

# HIPOTEKA- HIZTEGIA

---

HIPOTEKA-TERMINORIK  
GARRANTZITSUENEN  
ESANAHIA JAKITEKO



## AURKIBIDEA

1. Hartzekoduna +
2. Amortizazioa +
3. Hipoteka zabaltzea +
4. HJA (higiezin jabetzako agentea) +
5. Erresak +
6. Abala +
7. Abal-emailea / fidatzailea +
8. Banaketa-onura +
9. Eskusio-onura +
10. Ordena-onura +
11. Hipotekaren hobariak +
12. Mailegua ezereztea +
13. Kapital amortizatua +
14. Maileguaren kapitala +
15. Interesen kapitalizazioa +
16. Kapital-gabealdia +
17. Kargak +
18. Muga-eguna aurreratzeko klausula +
19. Bankuko jardunbide egokien kodea +
20. Komisioa +

Argibide hauek helburu dibulгатzailea dute. LABORAL Kutxak ahaleginak egingo ditu horiek benetakoak izan daitezen. Dena den, garbi utzi nahi du ez direla legezko testuak, ezta ofizialak ere, eta berak ez duela inolako erantzukizunik, zehatzak edo zuzenak ez izatearen ondorioz gerta litezkeen kalteengatik.



21. HJAren (higiezinaren jabetzako agentearen) komisioa +
22. Irekitze-komisioa (ikusiko Komisioa) +
23. Subrogazio-komisioa (ikusiko Komisioa) +
24. Ezerezteagatiko edo itzultze aurreratuagatiko komisioa (ikusiko Komisioa) +
25. Posizio zordunak erreklamatzeko komisioa (ikusiko Komisioa) +
26. Kontratazioaren baldintza orokorrak +
27. Salerosketa-kontratua +
28. Kreditua +
29. Hipoteka-kreditua +
30. Etxebizitza Aurrezkiak +
31. Kuota +
32. Kuota konstanteak (ikusiko Kuota) +
33. Kuota gorakorrak (ikusiko Kuota) +
34. Kuota beherakorrak (ikusiko Kuota) +
35. Ordainean ematea +
36. Utzarazpena +
37. Zorpekoa +
38. Zorduna+
39. Diferentziala +
40. Eskritura publiko bihurtzea +
41. Salerosketa-eskritura +
42. Hipoteka-maileguaren eskritura +

Argibide hauek helburu dibulgatzailea dute. LABORAL Kutxak ahaleginak egingo ditu horiek benetakoak izan daitezen. Dena den, garbi utzi nahi du ez direla legezko testuak, ezta ofizialak ere, eta berak ez duela inolako erantzukizunik, zehatzak edo zuzenak ez izatearen ondorioz gerta litezkeen kalteengatik.



43. Eskritura publikoa +
44. EURIBOR +
45. EINF (Europako Informazio Normalizatuaren Fitxa) +
46. KAIF (kontratu aurreko informazioaren fitxa) +
47. Fidatzailea +
48. Fidantza +
49. Formalizazioa +
50. Hipoteka-mailegua eratzeko eta formalizatzeko gastuak +
51. EJDZ (salerosketa) +
52. EJDZ (hipoteka) +
53. OHZ (ondasun higiezinaren gaineko zerga) +
54. Hiri-lurren balio-gehikuntzaren gaineko udal-zerga edo udal-gainbalioa +
55. IRPH (hipoteka-maileguen erreferentzia-indizea) +
56. OEZ (ondare-eskualdaketen gaineko zerga) +
57. BEZ (balio erantsiaren gaineko zerga) +
58. Erreferentzia-indizea +
59. Maizter-botatzea +
60. Karga-oharra / Informazio-ohar soila +
61. Berritzea +
62. Eskaintza loteslea +
63. Berrikuspen-aldia +

Argibide hauek helburu dibulgatzailea dute. LABORAL Kutxak ahaleginak egingo ditu horiek benetakoak izan daitezen. Dena den, garbi utzi nahi du ez direla legezko testuak, ezta ofizialak ere, eta berak ez duela inolako erantzukizunik, zehatzak edo zuzenak ez izatearen ondorioz gerta litezkeen kalteengatik.



- 64. Amortizazio-epea +
- 65. Mailegu-emailea +
- 66. Hipoteka-mailegua +
- 67. Mailegu-hartzailea +
- 68. Itzultze aurreratua +
- 69. Zorraren berregituratzea +
- 70. Birfinantzamendua +
- 71. Jabetza-erregistroa +
- 72. Hipoteka-erantzukizuna +
- 73. Erantzukizun unibertsala +
- 74. Hipoteka-maileguaren subrogazioa +
- 75. UTB (urteko tasa baliokidea) +
- 76. Tasazioa (edo tasazio-balioa) +
- 77. Interes-tasa +
- 78. ITN (interes-tasa nominala) +
- 79. Berandutzeko interes-tasa +
- 80. Interes-tasa finkoa +
- 81. Diruaren legezko interes-tasa +
- 82. Interes-tasa mistoa +
- 83. Interes-tasa aldakorra +
- 84. Titulizazioa (edo kreditu-lagapena) +
- 85. Gozamena +

Argibide hauek helburu dibulgatzailea dute. LABORAL Kutxak ahaleginak egingo ditu horiek benetakoak izan daitezen. Dena den, garbi utzi nahi du ez direla legezko testuak, ezta ofizialak ere, eta berak ez duela inolako erantzukizunik, zehatzak edo zuzenak ez izatearen ondorioz gerta litezkeen kalteengatik.



