

Gradu Bikoitza: Enpresen Administrazio eta Zuzendaritzako  
Gradua + Zuzenbideko Gradua. (Lan hau aurkezten da: Enpresen  
Administrazio eta Zuzendaritzako Graduan)

**2020/2021 ikasturtea**

# **HIPOTEKA-MAILEGUA, BERMEA EDO HELBURUA BIZILEKUAREN ERABILERARA BIDERATUTA DAGOEN ONDASUN HIGIEZINA DENEAN**

Egilea: Patricia, AHEDO CALERA

Zuzendaria: Alberto, BILBAO GARZON



Bilbo, 2021eko irailaren 30a

## AURKIBIDEA

LABURPENA .....	4
1. SARRERA.....	5
2. HIPOTEKA-MAILEGUA .....	7
2.1. Definizioa .....	7
2.2. Ezaugarri nagusiak.....	8
2.3. Amortizazio-bideak .....	14
2.3.1. Sistema frantsesa .....	14
2.3.2. Sistema amerikarra fondoarekin (Sinking-fund).....	15
2.3.3. Amortizazio-kuota konstanteen sistema .....	16
2.4. Merkataritza-ezaugarriak.....	17
2.4.1. Gastuak .....	17
2.4.2. Aseguruak .....	19
2.4.3. Merkataritza-ezaugarriak dituen finantza-baliokidetasunaren ekuazioak	20
3. KONTRATUAREN ALDABERRITZEA ETA SUBROGAZIOA.....	21
4. HIPOTEKA-MAILEGUAREN ETA HIPOTEKA-KREDITUAREN ARTEKO DESBERDINTASUNA .....	23
5. MAILEGARIAREN BERMEAK .....	23
5.1. Gardentasuna eta informazioa .....	23
5.2. Mailegu-emailearen, bitartekarien edo izendatutako ordezkarien jokabide printzipioak. ....	24
5.3. Gardetasun materiala.....	24
5.4. Notarioaren figura .....	25
5.5. Kontratuaren aurreko informazioa .....	25
6. HIPOTEKA-MAILEGUEN ARTEKO ALDERAKETA.....	26
6.1. BBVA .....	26
6.2. Kutxabank .....	30
6.3. Banco Santander .....	33
7. ALDERAKETAREN ONDORIOAK .....	36
7.1. UTB eta UTBAldakorra .....	36
7.2. Benetako Kostua .....	37
7.3. Benetako Errentagarritasuna .....	38
8. ONDORIOAK.....	39
BIBLIOGRAFIA .....	40

## IRUDIEN AURKIBIDEA

1. irudia: Etxebizitzen gaineko hipotekak 2003-2019 (urrira arte) .....	6
2. irudia: 2008-2018 urteetan, Espainiako hipoteka berrien banaketa ehunekoetan .....	11
3. irudia: Hipoteka-maileguen UTB eta UTBAldakorraren arteko alderaketa .....	36
4. irudia: Hipoteka-mailegu finkoen Benetako Kostuaren arteko alderaketa .....	37
5. irudia: Hipoteka-mailegu finkoen Benetako Errentagarritasunaren arteko alderaketa ....	38

## LABURPENA

Lan honen helburu nagusia da hipoteka-mailegua Espainiako merkatuan aztertzea; hain zuzen ere, bizilekuaren erabilera duen ondasun higiezinak eskuratzeko edo horien bermea duten hipoteka-maileguk. Hartarako, lehenik eta behin hipoteka-maileguaren ezaugarri nagusiak eta merkataritza-ezaugarriak aztertuko ditut. Ondoren, hipoteka-maileguaren inguruko legeria aztertuko dut, begirune berezia jarriz mailegariaren babeserako neurrietan. Behin ikuspegi teorikoa landuta, marko praktikoan arreta jarriz merkatuan dauden hipoteka-maileguen mota desberdinak analizatuko ditut, interes-tasak eta amortizazio-bideak azalduz. Bukatzeko, aukeratutako hiru finantza-erakundeek (Kutxabank-ek, BBVA-k eta Banco Santander-ek) eskaintzen dituzten hipoteka-maileguen ezaugarriak aztertuko ditut. Horrela, horien arteko konparazioa egingo dut, zein den aukera merkeena azaleratuz.

**Hitz gakoak:** hipoteka-mailegu aldakorra, hipoteka-mailegu finkoa, ohiko-etxebizitza, benetako kostua.

# 1. SARRERA

## Gaiaren interesa

Lan hau aukeratu egin dut interesgarria eta erabilgarria iruditzen zaidalako hipoteka-maileguen azterketa burutzea mailegu-emailearen eta mailegariaren ikuspegitik. Hipoteka-bermea duten kontratuek xede desberdinak badituzte ere, lan honetan ohiko bizilekua eskuratzera bideratuta daudenak eta bizilekuaren erabilera duten ondasun higiezinak eskuratzeko erabiltzen direnak aztertuko ditut. Izan ere, biztanleriaren gehiengo batek mota horretako maileguak kontratatu behar ditu ohiko etxebizitza eskuratzeko. Hau da, ondasun higiezin horren erosketaren ordainketari aurre egitea ezinezkoa izaten zaie norberaren finantzazioarekin, mailegariak aurrezkiak dituztenean izan ezik. Horren ondorioz, besteren finantzaziora jotzea beharrezkoa izaten zaie, bizitzaren epe luzean zehar presente egongo den zorra bereganatuz. Beraz, finantza ikuspegi batetik mota horretako kontratua bereganatzea duen zamagatik, kontsumitzaileen bizitzan garrantzi nabarmena izaten duten kontratuak dira. Hori dela eta, ezinbestekoa da kontratuen klausula guztien inguruko ulermena izatea, baita dakartzaten zamak ezagutzea. Horren bitartez, kontsumitzaileek modu eraginkorrean finantza-erakunde desberdinek eskaintzen dituzten hipoteka-maileguen arteko konparaketa egin ditzakete, haien beharrei hobeto egokitzen dena aukeratzeko<sup>1</sup>.

## Helburua

Lan honen helburu nagusia da hipoteka-mailegua Espainiako merkatuan aztertzea; hain zuzen ere, bizilekuaren erabilera duen ondasun higiezinak eskuratzeko edo horien bermea duten hipoteka-maileguk.

## Metodologia

Hartarako, lehenik eta behin hipoteka-maileguaren ezaugarri nagusiak eta merkataritza-ezaugarriak aztertuko ditut. Ondoren, hipoteka-maileguaren inguruko legeria aztertuko dut, begirune berezia jarritz mailegariaren babeserako neurrietan. Behin ikuspegi teorikoa landuta, marko praktikoan arreta jarritz merkatuan dauden hipoteka-maileguen mota desberdinak analizatuko ditut, interes-tasak eta amortizazio-bideak azalduz. Bukatzeko, aukeratutako hiru finantza-erakundeek (Kutxabank-ek, BBVA-k eta Banco Santander-ek) eskaintzen dituzten hipoteka-maileguen ezaugarriak aztertuko ditut. Horrela, horien arteko konparazioa egingo dut, zein den aukera merkeena azaleratuz.

## Testuinguru historikoa

Hipoteka-mailegua produktu berria ez bada ere, testuinguru historikoa azaltzeko, hipoteka-burbuilan kokatuko naiz. Espainian, XX. mendearen azken urteen (1998. urtean hasi zelarik) eta 2007. urteen bitartean higiezinaren burbuila sortu egin zen. Horren eragile nagusiak izan ziren: bizilekuen eta enpresen higiezinaren eraikuntza masiboa eta prezioaren

---

<sup>1</sup>Hernández Sainz, Esther (2017): “El plazo de reflexión en la contratación de préstamos hipotecarios: instrumentos para su garantía”. Revista para el Análisis del Derecho. Nº3 - 2021 - ISSN 1698-739X. <https://indret.com/el-plazo-de-reflexion-en-la-contratacion-de-prestamos-hipotecarios-instrumentos-para-su-garantia/> InDret Privado 4.17 (2021/05/04an ikusia).

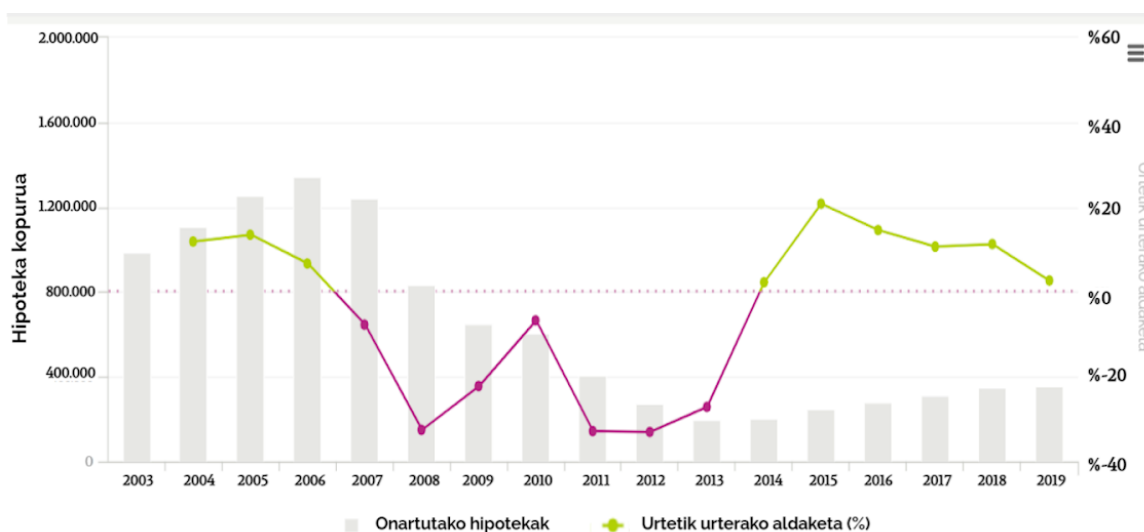
hazkunde espekulatiboa<sup>2</sup> (Méndez, 2017).

