortizazio-egituraren arabera kuota baino gehiago edo gutxiago ordaintzea); «kuoten ordainketak etetea» (aldi batez mailegu-hartzaileak kuotarik ordaindu behar ez izatea); «mailegua berritzea itzulitako kopuruekin» (mailegu-hartzaileak berriz ere mailegatu ahal izatea erabili ondoren itzulitako funtsak); «onartu beharra ez duten mailegu gehigarriak»; «mailegu gehigarriak, bermatuak zein bermatu gabeak» (aurreko 3. puntuarekin bat etorritik); «kreditu-txartela»; «lotutako kontu korrontea»; «lotutako aurrezki-kontua».

6. Mailegu-emaileak eskaintzen dituen baina aurreko sekzioetan aipatzen ez diren beste prestazio batzuk sartu ahal izango ditu kreditu-kontratuan.

«11. Mailegu-hartzailearen beste eskubide batzuk».

1. Mailegu-emaileak zehaztu behar ditu mailegu-hartzaileak dauzkan eskubideak (adibidez, atzera egiteko eskubidea edo gogoeta egiteko eskubidea, eta, behar denean, eramangarritasuna, subrogazioa barne), eta zehaztuko du eskubide bakoitza zer kasutan erabil daitekeen, nolakoa den horretarako prozedura (atzera egiteko jakinarazpena zer helbidetara bidali behar duen, esaterako) eta zenbatekoak izango diren gastuak (egonez gero).

2. Mailegu-hartzaileak gogoeta egiteko aldia badauka edo atzera egin ahal badu, berariaz adierazi behar da.

3. 2002/65/EE Zuzentarauak 3. artikuluan ezartzen duenarekin bat etorritik, eragiketa urrunetik eskaintzen bada, mailegu-hartzaileari atzera egiteko eskubiderik daukan edo ez azaldu behar zaio.

«12. Erreklamazioak».

1. Sekzio honetan, barruko harremanetarako lekua zehaztu behar da (departamentuaren izena), eta hara jotzeko modu bat (helbide geografikoa edo telefono-zenbakia), erreklamazioa aurkezteko, edo harremanetarako pertsona baten datuak eman [datuak]. Gainera, harremanetarako prozeduraren berri ematen duen webgunearen esteka edo antzeko informazio-iturriren bat sartu behar da.

2. Judiziotik kanpoko erreklamazioak eta errekurtsioak ebatziko dituen kanpoko erakundea zein den adierazi behar da, eta zehaztu ea erakunde horretara jo aurretik erreklamazioa aurkeztu behar den barruko prozeduraren bitartez (horretarako, A ataleko moldea erabili behar da).

3. Kreditu-kontratuko mailegu-hartzailea Batasuneko beste estatu batean bizi bada, mailegu-emaileak FIN-NET sarearen berri eman behar dio (http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/).

«13. Maileguak dakartzan konpromisoak ez betetzea: ondorioak mailegu-hartzailearentzat».

1. Kreditua dela-eta dauzkan betebeharrak bat ez betetzeagatik mailegu-hartzaileak finantza-ondorio edo ondorio juridikoren bat jasan ahal badu, sekzio honetan mailegu-emaileak gerta litezkeen kasu nagusiak azaldu behar ditu (adibidez: ordainketak geroratzea edo ez ordaintzea edo 8. sekzioan «Beste betebeharrak batzuk»-azaltzen diren betebeharrak ez betetzea), eta informazio gehiago non lor daitekeen adierazi behar du.

2. Mailegu-emaileak argi eta modu ulergarrian azaldu behar du zer zehapen edo ondorio gerta daitekeen kasu bakoitzean. Ondorio larriak nabarmenduta azaldu behar dira.

3. Baldin eta kreditua bermatzeko erabiltzen den ondasun higiezin hartzekodunari itzuli edo eskualdatu ahal bazaio mailegu-hartzaileak ordainketak behar duenean egin ezean, sekzio honetan horren berri eman behar da, A ataleko moldea erabiliz.

«14. Informazio gehigarria».

1. Salmenta urrutetik eginez gero, kreditu-kontratuari aplikatzen zaion legeria edo/eta auzitegi eskuduna ezartzen duen/dituen klausula aipatu behar da sekzio honetan.