## DEFINIZIOAK

### 1. Hartzekoduna

Maileguetan, zorra kobratzeko eskubidea duena. Hipoteka LABORAL Kutxari eskatzen badiozu, hartzekoduna LABORAL Kutxa izango da.

### 2. Amortizazioa

Zordunak (zuk) mailegatutako dirua finantza-erakundeari itzultzeko eragiketa da.

Amortizazioa honelakoa izan daiteke:

- **Erregularra:** maileguan jasotako diruaren zati bat itzultzeari dagokion kuota-zatia da.
- **Ezohikoa edo aurreratua:** eragiketa horren bidez, zordunak (zuk) kontratuan hitzartutako data baino lehen itzultzen dio maileguan jaso duen dirua hartzekodunari (LABORAL Kutxari). Era berean, amortizazio aurreratua bi motatakoa izan daiteke:
  1. **Partziala:** eragiketa horren bidez, zordunak (zuk) entitateak mailegatutako diruaren zati bat itzultzen dio hartzekodunari (LABORAL Kutxari).
  2. **Erabatekoa:** eragiketa horren bidez, zordunak (zuk) entitateak mailegatutako diru guztia itzultzen dio hartzekodunari (LABORAL Kutxari).

### 3. Hipoteka zabaltzea

Hipoteka zabaltzea da bai kapitala handitzea eta bai hipoteka itzultzeko epea luzatzea. Bi kasuetan, beharrezkoa da berriro notarioarengana joatea hipoteka-maileguaren kontratua aldatzeko (berritzeko). Hipoteka zabaltzeko, nahitaezkoa da bi aldeak (zu eta LABORAL Kutxa) ados egotea.

### 4. HJA (higiezin jabetzako agentea)

Higiezin jabetzako agentea higiezin sektorean diharduen profesional kualifikatua da eta Sustapen Ministerioak emandako titulu ofiziala du. HJAK nahitaez elkargokide izan behar du legez jardun ahal izateko, eta, beraz, dagokion elkargo ofizialaren kontrolpean dago.

Higiezinaren jabetzako agenteek zeregin hauek dituzte:

- Bitartekari-lana egiten dute higiezinaren salerosketetan.
- Ondasun higiezinaren trukeak, eskualdatzeak, lagapenak eta errentamenduak egiten dituzte.
- Higiezinaren salmenta-, lagapen- eta eskualdatze-balioaren gaineko txostenak egiten dituzte.
- Merkatu-azterketa egin ondoren, higiezinaren prezioari eta balioari buruzko aholkuak ematen dituzte.
- Higiezinaren gaineko transakzioari dagozkion datu guztiak egiaztatzen dituzte (erregistroa, katastroa, kargak, kalifikazio urbanistikoa...).
- Negoziaketetan laguntzen dute.
- Bezeroarentzako eskaintzarik onuragarrienaren inguruan aholkatzen dute.
- Eragiketa gauzatzeko beharrezkoak diren tramite eta dokumentu guztiak prestatzen dituzte.

HJAK bere ekintzen gaineko erantzukizun pertsonal eta borondatezkoa du, erantzukizun zibileko aseguru baten bitartez.

## 5. Erresak

Salerosketa-kontratuan erosleak saltzaileari berme gisa ematen dion diru-kopurua, etxebizitza hitzartutako baldintzen arabera erosiko duela bermatzen duena. Etxebizitzaren prezio osoaren % 3 eta % 10 bitartekoa izaten da.

Penitentzia-erresak dira ohikoenak, eta atzera egiteko erresak ere esaten zaie. Kontratuaren aldeetako batek (etxebizitzaren erosleak) diru-kopuru bat ematen dio besteari (saltzaileari), pentsatuz gerta litekeela aldeetako batek kontratuan atzera egitea: entregatu dituen bada atzera egin duena, galdu egingo ditu erresak, eta, jaso dituen bada, bikoitza itzuli beharko du.

## 6. Abala

Berme-mota bat da, eta, berorren bidez, pertsona batek —abal-emailek— konpromisoa hartzen du beste baten —abaldunaren— ordainketa-betebeharrari erantzuteko, beste horrek betetzen ez badu.

## 7. Abal-emailea / fidatzailea

Zordunak ordaindu ezean haren zorra ordaintzeko konpromisoa hartzen duen pertsona da.

Abal-emaileak zordun nagusiaren modu berean erantzungo dio zorraren ordainketari, eta ez da egongo aurretik zordunaren kaudimengabezia frogatu beharrik abal-emailearen aurka jotzeko. Zorra bermatzeko hainbat abal-emaile badaude, solidarioki erantzungo diote ordaintzeko betebeharrari. Hau da, hartzekodunak (LABORAL Kutxak) abal-emaileetako edozeini eskatu ahal izango dio zorra osorik ordaintzeko.