Lehenik eta behin, 1995-2001 urteen bitartean hipoteka berrien ematea % 129a handitu zen banketxetan eta % 117a aurrezki-kutxen sektorean. Horrekin batera, 1996 eta 2006 urteen bitartean 5 milioi inguruko bizileku eraiki ziren. Horren ondorioz, Espainiako Bankua nazioarteko inbertitzaileekin zorpetu zen, maileguen kopuru handia finantzatzeko<sup>3</sup>.

Mugimendu horrekin batera, hipoteka-burbuilaren garapena eman zen, horren bultzatzaile nagusiak banketxeak eta aurrezki-kutxak izan zirelarik. 1998-2007 urteen bitartean eman zen maileguen hazkundera ulertzeko, hurrengo faktoreak kontuan hartu behar dira: eskaintako maileguen zenbatasuna finantzatzeko ondasun higiezinaren tasazioa baino handiagoa zen, amortizazio-epaia handitu zen eta familiak zituzten sarrera garbiekin ezin zuten aurre egin ordaindu beharreko amortizazio-terminoei (Méndez, 2017).

Horrela, Espainiako ekonomiaren hazkundera eman zen 1998-2007 urteen bitartean, finantza-sektorean eta ondasun higiezinaren salerosketaren sektorean oinarriturik. Hala ere, ekonomia-hazkunde hura beherakada handi batean bukatu egin zen. Hau da, 2008. urtean sorrera izan zuen ekonomia-krisia ekarri egin zuen; agerian utziz ekonomia-eredu hura epe luzean mantentzea jasan ezina zela. Modu berean, finantza sektorean finantza-krisia sortu egin zen; 2008. urtean 319.294 milioi eurotan baloratutako maileguak mailegariak itzultzeko ezintasuna zeukaten heinean<sup>4</sup>.

### 1. irudia: Etxebizitzaren gaineko hipotekak 2003-2019 (urrira arte)



Iturria<sup>5</sup>: Estatistikako Institutu Nazionala, 2019

<sup>2</sup> Méndez Gutiérrez del Valle, Ricardo (2017): “De la hipoteca al desahucio: Ejecuciones hipotecarias y vulnerabilidad territorial en España”. Revista De Geografía Norte Grande, N.º 67, 9-31 or. ISSN 0718-3402. <https://www.scielo.cl/pdf/rgeong/n67/art02.pdf> (2021/04/22an ikusia).

<sup>3</sup> Díez García, Helena (2012): Recargas hipotecarias e hipotecas recargables, Editorial Reus, Madrid. ISBN: 978-84-290-1686-4 4.

<sup>4</sup> Méndez Gutiérrez del Valle, Ricardo; Plaza Tabasco, Julio (2016): “Crisis inmobiliaria y desahucios hipotecarios en España: Una perspectiva geográfica”. Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles, N.º 71. 99-127 or. ISSN 0212-9426. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5578030> (2021/04/22an ikusia).

<sup>5</sup> Marrero, David (2018): Siete gráficos imprescindibles para entender la evolución de las hipotecas en la última

Erantsitako grafikoan hipoteka-maileguak jasan zuen aurrean azaldutako prozesuaren isla da. Hau da, Espainiak hipoteka-maileguen eskaeran jasan zuen gorakada eta beherakada ekonomikoa ikus dezakegu. Beherakaden sorrera 2007. urtean kokatzen da, hipoteka-maileguen emateak % 7,7aren gutxitzea izan zuen. 2013. urtean ekonomia-krisiaren zehar, merkatuaren jaitziera handiena izan zuen, 200.000 unitatearen inguruko hipoteka eskainiz. Lehen aldiz, 7 urteko jarraikako beherakaden ondorioz, 2014. urtean hipoteka-maileguen gorakada eman zen.

## 2. HIPOTEKA-MAILEGUA

### 2.1. Definizioa

Hipoteka-mailegua epe luzera eskaintzen den finantza-produktua da. Mailegu-eragiketari bi pertsona fisiko zein juridiko parte hartuko dute: mailegu-emaileak eta mailegariak. Mailegu-emaileak normalean finantza-erakunde bat izango da; kasu horretan, hipoteka-maileguaren kontratua Espainiako Bankuak gainbegiratzen du. 5/2019 Legearen arabera arautzen diren mailegu-emaileak Higiezinaren kredituko bitartekarien eta higiezinaren mailegu-emaileen erregistroan bilduta egongo dira; hau da, euren identifikazio datuak erregistratuta egongo dira. Kontratuaren bidez, mailegua-emaileak mailegariari maileguaren nominala emateko betebeharra bereganatzen du, eta mailegariak maileguaren nominala itzultzeko betebeharra kontratuan ezartzen diren baldintzen arabera: maileguaren nominala, epea, interes-tasa, ordaintzeko era eta amortizatzekeo era.

Hipoteka-maileguaren azken helburua normalean ondasun higiezin bat eskuratzea bada ere, zenbaitetan xede desberdina izan dezake. Hau da, mailegariak hipoteka-maileguaren eskaera egin dezake diru erabilgarria izateko edo mailegu zaharrak berregituratzeko. Are gehiago, mailegua higiezin baten eraikuntza, handitzea edo konponketa finantzatzeko erabil daiteke. Bukatzeko, ondasun higiezinaren ohiko etxebizitzarako edo beste helburu baterako izan daiteke; hala nola, bigarren bizilekua eskuratzeko edo merkataritzako erabilpena<sup>6</sup> (Banco de España, 2016).

Mailegu mota horren ezaugarri nagusiak dira berme pertsonala eta berme berezia dagoela. Alde batetik, mailegariak mugarik gabeko erantzukizun pertsonala izango du; beraz, oraingo eta etorkizuneko ondare guztiarekin erantzuten du. Bestetik, hipotekaren elementua dago, berme berezia gisa definitu daitekeena; finantzatzeko ondasun higiezinaren gainean eragina duena. Hain zuzen ere, berme horren existentziagatik hipoteka-maileguen kostua baxuagoa da beste maileguekin alderatuta<sup>7</sup> (AHE, 2016). Hortaz, mailegariak etorkizunean zorra ez badu ordaintzen finantza-erakundeak bermea exekutatu ahal du; higiezinaren salmenta burutuz, mailegariak duen zorra berreskuratzeko. Higiezinaren salmentarekin lortutako dirua ez bada nahikoa zorra estaltzeko, mailegariak unean dituen eta etorkizunean izango dituen ondasunekin erantzungo du. Hala ere, badaude

---

década. <https://www.idealista.com/news/finanzas/hipotecas/2018/03/21/764839-siete-graficos-para-conocer-la-evolucion-en-la-ultima-decada-de-las-hipotecas> (2020/11/14an ikusia)

<sup>6</sup>Banco de España (2016): Guía de acceso al préstamo hipotecario. [https://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/Folletos/Fic/Guia\\_hipotecaria\\_2013.pdf](https://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/Folletos/Fic/Guia_hipotecaria_2013.pdf) (2020/11/13an ikusia).

<sup>7</sup>Asociación Hipotecaria Española (2016): Guía hipotecaria. <http://www.ahe.es/bocms/sites/ahenew/guia-hipotecaria/> (2021/03/21ean ikusia).

zenbait salbuespen zeinetan zordunak ez du erantzuten bere ondare guztiarekin. Kasu horien aurrean egongo gara, kontratuaren aldeek maileguaren eskritura publikoan espreski erabakitzen dutenean hipoteka-bermea etxebizitzaren baliora mugatzera. Antzeko egoera emango da, finantza-erakundeak espresuki onartzen badu mailegaria aske geratuko dela etxebizitza ordainean ematearekin<sup>8</sup> (Iberley, 2019).

Hipotekatutako ondasun higiezinari dagokionez, mailegariaren jabetzakoa da ondorio guztietarako. Hau da, hura saldu, alokatu edo berriro hipotekatu dezake. Hala ere, mailegu-emaileak eragiketa horiek mugatzeko eskubidea izango du, bera kalteturik ez ateratzeko (Iberley, 2019).