2. Mailegu-emaileak, kontratua indarrean dagoen artean asmoa badauka mailegu-hartzailearekin EINF fitxakoa ez den beste hizkuntza bat erabiltzeko, horren berri eman behar du eta zer hizkuntza erabiliko duen zehaztu behar du. Aurreko aukera horrek ez du ezertan eragozten 2002/65/EE Zuzentarauak 3. artikulua 1. apartatuaren 3. puntuaren g) letran xedatzen duena.

3. Mailegu-emaileak edo kreditu-bitartekariak adierazi behar du mailegu-hartzaileak eskubidea daukala gutxienez kreditu-kontratuaren proiektuaren ale bat jasotzeko edo eskain diezaioten, kasuan kasukoa, mailegu-emailearentzat berarentzat loteslea den eskaintza egiten zaionean.

«15. Gainbegiralea»

1. Hemen adierazi behar da zer agintaritzak daukan maileguaren kontratu aurreko fasea gainbegiratzeko ardura.

II. ERANSKINA

Urteko tasa baliokidea (UTB) kalkulatzea

1. Oinarri-ekuazioa

Ekuazio horrek, batetik, kreditutik baliatzen diren kopuruen eta, bestetik, itzulketen eta gastu-ordainketen baliokidetasuna islatzen du. Urteko tasa baliokidea (UTB) zehazten duen oinarri-ekuazioak honako hauen arteko urteko baliokidetasuna islatzen du: batetik, kreditutik baliatzen diren kopuruen balio eguneratuen batura; bestetik, itzulketen eta gastu-ordainketen balio eguneratuen batura.

$$\sum_{k=1}^m C_k (1+X)^{-k} = \sum_{k=1}^m D_k (1+X)^{-k}$$

Azalpena:

- X urteko tasa baliokidea da (UTB).
- m azken kreditu-baliatzearen ordena-zenbakia da.
- k kreditua baliatzeko eragiketa baten ordena-zenbakia da; beraz, $1 \leq k \leq m$.
- C_k k zenbakiko kreditu-baliatzearen zenbatekoa da.

- t_k kreditua baliatzeko lehen eragiketa egin denetik hurrengo baliatze-eragiketa bakoitza egin arteko aldia da, urteetan eta urte-zatikietan adierazia, $t_1=0$ dela.
- m' azken itzulketaren edo gastu-ordainketaren ordena-zenbakia da.
- l itzulketa edo gastu-ordainketa baten ordena-zenbakia da.
- D_l itzulketa edo gastu-ordainketa baten zenbatekoa da.
- s_l kreditua baliatzeko lehen eragiketa egin denetik itzulketa edo gastu-ordainketa bakoitza egin arteko aldia da, urteetan eta urte-zatikietan adierazia.

Oharrak:

- a) Alderdiek ez dituzte beti kopuru berak ordaintzen, eta ordainketen arteko aldia ere ez da beti bera.
- b) Lehen eguna funtsak lehenengoz baliatzen diren eguna da.
- c) Kalkuluetan erabiltzen diren aldiak urteetan edo urte-zatikietan adierazi behar dira. Urteak 365 egun dauzka (bisurteak, 366), 52 aste edo 12 hil normalizatu. Hil normalizatuak 30,41666 egun dauzka (hau da, 365/12), are bisurteetan ere.
Kalkuluetan erabiltzen den aldi bat ezin bada adierazi aste, hil edo urte kopuru oso batekin, honetara eman behar da: aste, hil edo urte kopuru osoa gehi egun kopurua. Egundak kopurua emanez gero:
 - i. Egundak guztiak zenbatu behar dira, asteburuak eta jaiegunak barne.
 - ii. Funtsak lehenengoz baliatzen direnean hasten den aldia adierazteko, unitate normalizatuak erabiliko dira, eta, ondoren, egunak.
 - iii. Egundak kopuruan ez da sartu behar lehen eguna, baina bai azkena, eta urteetan adierazi behar da, honako eragiketa hau eginda: azken egunaren eta aurreko urteko egun beraren arteko egunak zenbatu eta kopuru hori urte osoko egundak kopuruaz (365 edo 366) zatitu.
- d) Kalkuluaren emaitza dezimal batekin eman behar da gutxienez. Hurrengo dezimala 5 edo gehiago bada, aurrekoa goitik biribildu behar da.
- e) Ekuazioa beste modu batean ere aplikatu daiteke, batukari bakar batekin eta fluxuen (A_k) nozioa erabiliz; fluxuak positiboak edo negatiboak izan daitezke, hau da, 1 eta n bitarteko aldietan (urteetan adierazita) ordaindutakoak edo jasotakoak. Hona:

$$S = \sum_{k=1}^n A_k (1 + X)^{-t_k},$$

- S fluxu eguneratuen saldoa da; fluxuen baliokidetasuna aldatu nahi ez bada, horren balioa 0 izango da.