## 8. Banaketa-onura

Onura horren arabera, zor batek bi fidatzaile (abal-emaile) edo gehiago baditu, zorra zati berdinetan banatu beharko da.

## 9. Eskusio-onura

Fidatzailearen (abal-emailearen) eskubidea da zorraren ordainketa-berme gisa jarri dituen ondasunen exekuzioari aurka egitea, finantza-erakundeak zorraren zordun nagusiaren ondasun guztiak exekutatu arte.

## 10. Ordena-onura

Eskubide honen bidez, zordun nagusiak ordaindu ezean zorraren zenbateko osoa erreklamatzeko ordena bat jarrai dezala agindu diezaioke fidatzaileak mailegua eman duen erakundeari.

## 11. Hipotekaren hobariak

Finantza-erakundeak hipoteka-maileguaren interes-tasa murriztuko dio kontsumitzaileari, horrek produktu jakin batzuk kontratatzen baditu.



## 12. Mailegua ezereztea

Bereizi egin behar dira:

- Maileguaren kitapen ekonomikoa, zordunak (zuk) maileguaren kapital osoa hartzekodunari (LABORAL Kutxari) ordaindu dionean gauzatzen dena.
- Maileguaren erregistro-ezereztea. Kitapen ekonomikoaren ondoren, notariotzan zenbait tramite egin behar dira, jabetza-erregistroan hipotekaren karga ezabatzeko.

Garrantzitsua da jakitea maileguaren kitapen ekonomikoak EZ dakarrela erregistroan automatikoki ezereztea.

## 13. Kapital amortizatua

Jada itzuli den maileguaren zor-zatia da.

## 14. Maileguaren kapitala

Hartzekodunak (LABORAL Kutxak) bezero bati (zuri) mailegatutako diru-kopurua da.

## 15. Interesen kapitalizazioa

Mugaeguneratuta eta ordaindu gabe dauden interesak maileguaren kapital osoari gehitzeko eragiketa da.

## 16. Kapital-gabealdia

Aldi horretan, maileguaren titularrak (zuk) interesak bakarrik ordaintzen ditu eta ez du kapitala amortizatzen (itzultzen). Maileguaren kuotak ordaintzeko zailtasun ekonomikoak izaten diren uneetarako dago pentsatuta. Baina kontuan hartu behar da gabealdiarekin luzatu egiten dela mailegua itzultzeko epea, edo kapitalaren itzulketa atzeratu egiten dela, eta, beraz, azkenean interes gehiago ordaintzen direla.

## 17. Kargak

Jabetza bat askatasunez erabiltzeari jarritako mugak dira, eta jabetza-erregistroan jasota daude dokumentu publiko baten bidez. Karga dira, besteak beste, hipotekak, bide-zorrak, enbargoak, gozamen-eskubideak eta baldintza suntsiarazleak. **Higiezin bat kargarik gabe dagoela ulertuko da, jabetza-erregistroan ez badago haren erabileraren gaineko inolako mugarik erregistratuta.**

## 18. Muga-eguna aurreratzeko klausula

Hipoteka-maileguen kontratuetan jasota egon ohi den klausuletako bat da, aukera ematen duena finantza-erakunde batek kontratua hitzartutako epea baino lehen iraungitzeko, maileguaren kuota batzuk ordaindu ez badira. Kasu horretan, mailegu osoa itzuli beharko du zordunak. Higiezin Kredituko Kontratuen Legean araututako hipoteka-maileguen kasuan, finantza-erakundeak klausula hori ezarri ahal izateko, ordaindu gabeko hileko kuoten kopurua hamabikoa izango da maileguaren lehen erdian eta hamabostekoa bigarren erdian.

## 19. Bankuko jardunbide egokien kodea

Espainiako ekonomia- eta finantza-krisi betean onartutako araua da, eta utzarazpenak saihesteko neurri-sorta finkatzen du. Ohiko etxebizitzaren gaineko hipotekarekin bermatutako maileguen zordunak (edo fidatzaile eta bermatzaileak) babestu nahi ditu, eta kodean aurreikusita dauden egoera bereziki ahuletan eta egoera ekonomikoetan dauden pertsonak erabili ahal izango dute. Zordunari laguntzeko neurri hauek aurreikusten ditu: zorra berregituratzea, zor osoaren gaineko kita eta ordainean ematea. 2017ko martxoaren 9ko 6/2017 Errege Lege Dekretuak onartu zuen araua, baliabiderik ez duten hipoteka-zordunak babesteko presako neurriei buruzkoak, eta ondoren zenbait aldaketa egin zaizkio.

## 20. Komisioa

Zerbitzu bat emateagatik edo banku-kontratu bati lotuta egoteagatik banku-erakunde batek kobra dezakeen zenbatekoa da. Benetan gauzatutako zerbitzu bati ezarri behar zaio, bezeroak eskatu eta erakundeak emandako bati.



## Hauek dira hipoteka-komisiorik ohikoenak:

### 21. HJAren (higiezinaren jabetzako agentearen) komisioa

Etxebizitzaren salmenta higiezinaren jabetzako agente baten bidez gestionatzen denean horrek zerbitzuagatik kobratzen duen komisioa da. Etxebizitzaren saltzaileak agentearekin sinatutako kontratuan egongo da jasota. Komisioak negoziagarriak dira eta, normalean, % 2 eta % 5 artekoak izaten dira, eskusibotasunez sinatzen bada.