## 2.2. Ezaugarri nagusiak

Hipoteka-maileguaren oinarritzko elementuak izango dira: maileguaren nominala, epea (n), interes-tasa, amortizazio-terminoa edo ordaintzeko kuota, interes-kuota, amortizazio-kuota (amortizatze eraren arabera) eta moneta.

Kapitala edo maileguaren nominala (P): mailegu-emaileak mailegariari emandako zenbatasuna. Kapitalaren zenbatasuna ezartzeko zenbait elementu kontuan hartu behar dira:

- Mailegariak duen ordaintzeko gaitasuna: ohitura da, finantza-erakundeak kontuan izaten duela hileroko ordaintzen den amortizazio-terminoaren zenbatasuna, mailegariak izaten dituen sarrera garbien % 35a edo % 40a ez gainditzea. Hau da, mailegariak bermatuta izan behar du amortizazio-terminoa ordainduz gero, ohiko bizitzari aurre egiteko gaitasuna izango duela. Finantza-erakundeak mailegariaren ordaintzeko gaitasuna kalkulatzeko hiru elementu hartzen ditu kontuan: sarrera garbiak, kreditu-historia eta baliabideak sortzeko gaitasuna. Horretarako, mailegariaren adina, egoera zibila, familia-unitatearen kideen kopurua, lan-kontratua, sarreraren finkotasuna...aztertzen da (Banco de España, 2016).
- Ondasun higiezinaren tasazioa: hipoteka-mailegua eman baino lehen mailegu-emaileak berme berezi gisa finkatuko duen ondasun higiezinaren tasazioa eskatuko du; eragiketa horretan espezializatutako erakundeak ondasunaren balioa ezar dezaten. Hala ere, kontuan hartu behar da tasazioa ondasun higiezinaren balioaren estimazioa dela, momentu horretako merkatuaren baldintzen eta parametroen arabera ezartzen dena. Horrek eragiten du, estimazioa horren bidez egindako balorazioak etorkizunean aldaketak izan ditzakela. Tasazioaren bidez, finantza-erakundeak finantza-eragiketarekin bereganatzen duen arriskua jakingo du (Banco de España, 2016).

Espainiaren kasuan, tasazioa burutzerako orduan zenbait betekizun errespetatu behar dira. Lehenik eta behin Espainiako Bankuak ikuskatzen dituen tasazio-sozietateek hipoteka-merkatuan tasazio-balioa ezartzeko gaitasuna izango dute. Are gehiago, tasazioa aurrera eramango duten profesionalak prestakuntza egokia izan behar dute; hau da, homologatutako eta Espainiako Bankuaren Erregistro Berezian inskribatutako

---

<sup>8</sup> Iberley (2019): La regulación del contrato de préstamo o crédito hipotecario desde el punto de vista de los consumidores. <https://www.iberley.es/temas/regulacion-contrato-prestamo-credito-hipotecario-desde-punto-vida-consumidores-62927> (2020/11/14an ikusia).



tasazio-sozietateak izan behar dira. Gainera, prozesu zehatza jarraitu behar dute, mailegua emateko jarraitzen den prozesutik independentea dena<sup>9</sup>.

Hala ere, mailegariak finantza-erakundearekin adostuz ondasun higiezinaren tasazioa egiteko pertsona edo enpresa proposatzeko edo aukeratzeko eskubidea dauka, gardentasun araudia<sup>10</sup> jarraituz. . Finantza-erakundeak tasazioa onartzeko betebeharra izan arren, horrek ez du esan nahi tasazioaren balioa onartzera behartuta dagoenik. Izan ere, finantza-erakundeak beharrezkoak diren egiaztapenak egin ditzake ondasun higiezinaren balioa ziurtatzeko. Mailegariari dagokio tasazio-gastuak ordaintzea; beraz, tasazio txostena finantza-erakundeari entregatu ondoren, azkenean ez bada adosten azken horrekin hipoteka-mailegua kontratatzea, finantza-erakundeak tasazio-txostena itzuli beharko dio mailegariari. Izan ere, geroago beste finantza-erakunde batekin hipoteka-mailegua kontratatzeko baliagarria izango da, beti ere iraungi ez bada eta homologatutako tasatzaileen bidez egin bada (Banco de España, 2016).

- Finantzazioaren ehunekoak: elementu horren kalkulua burutzeko hipoteka-maileguaren eta ondasun higiezinaren tasazioaren artean kalkulatu da. Maileguak hipotekatutako ondasunaren tasazio balioaren % 60a ezin du gainditu, salbu bizilekua eskuratzeko, eraikitze edo birgaitze bada. Kasu horretan, finantza-erakunde eskaintzen duen finantzazio-ehunekoaren limitea % 80an egongo da. Hala ere, azken ehuneko hori gainditu daiteke, mailegua banku abala badu hartzekoduna ez den beste finantza-erakunde batekin edo kredituzko aseguru baten bitartez estalita badago; beti ere, tasazio-balioaren % 95a gainditzen ez bada<sup>11</sup>.

Amortizazio-epea: hipoteka-mailegua osorik itzultzeko ezarritako aldia da, bi aldean artean burututako kontratuan ezartzen delarik. Normalean 15-30 urte bitarteko epea izaten da. Epea erabakitzerako orduan kontsumitzailearen gaitasun ekonomikoa kontuan hartu behar da. Gainera, aintzat hartu behar da maileguaren epea zenbat eta luzeagoa izan hilabetero ordaindu behar den amortizazio-terminoa txikiagoa izango dela; baina, interesen batuketa orokorra handiagoa izango dela. Era berean, kontratuan amortizazio-terminoa amortizatzeke maiztasuna (k) agertu behar da (AHE, 2016).

Interes-tasa: finkoa, aldakorra ala mistoa izan daiteke (Iberley, 2019):

- Interes-tasa finkoa: kontratuan hasieratik ezartzen den balioa da, hipoteka-maileguaren amortizazio-epearen zehar aldaketarik ez duena. Beraz, mailegariak ordaindu behar duen amortizazio-terminoaren zenbatasuna hasieratik ezagutzen du. Horrela, interes-tasa finkoa denean, merkatuko erreferentziazko interes-tasa ofizialak dituen gorabeherak ez du eraginik izango (AHE, 2016). Interes-tasa hau

---

<sup>9</sup> 2003/04/09ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, ECO/805/2003 Agindua, martxoaren 27koa, finantza-helburu jakin batzuetarako ondasun higiezinak eta zenbait eskubide baloratzeko arauak buruzkoa. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?lang=es&id=BOE-A-2003-7253> (2021/07/22an ikusia).

<sup>10</sup> 2011/10/29ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, EHA/2899/2011 Agindua, urriaren 28koa, Bezeroaren banku zerbitzuen gardentasunaren eta babesaren ingurukoa. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2011-17015> (2021/04/24an ikusia).

<sup>11</sup> 2009/05/02ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, 716/2009 Errege-Dekretua, apirilaren 24koa, zeinaren bitartez 2/1981 Legearen zenbait alderdi garatzen diren, martxoaren 25koa, hipoteka-merkatua eta hipoteka sistemaren eta finantza sistema arautzen duena, 5.1 eta 5.2. artikulua, <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2009-7352> (2021/04/24an ikusia).

gomendagarria da, hipoteka-maileguaren iraupena laburragoa denean. Gainera, interes-tasa finkoan eskainitako hipoteka-maileguk interes-tasa aldakorrean eskainitakoak baino interes-tasa handiagoa dute. Irekitze-komisioari dagokionez, % 0 - % 1 bitartekoa bada ere, interes-tasa finkoko hipoteka-maileguetan interes-tasa aldakorreko hipoteka-maileguetan baino zailagoa izaten da irekitze-komisiorik gabeko hipoteka-maileguak kontratatzea <sup>12</sup> (Vallés, 2020).

- Interes-tasa aldakorreko hipoteka-maileguen kasuan, finantza-erakundearen eta mailegariaren artean epeak (sei hilero edo urtero) adosten dira interes-tasa berrikusteko. Beraz, interes-tasa aldakorra ezartzen da erreferentziazko indize baten bidez. Hau da, finantza-erakunde bakoitzak diferentzial edo marjina finkoa ezartzen du; ondoren, berrikuspena egiteko erreferentziazko indizea gehitzen da. Interes-tipo horren arrisku nagusia izango da, mailegariak ordaindu beharreko amortizazio-terminoen garestitze nabarmena eman daitekeela, merkatuko interes-tasak igoz gero (AHE, 2016) .

Espainiaren kasuan, interes-tasa ofizialak ETD/699/2020<sup>13</sup> Aginduaren 27. artikuluan ezartzen dira. Horien artean, hipoteka-maileguetan erreferentziazko indize ohikoena EURIBOR-a da; hala ere, zenbaitetan IRPH indizea erabiltzen da.

EURIBOR-a (European Interbank Offered Rate) urteko interes-tasa nominala urtean k bider zatikatua da eta 14/2013 Legearen arabera indize ofiziala da<sup>14</sup>. Bere izena adierazten duen moduan eurogunearen bankuen arteko merkatuaren interes-tasa da. Hau da, eurogunearen barnean dauden finantza-erakundeek maileguak formalizatzeko erabiltzen edo erabiliko luketen interes-tasa da. Horretarako egunero Europako bankuei inkestak egiten zaizkie, ondoren finantza-erakundeek eskainitako interes-tasen % 15 handiena eta % 15 txikiena ezabatzen dira, eta gainerako balioen artean batezbestekoa egiten da. Horren emaitza 3 hamarretara biribiltzen da (Vallés, 2020).