II. Urteko tasa baliokidea beste kasu batzuetan kalkulatzeko modua

- a) Kreditu-kontratuaren arabera kontsumitzaileak askatasuna badauka funtsak baliatzeko, kreditu osoa berehala baliatu duela pentsatuko da.
- b) Aldiz, kreditu-kontratuaren arabera funtsak hainbat modutan erabili ahal badira, modu bakoitzak bere gastuak edo bere zor-tasa daukala, pentsatuko da kreditu osoa erabiltzen dela eta horrelako kreditu-kontratuaren ohikoena den transakzio-kategoriari dagozkion zor-tasarik eta gasturik handienak aplikatzen zaizkiola.
- c) Kreditu-kontratuaren arabera kontsumitzaileak askatasuna badauka funtsak baliatzeko, baina horretarako moduen artean mugak ezartzen badira kredituaren zenbatekoan eta aldian, kredituaren zenbatekoa kontratuan ezartzen den lehen egunean erabili dela pentsatuko da, eta funtsak baliatzeko muga horiek aplikatuz, gainera.
- d) Aldi edo zenbateko mugatu batean beste interes-tasa eta gastu batzuk eskaintzen badira, interes-tasa eta gastuak kreditu-kontratuaren indarraldiko altuenak direla pentsatuko da.

e) Kreditu-kontratuan ezartzen bada lehen aldian zor-tasa bat aplikatuko dela, gero beste bat zehaztuko dela eta hori aldian-aldian doituko dela itundutako barruko erreferentziarako adierazle edo tasa baten arabera, urteko tasa baliokidea kalkulatzeko, honako kasu hau aplikatuko da: zor-tasa finkatuta dagoen aldia amaitutakoan zor-tasa urteko tasa baliokidea kalkulatzeko indarrean dagoena izango da, orduan itundutako barruko erreferentziarako adierazle edo tasaren arabera (ezin da izan hasieran finkatutako zor-tasa baino baxuagoa).

f) Kredituaren gehieneko zenbatekoa itundu gabe badago, 170.000 euro dela pentsatuko da. Ondasun higiezin baten gaineko eskubideak eskuratzeko edo atxikitzeke ez diren kreditu-kontratuetan (konpromiso edo berme kontingenteenak ez beste kontratuak), zorpekoa edukitzeko aukerakoetan, zordunketa geroratuko txarteletan eta kreditu-txarteletan, gehieneko zenbatekoa 1.500 euro da.

g) Zorpekoa edukitzeko aukera ematen dutenak ez beste kreditu-kontratuetan, zubi-maileguetan, kapital partekatuen gaineko kreditu-kontratuetan, konpromiso edo berme kontingenteetan eta iraupen mugagabeko kreditu-kontratuetan (i, j, k, l eta m letretako kasuak):

i. Kontsumitzaileak egin beharreko kapital-itzulketak bat noiz egin den edo zenbatekoa izan den zehaztu ezin bada, kreditu-kontratuan ezartzen den lehen egunean egin dela pentsatuko da, eta zenbatekoa kontratuan ezartzen den txikiena izango da.

ii. Ezin bada zehaztu funtsak lehenengoz baliatzen direnetik kontsumitzaileak egin beharreko lehen ordainketara arteko aldia, izan litekeenik laburrena dela pentsatuko da.

h) Kreditu-kontratuaren edo g), i), j), k), l) edo m) letrako kasuaren arabera kontsumitzaileak egin beharreko ordainketa bat noiz egin den edo zenbatekoa den zehaztu ezin bada, mailegu-emaileak eskatzen duen egunean eta berak ezartzen duen bezala egin dela pentsatuko da; mailegu-emaileak zer eskatzen duen jakin ezean, pentsatuko da:

- i. interesen gastuak kapital-itzulketekin batera ordainduko direla,
- ii. interesak ez beste gastuak, batura bakar batean adierazten direnak, kreditu-kontratu sinatzen den egunean ordainduko direla,
- iii. interesak ez beste gastuak, hainbat ordainketatan adierazten direnak, aldian-aldian ordainduko direla, lehen kapital-itzulketak egiten den egunean hasita (zenbatekoak diren jakin ezean, kopuru berekotzat hartuko dira denak),
- iv. azken ordainketak kapitalaren, interesen eta beste gastu guztien saldoa likidatuko duela.

i) Zorpekoa edukitzeko aukera badago, pentsatuko da kreditu osoa baliatu dela kreditu-kontratuaren iraupen osorako. Zorpekoa eduki daitekeen edo ez jakin ezean, urteko tasa baliokidea kalkulatzeko, kredituaren iraupena hiru hilekoa dela pentsatuko da.

j) Zubi-maileguetan, pentsatuko da kreditu osoa baliatu dela kreditu-kontratuaren iraupen osorako. Kreditu-kontratuaren iraupenaren berri jakin ezean, urteko tasa baliokidea kalkulatzeko, kredituaren iraupena 12 hilekoa dela pentsatuko da.

k) Iraupen mugagabeko kreditu-kontratuak, ez zorpekoa edukitzeko aukera ematen duena ez zubi-mailegua ez dena:

i. kreditu-kontratuaren helburua ondasun higiezin baten gaineko eskubideak eskuratzeko edo atxikitzeke bada, pentsatuko da kreditua 20 urterako ematen dela funtsak lehen aldiz erabiltzen direnetik eta kontsumitzailearen azken ordainketak kapitalaren, interesen eta beste gastu guztien saldoa likidatuko duela; kreditu-kontratuaren helburua ez bada ondasun higiezin baten gaineko eskubideak eskuratzeko edo atxikitzeke, edo funtsak zordunketa geroratuko txartelaren edo kreditu-txartelaren bidez baliatzen badira, iraupena urtebetekoa dela pentsatuko da,

ii. pentsatuko da kontsumitzaileak kopuru bereko hilekoetan itzuliko duela kreditua, eta lehen itzulketak funtsak lehenengoz baliatzen dituenetik hilabete igarotakoan egingo duela; nolahi ere, kapitala dena batera itzuli behar bada ordainketa bakar batean, ordainketa-aldi bakoitzaren barruan, pentsatuko da kontsumitzaileak kapital osoa baliatu

eta itzuliko duela hainbat aldiz urtebeteko aldian; kapitala nola baliatzen eta itzultzen den, hala aplikatuko dira interesak eta beste gastuak, kreditu-kontratuan ezartzen denarekin bat etorritz.

Puntu honi dagokionez, iraupen mugagabeko kreditu-kontratua iraupena zehaztuta ez daukan kreditu-kontratu bat da, zeinak aldi batean edo aldi bat amaitutakoan osorik itzuli beharreko kredituak biltzen baititu, itzuli ondoren berriz ere baliagarri gelditzen direnak atzera ere baliatzeko.

l) Konpromiso edo berme kontingenteetan, pentsatuko da kreditu osoa dena batera baliatu dela honako bi datetatik lehenean:

- i. kreditu-kontratuaren arabera funtsak azkenekoz balia daitezkeen eguna, baliatze-eragiketaren ondorioz konpromiso edo berme kontingentea gauzatzen dela, edo
- ii. kreditua berriztagarria bada, kontratua berriztatu aurreko lehen aldiko azken eguna.

m) Kapital partekatuaren gaineko kreditu-kontratua:

- i. pentsatuko da ordainketak kreditu-kontratuaren arabera egin daitezkeen azken egunean edo egunetan egin dituela kontsumitzaileak,
- ii. pentsatuko da kapital partekatuaren gaineko kreditu-kontratuaren bermea den ondasun higiezinaren balioaren gehikuntza, bai eta kontratuan aipatzen diren inflazio-indize guztien tasak ere, honako bi ehuneko hauetatik handiena dela: Banku Zentralak xedetzat daukan inflazio-tasa edo kontratua sinatzen den egunean ondasuna dagoen Batasuneko estatuan dagoen inflazio-tasa; edo % 0, aurreko bi ehunekoak negatiboak izanez gero.