### 22. Irekitze-komisioa

Finantza-erakundeak kontratu baten formalizazio-gastuengatik kobratzen duen zenbatekoa da.

### 23. Subrogazio-komisioa

Hipoteka beste erakunde batera aldatzean finantza-erakundeak kontsumitzaileari kobratzen dion ehunekoa.

### 24. Ezerezteagatik edo itzultze aurreratugatik komisioa

Ezereztea gauzatzeko gestioengatik finantza-erakundeak kobratzen duen zenbatekoa da, eta mailegua alde aurretik itzultzeagatik entitateak irabaziko ez duena konpentsatzen du. Kasu horretan, legeak muga batzuk ezartzen ditu.

### 25. Posizio zordunak erreklamatzeko komisioa

Ordaindu gabeko kuotak berreskuratzeko egin beharreko gestioak konpentsatzeko finantza-erakundeek kobratzen duten komisioa da.

Gestio horiek askotarikoak izan daitezke: telefono-deiak, SMSak, mezu elektronikoak, ohiko posta-zerbitzuaren bidez bidalitako idatzizko jakinarazpenak edota aurrez aurreko bilerak bulegoetako langileekin (sare komertzialekoekin edo berreskurapenean espezializatutako beste arlo batzuetakoekin). Horien bidez, ordaindu gabeko zorrari buruzko informazioa ematen zaio alderdi mailegu-hartzaileari, eta egoera erregularizatze eskatzen zaio; gainera, egoera hori ez erregularizatzearen ondorioez ere ohartarazten zaio.

## 26. Kontratazioaren baldintza orokorrak

Kontratu-mota jakin bat arautzen duten baldintzak dira. Ez dituzte alderdi kontratugileek negoziatzen, enpresariak berak idazten ditu atxikitze-kontratuetan sartzeko.

## 27. Salerosketa-kontratua

Ondasun bat (etxebizitza, adibidez) transmititzeko xedearekin eroslearen eta saltzailearen artean modu pribatuan hitzartzen den kontratua da.

## 28. Kreditua

Pertsona bati maileguan ematen zaion diru-kopurua da. Pertsona horrek konpromisoa hartzen du emandako zenbatekoa eta interesak itzultzeko, hitzartutako epean eta baldintzetan. Kreditu eta mailegu kontzeptuak bereizi gabe erabiltzen badira ere, kredituaren kasuan hartzekodunak berriro erabil ditzake amortizatutako zenbatekoak; maileguaren kasuan, berriz, ez.

## 29. Hipoteka-kreditua

Finantza-erakundeek pertsona bati mailegatzen dioten diru-kopurua da, berme gisa ondasun higiezin bat duena. Baina hipoteka-maileguaren kasuan ez bezala, hipoteka-kredituen modalitatean kreditu-kontu bat jartzen da partikularraren eskura, bertatik behar duen dirua har dezan, hitzartutako gehieneko zenbatekora arte. Kasu honetan ere zordunak berriro erabil ditzake amortizatutako zenbatekoak. Kreditu honen desabantaila da ezin dela subrogatu (aldatu) baldintza hobeak eskaintzen dituen beste banku-erakunde batera. Kontuan hartzekoa da, halaber, ordainketak diziplinaz egiten ez badira oso erraza dela kredituaren muga-egunean zordunak zenbateko oso handia izatea erabilia, eta zailtasunak edukitzea zor osoa ordaintzeko.

## 30. Etxebizitza Aurrezkia

Aurrezki-kontu bat da, eta titularraren ohiko etxebizitza erosi, eraiki edo birgaitzeko bakarrik erabil daitezke bertako fondoak. Etxebizitza-kontuen ezaugarri nagusia abantaila fiskalak dira; izan ere, kontuan inbertitutako zenbatekoak desgrabatu egin daitezke.

### 31. Kuota

Bezeroak mailegua eman dion finantza-erakundeari, normalean hilean behin, ordaintzen dion zenbatekoa, mailegatutako kapitalaren zati bat eta interesak itzultzeko. Konstantea izaten da gehienetan, baina gorakorra edo beherakorra ere izan daiteke.

#### **Kuota-motak:**

### 32. Kuota konstanteak

Amortizazio-sistema frantsesa ere esaten zaio. Maileguaren kuotak beti berdinak izaten dira, interes-tasa aplikagarria aldatzen ez bada. Kuotaren osaerari erreparatuta, lehenengo urteetan interesen ehuneko handiagoa izaten da kapitalarena baino, eta alde hori nabarmenagoa izaten da maileguaren epea handiagoa den heinean.

### 33. Kuota gorakorrak

Mailegua amortizatzeko sistema honetan, ordaintzen den kuotaren zenbatekoak gora egiten du hiletik hileraz edo urtetik urtera. Hasieran itzultzen den kapital-zatia oso txikia da, eta, azkenean, kuota konstantearen sistemarekin baino interes gehiago ordaintzen dira. Nolanahi ere, maileguaren lehen urteetan kuotak txikiagoak direnez, sistema erosoagoa da zordunarentzat.