IRPH-ari dagokionez, indize horrek Espainiako Bankuak publikatzen duen indize ofiziala da eta hurrengo moduan definitzen da: Espainiako kreditu-erakundeek emandako hipoteka-maileguen batezbesteko interes-tasa da, horren objektua bizilekua eskuratzea denean eta maileguaren bizi-iraupena 3 urte baino handiago den kasuetan (Vallés, 2020). Indize horren inguruan, Europar Batasuneko Justizia Auzitegiak (EJJA), 2020ko martxoaren 3an emandako ebazpenaren bidez adierazi egin zuen IRPH-indizearen deuseztasuna gardentasun falta badago abusuzko klausula izateagatik; horren ondorioz, Espainiako Auzitegiek aztertu behar dute kasuz kasu

---

<sup>12</sup> Vallés Perelló, Antonio (2020): Sistemas de control de la cláusula de interés variable en los préstamos hipotecarios. Tesis Doctoral, Universitat de les Illes Balears, 23-25 or. [https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/151086/Valles\\_Perello\\_Antonio.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/151086/Valles_Perello_Antonio.pdf?sequence=1&isAllowed=y) (2021/05/07an ikusia).

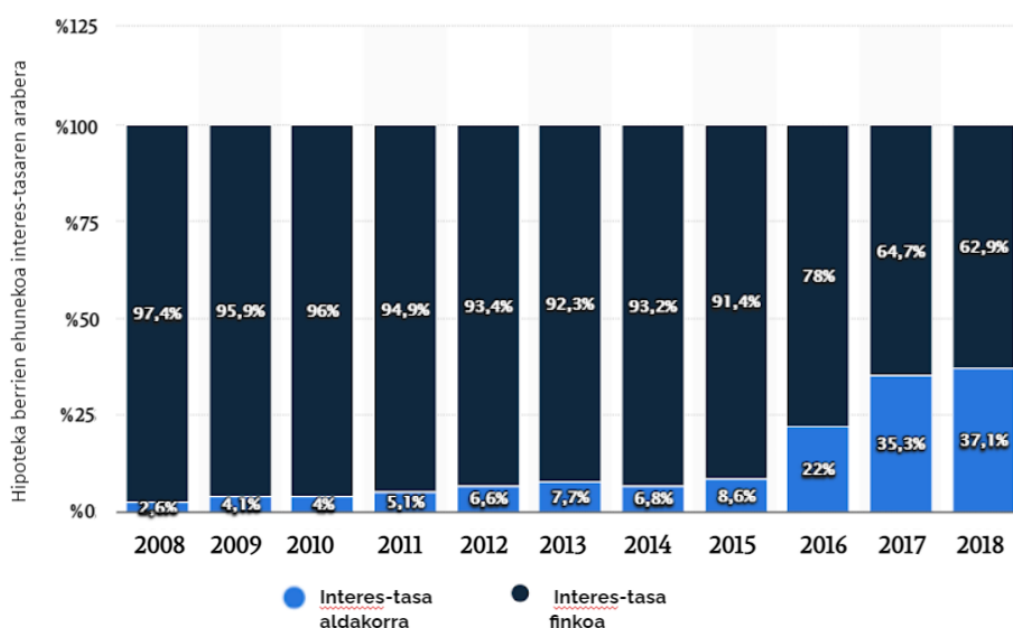
<sup>13</sup> 2020/07/27ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, ETD/699/2020 Agindua, uztailaren 24koa, kreditu itzultzailea arautzen duena eta honako agindu hauek aldatzen dituena: ECO/697/2004 Agindua, martxoaren 11koa, Arriskuen Informazio Zentralari buruzkoa; EHA/1718/2010 Agindua, ekainaren 11koa, banku-zerbitzu eta -produktuen publizitatea arautzeko eta kontrolatzeko; eta EHA/2899/2011 Agindua, urriaren 28koa, bankuen gardentasunari eta bezeroen babesari buruzkoa. [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2020-8583](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2020-8583) (2021/07/25ean ikusia)

<sup>14</sup> 2013/09/28ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, 14/2013 Legea, irailaren 27koa, ekintzaileei laguntzeko eta bere nazioartekotzeari buruzkoa, hamabosgarren xedapen gehigarria <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-10074> (2021/04/28an ikusia).

gardentasun falta egon den edo ez<sup>15</sup>.

- Interes-tasa mistoa: interes-tasa horrek aurreko biren arteko konbinazioa da. Hau da, hipoteka-maileguaren bizi-iraupenaren epe batean interes-tasa finkoa ordainduko da; eta ondoren, interes-tasa aldakorra ordainduko da hipoteka-maileguaren mugaegunera arte.

## 2. irudia: 2008-2018 urteetan, Espainiako hipoteka berrien banaketa ehunekoetan



Iturria: Statista web gunea<sup>16</sup>

Aurreko grafikoan ikus dezakegun moduan, Espainian 2008-2018 urte bitartean, interes-tasa finkoan eta aldakorrean kontratatuko hipoteka-maileguen ehunekoa adierazten da. Adierazgarria da, nola 10 urteetan interes-tasa aldakorrean kontratatutako hipoteka-maileguk gainditu egin dituzten interes-tasa finkoan kontratatutakoak. Modu berean, azpimarratu behar da interes-tasa finkoko hipoteka-maileguk izandako gorakada 2016, 2017 eta 2018. urteetan. Horren esanahia da, nola interes-tasa aldakorreko hipoteka-maileguen pisua murriztuz joan da. Hau da, 2008. urtean % 97,4 izatetik, 2018. urtean % 62,9 izatera heldu egin da.

Bestetik, hurrengo kontzeptuak desberdindu ditzakegu, kontratuan derrigorrezkoa da Interes Tasa Nominala eta Urteko Tasa Baliokidea agertzea<sup>17</sup>:

<sup>15</sup>Europar Justizia Auzitegiko ebazpen, 2020ko martxoaren 3koa, <https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text&docid=223983&pageIndex=0&doclang=ES&mode=req> (2021/06/12an ikusia)

<sup>16</sup> Fernández, Rosa (2020): Porcentaje de hipotecas nuevas con interés fijo o variable en España 2008-2018 <https://es.statista.com/estadisticas/1094611/porcentaje-de-hipotecas-nuevas-con-interes-fijo-o-variable-en-espana/> (2020/11/14an ikusia)

<sup>17</sup> 2012/07/06ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, Espainiako Bankuak kreditu-erakundeei eta ordainketa-zerbitzuen hornitzaileei zuzendutako 5/2012 Zirkularra, ekainaren 27koa, banku zerbitzuen gardentasunari eta maileguak ematearen erantzukizunei buruzkoa, 13. Araua [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2012-9058](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2012-9058) (2021/06/12an ikusia)

1. Urteko Tasa Baliokidea (UTB): eragiketaren zehar entregatutako eta jasotako efektiboen balio eguneratua da, edozein unean berdintzen dituen. 5/2019 Legeak maileguaren kostu osoa bezala definitzen du, portzentajearen adierazten dena. Bertan adierazten da sartzen direla, aldi batean bakarrik ordaindu behar diren kostuak eta aldizka ordaindu beharrekoak.
2. Urteko Tasa Baliokide Aldakorra (UTBAldakorra): Interes-tasa, komisioak edo gastuen aldaketa baimentzen duten kontratuen kasuan, eta horien kalkulua momentuan zenbakigarria ez bada; ulertuko da, interes-tasa, komisioak eta gastuak kalkulatu direla kontratuan ezarritako zenbatusunean. Hau da, horren kalkulua egiteko kontuan hartzen da erreferentzia-tasa egonkor mantentzen dela hipoteka-maileguaren iraupen osoan, kontratua egiteko unean ezagutzen den azken mailan; eta, hasierako aldi jakin baterako interes-tasa finkoa adosten bada, kalkuluan kontuan hartuko da, baina soilik hasierako aldi horren zehar.
3. Benetako Errentagarritasuna (BE): mailegu-emaiaren ikuspegitik, benetan entregatutako eta kobratutakoaren arteko finantza-baliokidetasuna ezartzen du eragiketaren jatorrian.
4. Benetako Kostua (BK): mailegariaren ikuspegitik, benetan jasotako eta ordaindutakoaren arteko finantza-baliokidetasuna ezartzen du eragiketaren jatorrian.
5. Benetako Errentagarritasun Geldikina (BEG): hipoteka-maileguaren iraupenaren zehar, hipoteka-mailegua guztiz amortizatzeko geratzen den denboraren benetako errentagarritasuna neurtzen du. Horretarako, hipoteka-maileguaren epemugara arte kobratzeko geratzen diren etekinak bakarrik kontuan hartzen dira.
6. Benetako Kostu Geldikina (BKG): hipoteka-maileguaren iraupenaren zehar, hipoteka-mailegua guztiz amortizatzeko geratzen den denboraren benetako kostua adierazten du. Adierazle hori kalkulatzeko, epemugara arte egiteko dauden ordainketak bakarrik kontabilizatzen dira.