### 34. Kuota beherakorrak

Mailegua amortizatzeko sistema honetan, ordaintzen den kuotaren zenbatekoak behera egiten du hiletik hileraz. Kapital-zati bera itzultzen da beti, baina interesen aldea aldatu egiten da (gero eta txikiagoa da); izan ere, murriztuz doan kapitalari ezartzen zaizkio interesak.

### 35. Ordainean ematea

Hipotekatutako ondasuna ematen da zorra ordaintzeko. Baliabide hori zorra ordaintzeko modu gisa (berregituraketaren ondoan) dago jasota, jardunbide egokien kodean.

### 36. Utzarazpena

Pertsona bat bere jabetzakoa den edo errentan hartuta duen etxebizitzatik kanporatzeko legezko ekintza da. Epailearen aginduz egiten da, epai irmoa tarteko.

### 37. Zorpekoa

Banku-kontu baten titularrak bizi duen egoera, kontuan duena baino fondo gehiago erabiltzen duenean edo nahikoa diru izan gabe helbideratutako ordainagiri bat kargatzen zaionean.

### 38. Zorduna

Maileguetan, zorra ordaintzeko betebeharra duena da. Hipoteka LABORAL Kutxari eskatzen badiozu, zorduna zu izango zara.

### 39. Diferentziala

Interes-tasa aldakorreko mailegu edo kreditu batean erreferentzia-indizeari (Euribor, IRPH eta abarri) gehitzen zaion ehuneko finkoa da.

### 40. Eskritura publiko bihurtzea

Zerbait (kontratu bat, hitzarmen bat, betebeharrak bat...) notario aurrean egiletsitako eskritura publiko batean jasoaraztea da, eta dagozkion dokumentuen eta egitateen zehaztasunaren fede ematen du. Ekintza juridiko batzuetan (hipoteka-maileguetan edo salerosketetan, adibidez), nahitaezkoa da jabetza-erregistroan inskribatzea, eraginkorra den edo hirugarrenen aurrean baliagarria den berme-eskubide erreal bakarra baita.

### 41. Salerosketa-eskritura

Dokumentu publiko bat da, eta berorren bidez notario aurrean kontratu bat jasoarazten da, erakusten duena pertsona batek (saltzaileak) ondasun bat saldu diola beste pertsona bati (erosleari), eta horrek jabetzan hartu duela.

## 42. Hipoteka-maileguaren eskritura

Dokumentu publiko bat da, eta berorren bidez notario aurrean kontratu bat jasoarazten da, erakusten duena mailegu-emaile batek (banku batek, normalean) diru-kopuru bat mailegatu diola pertsona bati (mailegu-hartzaileari), higiezin bat eros dezan —gero, jabetza-erregistroan inskribatzen da kontratua—. Hipotekatutako etxebizitzari buruzko xehetasun guztiak jasotzen ditu: transakzioa egin duten aldeak, maileguaren zenbatekoa, ezarriko diren finantza-baldintzak eta gainerako legezko klausulak.

## 43. Eskritura publikoa

Notario aurrean baimendutako eta sinatutako dokumentua, kontratuaren klausulen fede ematen duena.

## 44. EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate edo banku arteko eskaintza-tasa europarra)

**EURIBOR** delakoa egunero argitaratzen den erreferentzia-indizea da, eta Europako hainbat bankuk elkarri ematen dizkioten (edo ematen diotela esaten duten) epe laburreko maileguen batez besteko interes-tasa adierazten du.

## 45. EINF (Europako Informazio Normalizatuaren Fitxa)

Hipoteka-mailegua lortzeko finantza-baldintzak jasotzen dituen dokumentua da, finantza-erakundeak kontsumitzaileari doan ematen diona, etxebizitza tasatu eta beraren kaudimena ebaluatu ondoren. Bertan jasotako informazioa bezero jakin horri dagokio, eta, besteak beste, datu hauek zehaztu behar ditu: maileguaren kapitala, interes-tasa, UTBa, amortizazio-epea, kuoten periodikotasuna, ordaintzeko data, amortizazio-taula eta dagozkion komisio eta gastuak.

## 46. KAIF (Kontratu Aurreko Informazioaren Fitxa)

Hipoteka-mailegua kontratatu nahi duen kontsumitzaileari finantza-erakundeak doan ematen dion dokumentua da. Horrekin, finantza-erakundearen eskaintzak alderatzeko aukera du kontsumitzaileak. Fitxa horretan azaltzen den informazioa orokorra eta inpersonala da, eta, besteak beste, datu hauek jaso behar ditu: interes-tasa —eta, aldakorra bada, baita erreferentzia-indizea eta horri erantsitako diferentziala ere—, itzultzeko gehieneko epea eta komisioak.

## 47. Fidatzailea / Abal-emailea

Zordunak ordaindu ezean haren zorra ordaintzeko konpromisoa hartzen duen pertsona da.

**Abal-emaileak zordun nagusiaren modu berean erantzungo dio zorraren ordainketari**, eta ez da egongo aurretik zordunaren kaudimengabezia frogatu beharrik abal-emailearen aurka jotzeko. Zorra bermatzeko hainbat abal-emaile badaude, solidarioki erantzungo diote ordaintzeko betebeharrari. **Hau da, hartzekodunak (LABORAL Kutxak) abal-emailetako edozeini eskatu ahal izango dio zorra osorik ordaintzeko.**

## 48. Fidantza

Betebeharrari aurre egingo zaiola bermatzeko egiten den diru-aurrerapena.

## 49. Formalizazioa

Hipoteka-mailegua formalizatu dadin, hainbat urrats egin behar dira aurretik: eskritura notario aurrean sinatu, zergak ordaindu, jabetza-erregistroan inskribatu eta eragiketari dagozkion gastuak ordaindu. Dena den, notario aurrean sinatu ondoren bezeroak eskuragarri izaten ditu erositako etxebizitza ordaintzeko fondoak.

## 50. Hipoteka-mailegua eratzeko eta formalizatzeko gastuak

Notarioaren esku-hartzeak, erregistroan inskribatzeak eta zergak ordaintzeak hipoteka-maileguaren kontratuan sortzen dituzten kostuak. Notariotza, erregistroko inskripzioa, tasazioa, gestoria eta egintza juridiko dokumentatuen zerga izan ohi dira gastu horien jatorria.

Higiezin Kredituko Kontratuen Legean araututako hipoteka-maileguetan, mailegu-hartzaileak pertsona fisikoak direnean (partikular batek etxebizitza erosteko eskatutako hipoteka-mailegu gehienen kasuan), gastu guztiak, tasaziokoak izan ezik, finantza-erakunde mailegu-emailearen (LABORAL Kutxaren) kontura izaten dira.





### 51. EJDZ (salerosketa)

Dokumentu publiko bidez formalizatutako salmentak zergapetzen dituen egintza juridiko dokumentatuen gaineko zerga. Eskrituratutako zenbatekoaren gainean kalkulatzen da. Zenbatekoa ezberdina izaten da, autonomia-erkidegoaren eta etxebizitzaren balioaren arabera.

### 52. EJDZ (hipoteka)

Dokumentu publiko bidez formalizatutako hipotekak zergapetzen dituen egintza juridiko dokumentatuen gaineko zerga. Hipoteka-erantzukizunaren gainean kalkulatzen da, eta ez da berdina autonomia-erkidego guztietan. EJDZ erakunde mailegu-emaiaren (LABORAL Kutxaren) kontura izaten da, Euskal Autonomia Erkidegoan salbu, bertan mailegu-hartzailea (zu) baita subjektu pasiboa.

### 53. OHZ (ondasun higiezinaren gaineko zerga)

Jabeak ordaintzen duen ondasun higiezinaren gaineko zerga. Urtean behin kobratzen da, eta etxebizitzaren katastroko balioaren arabera aplikatzen da. Urteko urtarilaren 1ean ordaindu behar du jabeak.

### 54. Hiri-lurren balio-gehikuntzaren gaineko udal-zerga edo udal-gainbalioa

Legez saltzaileak egin behar duen ordainketa bakarra da. Transmisio-balioak eta etxebizitzaren merkatu-balioak ez dute horretan zerikusirik; Udalak zehazten du katastroko balioaren arabera.

### 55. IRPH (hipoteka-maileguen erreferentzia-indizea)

IRPH edo hipoteka-maileguen erreferentzia-indizea Espainiako Bankuak sortzen duen eta Espainian aplikatzen den hipoteka-maileguen interes-tasen indizea da. IRPH indizeari «etxebizitza librea erosteko hiru urtetik gorako hipoteka-maileguen batez besteko tasa» esaten zaio ofizialki, eta, kalkulatzeko, hiru urteko epea edo handiagoa duten etxebizitza librea eskuratzeko hipoteka-bermedun mailegu-eragiketen saldoarekin haztatutako prezioen batez besteko aritmetiko sinplea ateratzen da — indizeei dagokien hilabetean hasi edo berritutako eragiketak izan behar dira—. Batez bestekoa kalkulatzeko, urteko tasa baliokideak erabiltzen dira.

## 56. OEZ (ondare-eskualdaketen gaineko zerga)

Bigarren eskuko etxebizitzaren salerosketari ezartzen zaion zerga da. Eskrituratutako prezioaren ehuneko jakin bat izaten da, eta ez da berdina autonomia-erkidego guztietan. OEZ aplikatzen zaien etxebizitzari ez zaie BEZa ezartzen.

## 57. BEZ (balio erantsiaren gaineko zerga)

Eraikuntza berriko etxebizitzaren BEZa prezio osoaren % 10ekoa da gaur egun. Bestelako higiezinetan % 21ekoa da, babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan izan ezik, horiei % 4koa baitagokie. Erosleak ordaintzen du, baina saltzailea arduratzen da zerga ogasun publikoan ordaintzeaz.

## 58. Erreferentzia-indizea

Aldizka zehaztu eta argitaratzen diren zifrak dira indizeak, eta formula bat, bestelako kalkulu-metodo bat edo ebaluazio bat erabiliz zehazten dira, osotasunean edo partzialki. Indizeak kalkulatzeko, hauek hartzen dira kontuan: aktibo baten edo gehiagoren balioa, prezioak (errealak edo zenbatetsiak), interes-tasak (errealak edo zenbatetsiak), kotizazioak, baloreak edota inkestak.