Amortizazio-terminoa (Mt): t aldian mailegariak finantza-erakundeari egiten dion ordainketa da, hipoteka-mailegua amortizatzeko. Hau da, kontratuan ezarritako ordainketa maiztasunaren arabera, finantza-erakundeari ordaindu behar dion zenbatusuna izango da. Interes-kuotak (It) eta amortizazio-kuotak (At), amortizazio-terminoa osatzen dute. t aldiko interes-kuota t aldian zorrak sortzen duen interesa da. Amortizazio-kuota, maileguaren nominala amortizatzerako bideratuta dago eta helburua izango da kontratuan ezarritako epearen azkenean zorra zeroan ustea.

Gabetasunak: Hipoteka-maileguaren gabetasuna partziala edo osoa izan daiteke. Hau da, finantza-erakundeak eta mailegariak kontratuan adostu dezakete gabetasuna ezartzea. Gabetasun partzialaren kasuan, mailegariak kontratuan adostutako epearen zehar, amortizazio-terminoaren interes-kuota bakarrik ordaintzen du. Gabetasun osoan, ordea, mailegariak ez du ezer ordaintzen. (AHE, 2016).

Komisioak: maileguaren kudeaketagatik finantza-erakundeak kobra dezakeen zenbatusuna da. Komisio nagusiak hurrengoak dira:

- Irekiera-komisioa: ikerketa gastuengatik, dokumentuen elaborazioagatik eta

maileguaren izapideagatik kobratzen den ehunekoa da. Komisio mota hau adosten bada, aldi batean bakarrik sor daiteke. Dibisetan kontratatuko maileguen kasuan, irekiera-komisioa barnean, maileguaren hasierako despoltsapenean dibisa-trukearen ondorioz sor daitekeen edozein komisio sartuko da<sup>18</sup>.

- Aldez aurretik amortizatzeagatik edo itzultzeagatik sortzen den komisioa<sup>19</sup>:
  1. Interes-tasa aldakorreko hipoteka-maileguen kasuan, aldeek kontratuan adostu dezakete mailegu-emailearen aldeko komisioa: alde batetik, maileguaren iraupenaren lehenengo 5 urteetan aldez aurretik ordaintzen edo itzultzen bada partzialki edo osoki; komisioaren limitea izango da aldez aurretik itzultitako kapitalaren % 0,15a. Beste aldetik, maileguaren iraupenaren lehenengo 3 urteetan ematen denean, limitea aldez aurretik ordaindutako kapitalaren % 0,25a izango da.
  2. Aplikagarria den interes-tasaren aldaberritzea ematen bada edo hirugarren batek hartzekodunaren eskubideetan subrogatzen bada, beti ere interes-tasa finkoa interes-tasa aldakorrarengatik aldatzen denean, aldez aurretik itzultzeagatik edo amortizatzeagatik komisioak, kontratuaren iraupenaren lehenengo 3 urteetan ematen denean, ezin du gainditu aldez aurretik itzultitako kapitalaren % 0,15a. Kontratuaren iraupenaren 3 urtetik aurrera ematen bada aldez aurretik azaldutako egoera, mailegu-emaileak ezingo du komisiorik eskatu.
  3. Interes-tasa finkoko hipoteka-maileguen kasuan mailegu-emailearen aldeko komisioa ezar daiteke hurrengo kasuetan: kontratuaren indarraldiko lehenengo 10 urteetan aldez aurretik amortizatzen edo itzultzen baldin bada, beti ere ezin du gainditu aldez aurretik itzultitako kapitalaren % 2a. Momentu horretatik aurrera aldez aurretik amortizatzen edo itzultzen baldin bada, komisioa ezin du gainditu itzultitako kapitalaren % 1,5a.

Moneta: Espainian kontratatzen diren maileguen kasuan, normalean eurotan kontratatzen dira; hala ere, posible da maileguak beste dibisatan kontratatzea. Ordea, finantza-eragiketaren kostuak aldaketak jasan ditzake, monetaren balioa aldatzen bada hipoteka-maileguaren bizi-iraupenaren zehar. Horren ondorioz, eragiketaren kostu osoa handitzeko arriskua dago. Finantza-erakundeak mailegua atzerriko monetan kontratatzea eskain dezake, une horretan interes-tasa eurotan baliokidea den eragiketa baino txikiagoa bada. Hala ere, interes-tasa aldakorra denean, maileguaren bizitzaren zehar amortizazio-terminoaren zenbatasuna aldatu egin daiteke moneta baten interes-tasa jaisten bada, bestea igotzen den bitartean (Banco de España, 2016).

Gainera, atzerriko monetan ordaintzen diren maileguen kasuan, amortizazio-terminoak mailegua kontratatu den dibisan kalkulatu dira; beraz, amortizazio-terminoaren zenbatasuna aldatuko da dibisa horrek euroarekiko duen aldaketaren arabera; hau da,

---

<sup>18</sup> 2019/03/16ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, 5/2019 Legea, martxoaren 15ekoa, Higiezin Kredituko Kontratuak arautzen dituena, 14.4. artikulua, [https://www.boe.es/boe\\_euskera/dias/2019/03/16/pdfs/BOE-A-2019-3814-E.pdf](https://www.boe.es/boe_euskera/dias/2019/03/16/pdfs/BOE-A-2019-3814-E.pdf) (2021/04/27an ikusia)

<sup>19</sup> 2019/03/16ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, 5/2019 Legea, martxoaren 15ekoa, Higiezin Kredituko Kontratuak arautzen dituena, 23. Artikulua, [https://www.boe.es/boe\\_euskera/dias/2019/03/16/pdfs/BOE-A-2019-3814-E.pdf](https://www.boe.es/boe_euskera/dias/2019/03/16/pdfs/BOE-A-2019-3814-E.pdf) (2021/04/27an ikusia).

moneta horren balioa euroarekiko handitzen bada, amortizazio-terminoen zenbatasuna eurotan handituko da neurri berean. (Banco de España, 2016).

## 2.3. Amortizazio-bideak

Amortizazioa mailegariak maileguaren nominala itzultzeko egiten dituen ordainketen multzoa da. Hipoteka-mailegua amortizatzeko bide desberdinak daude, eta kontratuan adosten denaren arabera amortizazio-terminoa osatzen duen amortizazio-kuotaren eta interes-kuotaren proportzioa desberdina izango da. Hau da, maileguaren nominalaren itzultzeraz eta interes-kuota ordaintzera bideratuta dagoen zenbatasuna desberdina izango da. Jarraian, hurrengo amortizazio-bideak aztertuko ditugu: sistema frantsesa, amerikarra eta amortizazio-kuota konstanteen sistema (AHE, 2016).

### 2.3.1. Sistema frantsesa

Amortizazio-bide hau bereizten da maileguaren amortizazio-eparearen zehar amortizazio-terminoak konstanteak direlako. Hau da sistema frantsesa hurrenez hurren burutzen da bizirik dagoen kapitalaren gainean; momentu horretan mailegariak daukan zorraren gainean<sup>20</sup>. Interes-kuotak amortizazio-eparearen zehar murrizten dira, amortizazio-kuotan handitzen diren bitartean. Izan ere,  $t$  uneko interes kuota  $t-1$  uneko hasierako zorraren gainean kalkulatzen da.

Gaur egun, finantza-erakundeen artean gehien erabiltzen den amortizazio-bidea frantsesa da. 6. atalean ikusiko dugun moduan, hiru finantza-erakundeak (Kutxabanken, BBVAren eta Banco Santanderren) hipoteka-maileguak alderatzen ditudanean, hirurak erabiltzen duten amortizazio-bidea sistema frantsesa da.

Amortizazio-terminoaren egitura, urteko terminoa urtean  $k$  bider zatikatua balego:

$$\begin{array}{cccccc} P & M_1^{(k)} & M_1^{(k)} & \dots & M_1^{(k)} & M_1^{(k)} \\ 0 & 1 & 2 & & t & nxk \text{ hilabete} \end{array}$$

Amortizazio-terminoa kalkulatzeko finantza-baliokidetasunaren ekuazioa planteatzen da interes-tasa aldakorra denean urtez urte eta terminoa zatikatua balego:

$$P = M_1^{(k)} \times a_{n \times k | i_1^{(k)}} \Rightarrow M_1^{(k)} = \frac{P}{\frac{1 - (1 + i_1^{(k)})^{-(n \times k)}}{i_1^{(k)}}}$$

$$\text{Non: } i_1^{(k)} = (1 + i_1^{(k)})^{1/k} - 1 \text{ eta } i_1^{(k)} = \frac{j_1^{(k)}}{k}$$

<sup>20</sup> Valls Martínez, María del Carmen; Ramírez Orellana, Alicia (2014): “El criterio de valoración de coste amortizado: análisis y aplicación a través de un préstamo concertado por el sistema de amortización francés con tipo de interés indicado”. Harvard Deusto Business Research, 86-100 or. ISSN: 2254-6235 <https://www.hdbresearch.com/hdbr/article/view/52/41> (2021/05/20an ikusia).