Finantza-kontratu batean —hipoteka-mailegu bat, adibidez— ordaindu beharreko zenbatekoa zehazteko erreferentziatzat erabiltzen da erreferentzia-indizea.

«Ofizialak» esaten zaien erreferentzia-indizeak BOEn argitaratzen ditu Espainiako Bankuak.

## 59. Maizter-botatzea

Epailearen aginduz, pertsona bati ondasun higiezin bat indarrez kentzea.

## 60. Informazio-ohar soila / Karga-oharra

Etxebizitza baten titulartasuna eta izan ditzakeen kargak (hipotekak, enbargoak, ez-ordaintzeak eta abar) egiaztatzeko helburuarekin jabetza-erregistroari eskatzen zaion dokumentua da.

## 61. Berritzea

Kontratu baten baldintzak aldatzeko ekintza da. Finantza-erakunde baten hipoteka-mailegu baten baldintzak aldatzeko erabili ohi da.

## 62. Eskaintza loteslea

Maileguaren finantza-baldintzak jasotzen dituen azken dokumentua da, bankuak mailegu-hartzaileari ematen diona erabaki dezan. Gutxienez 14 egun naturaleko balioa du, ematen den egunetik zenbatzen hasita.

## 63. Berrikuspen-aldia

Banku-erakundeak interes-tasa aldakorreko hipoteken interes-tasa kalkulatzeko erreferentzia-indizea (Euriborra, IRPHa...) aldatzen duen unea. Berrikuspena urtean behin edo sei hilean behin egin ohi da.

## 64. Amortizazio-epea

Mailegu-hartzaileak mailegatu dioten dirua itzultzeko kontratuan jasota dagoen epea da.

## 65. Mailegu-emailea

Ohiko jardun komertzial edo profesional gisa maileguak ematen dituen pertsona fisiko edo juridikoa da.

## 66. Hipoteka-mailegua

Finantza-erakunde batek pertsona bati mailegatzeko diru-kopurua da, bermetzat ondasun higiezin bat duena. Normalean, etxebizitza erosteko eskatzen dira halako maileguak, eta etxebizitza hori izaten da maileguaren ordainketa-bermea. Hizkuntza arruntean, hipoteka-mailegu eta hipoteka sinonimotzat jotzen dira. Nolanahi ere, ikuspegi juridikoaren arabera ez dira gauza bera. Hipoteka berme-eskubide erreal bat da, hirugarren hartzekodunen aurrean erabateko eraginkortasun juridikoa duena. Hipoteka-mailegua, berriz, bermatzen den betebeharra da, zordunak ondasun higiezinarekin eta bere oraingo eta etorkizuneko ondare osoarekin erantzungo diona.

## 67. Mailegu-hartzailea

Mailegatutako dirua jasotzen duen pertsona da, zenbateko hori eta dagozkion interesak zein bestelako gastuak hitzartutako unean itzultzeko betebeharra duena.

## 68. Itzultze aurreratua

Finantza-erakunde batek emandako mailegua mugaeguna baino lehen osorik edo partzialki itzultzeko kontsumitzaileak (zuk) duen eskubidea da (ikusi Amortizazioa).

## 69. Zorraren berregituratzea

Mailegu-kontratu baten ordainketa-baldintzak aldatzean datza. Hartzekodunak eta zordunak baldintzok negoziatzen dituzte, azken horrek ezin diolako zorrari aurre egin. Finantza-baldintza hauek aldatu ohi dira: maileguaren kapitala, interes-tasa, zorra amortizatzeko metodoa eta ordainketen periodikotasuna.

## 70. Birfinantzamendua

Mailegu bat beste batez ordezkatzea da, itzultzeko epea luzatuz edo maileguaren kapitala handituz. Helburua da zenbateko txikiagoko kuotak ordaintzea eta ez-ordaintzeak saihestea, nahiz eta epe luzera interes gehiago ordaintzen diren.

## 71. Jabetza-erregistroa

Higiezinak, jabe edo gozamedunak eta horiei eragiten dizkieten kargak (hipotekak, enbargoak, ez-ordaintzeak eta abar) inskribatzeko eta aldatzeko erregistro publikoa da.

## 72. Hipoteka-erantzukizuna

Hipotekaren bidez bermatuta geratzen diren kontzeptu guztien batuketara da: kapitala, prozesuko kostuak, interes arruntak eta berandutzekoak, gastuak eta abar. Zenbateko horren gainean kalkulatu dira hipotekaren formalizazio- eta ezerezte-gastuak.

### 73. Erantzukizun unibertsala

**Zordunaren (zure) erantzukizuna da, eta eskatzen dio hartzekodunarekiko (LABORAL Kutxarekiko) dituen betebeharrei aurre egitea, oraingo eta etorkizuneko ondasun guztiekin.** Praktikan, erantzukizun hori mota guztietako maileguetan aplikatzen da ia beti.