Interes-tasa finkoa denean urtez urte eta terminoa zatikatua balego:

$$P = M^{(k)} \times a_{n \times k - i^{(k)}} \implies M^{(k)} = \frac{P}{\frac{1 - (1 + i^{(k)})^{-(n \times k)}}{i^{(k)}}}$$

$$\text{Non: } i^{(k)} = (1 + i)^{1/k} - 1 \text{ eta } i^{(k)} = \frac{j^{(k)}}{k}$$

Erreferentziazko indizearen bitartez, interes-tasa nominala aldatzen denean, mailegariak ordaindu behar duen amortizazio-terminoaren zenbatasuna ezagutzeko, une horretan amortizatzeke geratzen den kapitalaren zenbatasuna kalkulatu da. Horretarako, zorra 1. urtearen azkenean izango da, interes-tasa aldakorra denean:

$$D_1 = P (1 + i_1^{(k)})^k - M_1^{(k)} \times S_{t \times k - i_1^{(k)}}$$

t uneko zorra, t urteetan hartuta, interes-tasa finkoa denean:

$$D_t = M^{(k)} \times a_{n \times k - t \times k - i^{(k)}}$$

t uneko interes-kuota, t urteetan hartuta, interes-tasa aldakorra denean:

$$I_t = D_{t-1} \times i_t^{(k)}$$

t uneko interes-kuota, t urteetan hartuta, interes-tasa finkoa denean:

$$I_t = D_{t-1} \times i^{(k)}$$

Non:  $i =$  urteko interes-tasa da.

t urteko amortizazio-kuota urte horren amortizazio-terminoaren eta interes-kuotaren arteko aldea da edo aurreko urtearen bukaeran mailegariak zuen zorraren eta urte horretan duen zorraren arteko aldea da:

$$A_t = M - I_t \text{ edo } A_t = D_{n-1} - D_n$$

t urtearen bukaera arte amortizatutako osoa, interes-tasa finkoa denean:

$$T_t = A_1 \times S_{t \times k - i^{(k)}} = A_1 \times \frac{(1 + i^{(k)})^{t \times k} - 1}{i}$$

t urtearen bukaera arte amortizatutako osoa, interes-tasa aldakorra denean:

$$T_t = A_1 \times S_{t \times k - i_1^{(k)}} = A_1 \times \frac{(1 + i_1^{(k)})^{t \times k} - 1}{i_1^{(k)}}$$

### 2.3.2. Sistema amerikarra fondoarekin (Sinking-fund)

Amortizazio-bide honen kasuan, azpi-eragiketa bikoitza izango dugu kontratu berean. Alde

batetik, mailegua  $i$  urteroko interes-hainbestekoan, amortizazio bakarra izango duena epemugan. Beste aldetik, funts baten eraketa-eragiketa  $i_1$  urteroko interes-hainbestekoan eraketa-termino konstante dituen. (AHE, 2016).

$$\begin{array}{ccccccc}
 P & Pi & Pi & \dots & Pi & \dots & Pi & Pi + P \\
 0 & 1 & 2 & & t & & n - 1 & n \\
 \\ 
 & & & & & & & \phi = P \\
 P & M & M & \dots & M & \dots & M & M \\
 0 & 1 & 2 & & t & & n - 1 & n \\
 \underbrace{\hspace{10em}} & & & & & & & \\
 & & & & & & & i_1
 \end{array}$$

Hori horrela izanik, sistema amerikarraren bitartez ordaindu behar den amortizazio-termino bateratua:

$$M' = I + M$$

Interes-kuota lortzeko, interesak maileguaren nominalarekiko likidatzen dira:

$$I = P \times i$$

Eraketa-terminoa lortzeko hurrengo formula aplikatu behar dugu:

$$P = M \times S_{n-i_1}^{-1} \Leftrightarrow M = P \times \frac{((1+i_1)^n - 1)}{i_1}$$

Bukatzeko, zorra  $t$  urtean:

$$D_t = P - F_t$$

Non,  $t$  urteko funtsa:

$$F_t = M \times S_{t-i_1}$$

### 2.3.3. Amortizazio-kuota konstanteen sistema

Amortizazio-bide honetan amortizazio-terminoa aldakorra izango da, amortizazio-kuotak konstanteak diren bitartean. Horren ondorioz, amortizazio-eparen zehar interes-kuotaren eta amortizazio-terminoaren zenbatasuna murriztuz joango da.

Amortizazio-terminoaren egitura:

$$\begin{array}{ccccccc}
 P & M_1 = I_1 + A & M_2 = I_2 + A & \dots & M_t = I_t + A & \dots & M_n = I_n + A \\
 0 & 1 & 2 & & t & & n
 \end{array}$$

Amortizazio-terminoa  $t$  urtean:



$$M_t = I_t + A$$

Amortizazio-kuota konstantea:

$$A = \frac{P}{n}$$

Interes-kuota  $t$  urtean interes-tasa finkoa denean, aurreko urtean ordaintzeko geratzen den zorrarekiko kalkulatzen da:

$$I_t = D_{t-1} \times i$$

Interes-tasa  $i$ ,  $t$  urteetan hartuta, aldakorra denean:

$$I_t = D_{t-1} \times i_t^{(k)}$$

Bukatzeko zorra  $t$  urtean kalkulatzeko, ordaintzeko geratzen diren urteen eta amortizazio-kuotaren arteko biderketa egin behar da:

$$D_t = (n - t) \times A$$

## 2.4. Merkataritza-ezaugarriak

### 2.4.1. Gastuak

Hipoteka-maileguaren kontratazioa zenbait gastu dakar, mailegu-emailearen eta mailegariaren artean banatu beharrekoak. Lanaren objektua ohiko bizilekua eskuratzea xedea duten hipoteka-maileguak direnez edo hipoteka-bermea bizilekua denean, alderdi bakoitzari zein gastu dagokion ordaintzea jakiteko 5/2019 Legearen 14.1.e) artikulura jo behar dugu; bertan gastuen banaketa ezartzen baita. Horren arabera, ondasun higiezinaren tasazioa mailegariari dagokio. Ordea, mailegu-emaileak kudeaketa-gastuak, notarioaren aurrean egin beharreko hipoteka-maileguaren eskritura-gastuak eta jabetza-erregistroan erregistratu beharreko bermeen gastuak bereganatzen ditu; eta, hipoteka-maileguaren eskrituraren kopiaren gastua ordainduko du eskatzen duen alderdiak.

5/2019 Legea indarrean sartu baino lehen, hau da 2019ko ekainaren 16a baino lehenago, tasazio-gastuak finantza-erakundeari zegozkion eta notariotza-gastuak bi alderdien artean % 50ean banatzen ziren<sup>21</sup> (Banco de España, 2021).

35/2021 ebazpenaren bitartez, Auzitegi Gorenaren arlo zibilaren gelak adierazi egin zuen hipoteka-maileguaren formalizaziorako gastuak kontsumitzaileei ezartzen zaizkien klausulak deusezak direla. Horren arabera, kontsumitzaileek eskubidea du jabetzaren erregistro, kudeaketa eta tasazio gisa ordaindu duten gastuen itzultzea eskatzeko, baita notariotzaren-gastuen % 50. Beraz, Auzitegi Gorenak adierazten du, tasazio-gastuak finantza-erakundeari dagokiola kontsumitzaileari beharrean, beti ere 5/2019 legea

---

<sup>21</sup> Banco de España (2021): ¿Qué gastos te toca pagar cuando contratas una hipoteca? <https://clientebancario.bde.es/pcb/es/blog/que-gastos-te-toca-pagar-cuando-contratas-una-hipoteca-.html>. (2021/04/08an ikusia).

aplikagarria ez denean<sup>22</sup>.

17/2018 Errege Lege-Dekretua<sup>23</sup> ere kontuan hartu behar da, 2018ko azaroaren 9an indarrean sartu zena. Izan ere, 5/2019 Legeak ondare-eskualdaketen eta egintza juridiko dokumentatuen gaineko zerga nork ordaindu behar duen adierazteko zerga-araudira igorpena egiten du. Horren bitartez, gastuaren inguruko aldaketa sartzen da. Izan ere, zerga horren ordainketa 17/2018 Errege Lege-Dekretua indarrean sartu baino lehen mailegariari zegokion. Ordea, indarrean sartu egin zen unetik, finantza-erakundeak zerga horren ordainketari aurre egin behar dio<sup>24</sup> (Banco de España, 2021).