Adibidez, demagun pertsona batek 200.000 €-ko hipoteka-mailegua eskatu zuela kopuru hori balio zuen etxebizitza erosteko, eta, urte batzuen ondoren, zailtasunak dituela ordainketak egiteko eta, azkenean, etxebizitza finantza-erakundearen esku geratzen dela zorraren ordainketa gisa. Une horretan etxebizitza 130.000 €-an tasatzen badute eta zordunak 170.000 € baditu ordaintzeko (kapitalaren eta interesen kontura), une horretan dituen eta etorkizunean izango dituen ondasunekin ordaindu beharko du ordaintzeko geratzen zaion 40.000 €-ko zorra.

### 74. Hipoteka-maileguaren subrogazioa

Akordio bat da; horren bidez, zordunak hipoteka-mailegua beste finantza-erakunde batera eramaten du, baldintza ekonomiko hobeak eskaintzen dizkiotelako. Interes-tasa edo amortizazio-epea aldatzeko aukera ematen du subrogazioak.

### 75. UTB (urteko tasa baliokidea)

Kredituaren urteko kostua adierazten duen ehunekoa da. Interes, komisio eta gastu guztiak hartzen ditu kontuan, ez bakarrik interes-tasa nominala (ITNa). Kreditu-kontratuari lotutako zerbitzu osagarrien kostua, bereziki aseguru-primena, kontzeptu horren barruan sartuko da, zerbitzuok kontratatzea nahitaezkoa izan bada kreditua eskuratzeko.

Teorian, kreditu bat eskatzearen kostu efektibo eta errealak erakusten du, eta merkatuan dauden maileguak alderatzeko aukera ematen du.

Baina, litekeena da alderaketa hori zehatza ez izatea tasa mistoko maileguen kasuan, hau da, hasierako interes-tasa finkoa ondorengo interes-tasa aldakorra baino handiagoa duten maileguen kasuan. Izan ere, Higiezin Kredituko Kontratuen Legea betez, UTBa kalkulatzeko interes-tasa finkoa hartzen da kontuan mailegua indarrean den aldi osorako, aintzat hartu gabe erreferentzia-indizea eta eragiketaren diferentziala.

## 76. Tasazioa (edo tasazio-balioa)

Ondasun baten balioa zehazteko egiten den zenbatespena da. Oro har, hipoteka-mailegua kontratatu aurretik, balioztapen hori egiteko agintzen dio dirua mailegatzen duen finantza-erakundeak tasatzaile profesional bati (Espainiako Bankuak homologatutako tasazio-erakunde bati). Ez-ordaintzea gertatuz gero etxebizitzaren balioa zorra ordaintzeko adinakoa ote den zehaztuko da horren bidez. **Tasazioek sei hilabeteko balioa dute (txostena egiten denetik)**. Beraz, beste entitate bat mailegua finantzatzeko prest badago, ez da beste tasazio bat egin beharko, aurrekoa egin zenetik 6 hilabete igaro ez badira.

## 77. Interes-tasa / Interes-tasa arrunta

Finantza-erakunde batek dirua mailegatzen duenean hartzaileari kobratzen zaion ehunekoa. Mailegatutako kapitalaren gainean aplikatzen da ehunekoa.

## 78. ITN (interes-tasa nominala)

Pertsona bati dirua mailegatzearan finantza-erakunde batek kobratzen duen kostua da, eta ehunekotan adierazten da. Ez ditu barne hartzen kredituak sortutako komisioak eta gastuak. Oro har, urteko interes-tasa nominala adierazten da.

## 79. Berandutzeko interes-tasa

Maileguaren kuotek ordaindu gabe dirauten denboran ezartzen den ehunekoa da, eta mailegu-kontratuan hitzartutako interes-tasaren gainean aplikatzen da. Higiezin Kredituko Kontratuen Legean araututako hipoteka-maileguen kasuan (kontsumitzaileek sinatzen dituzten gehienetan), interes arrunta baino % 3 handiagoa da berandutze-interesa.

## 80. Interes-tasa finkoa

Maileguaren indarraldian aldatzen ez den ehuneko finkoa da.

## 81. Diruaren legezko interes-tasa

Zordunak ordaindu ezean eta halakoetarako tasa jakinik hitzartu ez bada kalte-galerak ordaintzeko aplikatzen den ehunekoa da. Estatuaren Aurrekontu Orokorren Legeak zehazten du, urtean behin.

## 82. Interes-tasa mistoa

Mailegu baten hasierako aldian (lehenengo sei hilabeteetan edo lehenengo urtean, adibidez) tasa finko bat aplikatzean eta, ondoren, tasa aldakor bat ezartzean datza.

## 83. Interes-tasa aldakorra

Hipoteka-maileguaren indarraldian zehar aldatzen doan ehunekoa da, eta merkatuko gorabeheren arabera aldatzen den erreferentzia-indizeari (Euriborrari, IRPHri...) diferentzial bat gehituta kalkulatu da.

## 84. Titulizazioa (edo kreditu-lagapena)

Finantza-erakunde batek egiten duen prozesua da, eta indarrean dagoen mailegu-sorta bat zorro berean taldekatu eta inbertitzaile bati edo gehiagori saltzean datza. Finantzaketa lortzeko modu bat da.

## 85. Gozamena

Ondasun baten erabilera- eta luperketa-eskubidea beste pertsona baten esku uztea, jabetza laga gabe.