Hipotekaren notariotza-gastuak, erregistro-gastuak eta Ondare-Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko zerga legez araututa daude. Horretarako, notarioen tarifa arautzen duen 1426/1989 Errege-Dekretura jotzea beharrezkoa da. Hipotekaren eskrituraren tarifa dekretu horren I. Eranskinaren 2. zenbakian arautzen da. Horren arabera, bertan ezartzen den eskala aplikatuko da, hipotekaren balioaren arabera. Hala ere, 2. zenbakiaren 2. atalean arautzen da 1. atalean ezarritako eskubideek % 25eko murriztapena izango dutela, hipoteka-mailegua denean. Beraz, aurreko atalean ezartzen den eskala % 25eko murriztapena izango du. Are gehiago, zenbatasun horri gehitu behar zaio, hipotekaren eskrituraren orri bakoitzeko ordaindu behar dena; 7. zenbakian ezartzen da 5. orritik aurrera, hori barne, 3,005061 euroko prezioa izango duela idatzitako orri bakoitzeko. Eskrituraren kopiari dagokionez, 4. zenbakia jarraituz, orrialde bakoitzeko 3,005061 euro ordaindu behar dira, eta 12 orritik aurrera, hori barne, aurreko kopuruaren erdia ordainduko da<sup>25</sup>.

Hipoteka erregistratzeko gastua zein den jakiteko 1427/1989 Errege-Dekretuaren I. eranskinaren 2. zenbakia aplikatu behar da. Horren arabera, 2.1. zenbakian ezartzen den eskala aplikatuko da hipoteka eskubidearen balioaren arabera. Hala ere, 2.2. zenbakian adierazten da tarifa horiek % 75ean murriztuko direla hipoteka-maileguen kasuan<sup>26</sup>.

Ondare-eskualdaketen eta egintza juridiko dokumentatuen gaineko zergaren tarifa autonomia-erkidego bakoitzak berea ezartzen du. Euskal Autonomia Erkidegoaren kasuan, % 0,5a izango da maileguaren hipoteka-erantzukizunaren gain<sup>27</sup>.

---

<sup>22</sup> Espainiako Auzitegi Gorenaren sententzia, 2021eko urtarrilaren 27koa (35/2021).  
<https://www.poderjudicial.es/search/openDocument/a83f54a49332b0d0> (2021/04/08an ikusia)

<sup>23</sup> 2018/11/09ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, 17/2018 Errege Lege-Dekretua, azaroaren 8koa, honako hau aldatzen duena: Ondare-eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergaren Legearen testu bategina, irailaren 24ko 1/1993 Legegintzako Errege-Dekretuaren bidez onartua. [https://boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2018-15344](https://boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2018-15344) (2021/08/24an ikusia).

<sup>24</sup> Banco de España (2021): ¿Qué gastos te toca pagar cuando contratas una hipoteca? <https://cliente bancario.bde.es/pcb/es/blog/que-gastos-te-toca-pagar-cuando-contratas-una-hipoteca-.html> (2021/04/08an ikusia).

<sup>25</sup> 1989/11/28ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, 1426/1989 Errege-Dekretua, azaroaren 17koa, zeinaren bitartez Notarioen Tarifak onartzen diren, I. Eranskinaren 2. Zenbakia, <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1989-28111&b=8&tn=1&p=20111117#anii> (2021/09/10an ikusia).

<sup>26</sup> 1989/11/28ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, 1427/1989 Errege-Dekretua, azaroaren 17koa, zeinaren bitartez Jabetza- Erregistratzaileen Tarifak onartzen diren, I. Eranskinaren, 2. Zenbakia, <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1989-28112> (2021/09/10an ikusia).

<sup>27</sup> 2011/03/31ko Bizkaiko Aldizkari Ofiziala, 1/2011 FORU ARAUA, martxoaren 24koa, Ondare Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen Gaineko Zergari buruzkoa, 44. artikulua,

Are gehiago, 5/2019 Legeak espresuki arautzen du, alderdiek irekiera-komisioa ados dezaketela. Hori behin bakarrik izango da eta zenbateko horren barnean ikerketa, izapide eta maileguaren ematearekin lotutako gainerako gastu guztiak sartzen dira. Modu berean, alderdiek beste komisio edo gastuak hitzar ditzakete, beti ere eskaintako zerbitzu baten ondorioa badira<sup>28</sup> (Clemente eta Lluch, 2019).

## 2.4.2. Aseguruak

Mailegu-emaileak mailegariari aseguru bat kontratatzea eskatzen baldin badio, mailegu-emaileak mailegariari eskatzen dion aseguruaren bermeen baldintzak idatziz entregatu behar dizkio, hipoteka-maileguaren kontratua sinatu baino 10 egun natural lehenago gutxienez<sup>29</sup>.

Lehenik azpimarratu behar da, 5/2019 Legearen 17.1. artikuluan espresuki lotutako paketeak debekatu direla, abusuzko praktikak ekiditeko. Horien bitartez, mailegu-emaileak mailegariari hipoteka-mailegu bat kontratatzea eskaintzen dionean, beste finantza-produktu edo zerbitzuekin batera eskaintzen dio. Hau da, hipoteka-maileguaren kontratazioa baldintzatuta dago beste finantza-produktuen edo zerbitzuen kontratazioarekin<sup>30</sup>.

Hala ere, 17.1. artikuluan adierazten den bezala, lotutako paketeen debekua salbuespenak izango ditu. Horren kasuan egongo gara, mailegu-kontratutik sortzen diren betebeharrak bermatzen dituen aseguru-polizak eta hipotekatutako ondasun higiezinan sor daitezkeen kalteen aseguruak direnean.

Beraz, 5/2019 Legearen 17.3. artikulua jarraituz, mailegu-emaileak mailegariari aseguru-poliza bat kontratatzea eska diezaioke. Hala ere, aseguru hori bideratuta egon behar da, mailegariak hipoteka-maileguaren bitartez bereganatzen dituen betebeharren betetzea bermatzera. Horrek erreferentzia egiten dio amortizazioen aseguruari edo mailegariaren langabezia, baliaezintasuna edo heriotza kasuetarako dauden aseguruari. Modu berean, aseguru-polizaren eskakizuna ezar daiteke hipotekatutako ondasun higiezinak izan dezakeen kalteetarako. Aseguru horien kasuetan kostua mailegariak ordaindu beharko du (Clemente eta Lluch, 2019).

Mailegu-emaileak hipotekatutako ondasun higiezinaren kalteen aseguru eskatzen duenean, aseguraturako zenbatasuna ondasunaren tasazio-balioarekin bat etorri behar da.

---

[https://www.bizkaia.eus/ogasuna/zerga\\_arautegia/indarreko\\_arautegia/pdf/eu\\_1\\_2011.pdf?hash=fd3d7187a54f8b6c428038faba5ff82b](https://www.bizkaia.eus/ogasuna/zerga_arautegia/indarreko_arautegia/pdf/eu_1_2011.pdf?hash=fd3d7187a54f8b6c428038faba5ff82b) (2021/09/10an ikusia).

<sup>28</sup> Clemente Torres, Vicente; Lluch Gayán, Asunción (2019): “Panorama actual del crédito inmobiliario”. Revista Jurídica Valenciana, N°34; 55-66 or. ISSN-e 1139-5885.

[https://www.revistajuridicavalenciana.org/Revistas/0034\\_0005\\_04\\_RJV%20n%C2%BA%2034%204%C2%BA%2002.04.19%20LA%20LEY%20REGULADORA%20DE%20LOS%20CONTRATOS%20DE%20CRE%C3%ACDITO%20INMOBILIARIO.pdf](https://www.revistajuridicavalenciana.org/Revistas/0034_0005_04_RJV%20n%C2%BA%2034%204%C2%BA%2002.04.19%20LA%20LEY%20REGULADORA%20DE%20LOS%20CONTRATOS%20DE%20CRE%C3%ACDITO%20INMOBILIARIO.pdf) (2021/05/06an ikusia).

<sup>29</sup> 2019/03/16ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, 5/2019 Legea, martxoaren 15ekoa, Higiezin Kredituko Kontratuak arautzen dituen, 14.1.f) artikulua,

[https://www.boe.es/boe\\_euskera/dias/2019/03/16/pdfs/BOE-A-2019-3814-E.pdf](https://www.boe.es/boe_euskera/dias/2019/03/16/pdfs/BOE-A-2019-3814-E.pdf)

<sup>30</sup> 2019/03/16ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, 5/2019 Legea, martxoaren 15ekoa, Higiezin Kredituko Kontratuak arautzen dituen, 4.25 artikulua,

[https://www.boe.es/boe\\_euskera/dias/2019/03/16/pdfs/BOE-A-2019-3814-E.pdf](https://www.boe.es/boe_euskera/dias/2019/03/16/pdfs/BOE-A-2019-3814-E.pdf)

Balio horretatik kanpo egongo dira bere jatorriarengatik aseguru ezin daitezkeen ondasunak, bereziki lurzorua<sup>31</sup>.

Bigarrenik, lege horren bitartez sartzten den beste berrikuntza bat izango da, mailegu-emaileak onartu behar dituela berak eskaintzen dituen aseguru-poliza alternatiboak. Lege beraren 17.3. artikuluan adierazten den bezala, mailegu-emaileak aseguru zehatzen harpidetza eskatu ahal du maileguaren emateari lotzea; baina, mailegu-emaileak ezin dio ezarri mailegariari aseguru konkretu baten kontratazioa. Horrek esan nahi du, mailegu-emaileak onartu egin behar dituela aseguru-poliza alternatiboak, berak eskaintzen zuenaren baldintza eta prestazio berdinak eskaintzen baditu. Gainera, mailegu-emaileak ezin du kobratu komisiorik edo gasturik mailegariak aurkezten dizkion aseguru-polizak ikertzeagatik. Are gehiago, mailegu-emaileak aseguru-poliza alternatibo bat onartzeak ezin du ekarri maileguaren baldintzak okertzea<sup>32</sup> (Sáenz de Jubera, 2019a).

### 2.4.3. Merkataritza-ezaugarriak dituen finantza-baliokidetasunaren ekuazioak

- Urteko Tasa Baliokidea: UTB

$$P - G_0 = M^{(K)} \times a_{n \times k - UTB^{(K)}} + Pr_A \times a_{n - UTB} \times (1 + UTB)$$

Non:  $G_0$ : hasierako gastuak eta  $Pr_A$ : urteroko aseguru-prima aurrez ordaingarria diren.

$$UTB = (1 + UTB^{(k)})^k - 1$$

- Urteko Tasa Baliokide Aldakorra:  $UTB_{Aldakorra}$

$$P - G_0 = M_1^{(K)} \times a_{txk - UTB_{Aldakorra}^{(K)}} + M_2^{(k)} \times a_{n \times k - txk - UTB_{Aldakorra}^{(K)}} \times (1 + UTB_{Aldakorra})^{-1} + Pr_A \times a_{n - UTB_{Aldakorra}} \times (1 + UTB_{Aldakorra})$$

Non:  $G_0$ : hasierako gastuak eta  $Pr_A$ : urteroko aseguru-prima aurrez ordaingarria diren.

$$UTB_{Aldakorra} = (1 + UTB_{Aldakorra}^{(k)})^k - 1$$

- Benetako errentagarritasuna<sup>33</sup>: BE

$$P + G_0^A = M^{(K)} \times a_{n \times k - BE^{(K)}}$$

Non:  $G_0^A$ : mailegu-emaileak ordaindu behar dituen hasierako gastuak dira.

<sup>31</sup> 1981/05/05ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, 2/1981 Legea, martxoaren 25eko, Hipoteka-merkatua arautzeko, 8.artikulua <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1981-8598> (2021/06/02an ikusia).

<sup>32</sup> Sáenz de Jubera Higuero, Beatriz. (2019): Los contratos de crédito inmobiliario tras la Ley 5/2019, Tirant lo Blanch, Valencia. ISBN: 978-841313-697-4. (2021/05/06an ikusia)

<sup>33</sup> Ramón Pintado, Tomás; Lozano Gutiérrez, M<sup>a</sup> Carmen; Ramón Lloréns, M<sup>a</sup> Camino (2015): Matemáticas de las Operaciones Financieras Fundamentos Básicos, C rai UPC ediciones, Cartagena. ISBN: 978-84-16325-08-5.

$$BE = (1 + BE^{(k)})^k - 1$$

- Benetako kostua: BK

$$P - G_0^D = M^{(K)} \times a_{n \times k \rightarrow BK^{(K)}} + Pr_A \times a_{n \rightarrow BK} \times (1 + BK)$$

Non:  $G_0^D$ : mailegariak ordaindu behar dituen hasierako gastuak eta  $Pr_A$ : urteroko aseguru-primaz aurrez ordaingarria diren.

$$BK = (1 + BK^{(k)})^k - 1$$

- Benetako Errentagarritasun Geldikina: BEG

$$D_{t \times k} = M^{(K)} \times a_{n \times k - t \times k \rightarrow BEG^{(K)}}$$

$$BEG = (1 + BEG^{(k)})^k - 1$$

- Benetako Kostu Geldikina: BKG

$$D_{t \times k} = M^{(K)} \times a_{n \times k - t \times k \rightarrow BKG^{(K)}} + Pr_A \times a_{n - t \rightarrow BKG} \times (1 + BKG)$$

$$BKG = (1 + BKG^{(k)})^k - 1$$

### 3. KONTRATUAREN ALDABERRITZEA ETA SUBROGAZIOA

41/2007 Legeak, hipoteka-merkatua arautzen duena, hipoteka-maileguaren hasieran kontratuan ezarritako baldintzak aldatzeko aukera sartzen du. Horren arabera, finantza-erakundearen eta mailegariaren artean berriro negoziatu egin behar dira hasieran ezarritako baldintzak. Horretarako bi aukera daude aldaberritzea eta subrogazioa.

Aldaberritzearen bitartez, jatorrizko kontratuaren klausula bat edo gehiago aldatzen dira. Hau da, finantza-erakundearen eta mailegariaren arteko akordioa da, hipoteka-maileguaren hasieran adostutako klausulak aldatzeko. Aldaberritzea emango da hipoteka-maileguaren epea, interes-tasa, amortizazio-bidea edo bermeak aldatzen direnean. Aldaberritzearen objektua interes-tasa murriztea baldin bada, alderdien arteko kontratu pribatu baten bidez alda daiteke. Ordea, helburua interes-tasa aldatzeko interes-tasa finkora aldatzea bada, kasu horretan notarioaren aurrean formalizatutako eskritura beharrezkoa da, ondoren erregistratu beharrezkoa <sup>34</sup> (BBVA, 2018).

Subrogazioaren kasuan, kontratuaren alderdi baten aldaketa ematen da. Hau da, bi subrogazio mota izango ditugu, subrogatzen den alderdia zorduna edo hartzekoduna baldin bada. Beraz, hipoteka-maileguen kasuan subrogazioa desberdinduko dugu, mailegaria edo

---

<sup>34</sup> BBVA (2018): Novación y subrogación o cómo renegociar la hipoteca <https://www.bbva.com/es/novacion-subrogacion-renegociar-la-hipoteca/> (2021/04/09an ikusia).

finantza-erakundea aldatzen baldin bada. Lehenengo kasuaren aurrean egongo gara hipotekatutako ondasun higiezinak saltzen baldin bada. Kasu horretan ulertzen da, erosle berriak hasierako mailegariaren betebeharrak bereganatzen dituela, hipoteka-mailegu berria formalizatzeko beharrik egon gabe (BBVA, 2018).

Bigarren kasuari dagokionez, gauzatuko da finantza-erakundearen aldaketa ematen denean. Ohikoa da, mailegaria ez denean finantza-erakundearekin akordio batera heltzen hipoteka-maileguaren baldintzak berriro negoziatzeko. Horren aurrean, beste finantza-erakunde batengana jotzen du baldintza hobekien eskaintzen diona. Kasu horretan kontuan hartu behar dugu, Kode Zibilarren 1211. artikulua, bertan adierazten da zordunak subrogazioa burutu dezakeela hartzekodunaren baimena izan barik, zorra ordaintzeko dirua maileguan hartu duenean eskritura publikoaren bitartez, eta bertan adierazten duenean bere helburua, eta ordainketa-gutunean ordainketa kopuruaren jatorria adierazten denean. Beraz, kasu horretan, mailegariak subrogazioa burutu dezake, finantza-erakundearen baimena izan barik, aurrean azaldutako baldintzak ematen badira (BBVA, 2018).

Subrogazioa, finantza-erakundearen baimenik gabe eraginkorra izateko, 2/1994<sup>35</sup> legearen 2. artikuluan ezartzen den prozedura jarraitu behar da: lehenik, subrogatzeko asmoa duen finantza erakundeak, eskaintza loteslea aurkeztuko dio zordunari hipoteka-mailegu berriaren baldintzak azalduz. Eskaintzan hurrengo edukia agertu beharko da: zenbatekoa, epea, amortizazioa, interes-tasa, komisioak, gastuak eta zordunak betebeharrak ez betetzearen ondorioak. Bigarrenik, zordunak eskaintza onartzen duenean, erakunde hartzekodunari jakinarazpena egin beharko dio, zordunak duen hipoteka-maileguaren edo maileguen zorra egiaztatu dezan. Behin ziurtagiriaren entrega egiten denean, hurrengo 15 egun naturaletan finantza-erakundeak zordunari baldintza berriak eskain diezaioke. Behin epe hori igarotzen denean, zordunak finantza-erakundearekin maileguaren aldaberritzea ez bada egin subrogazioaren eskrituraren entrega burutu daiteke. Ondoren, subrogazioa eraginkorra izateko erakunde hartzekodunari ordaindu behar zaio.<sup>36</sup> (Luque, 2019).

41/2007 legearen bitartez betekizun berri bat sartu zen. Hau da, lursail baten gainean hipoteka-mailegu bat baino gehiago ezarrita dagoenean, finantza-erakunde berdinen alde, finantza-erakunde berria guztiekiko subrogatu beharko da<sup>37</sup>.

Subrogazioaren kostua aldaberritzea baino altuago da, eta prozesua ikus dugun moduan zorrotzagoa da araudiaren ikuspegitik. Baina bereziki, subrogazioaren kostua handitzen duena subrogazio komisioa izango da edo mailegua aldeztu aurretik kitzatzeagatik komisioa dela eta. Komisio horiek 5/2019 Legearen 23. Artikuluan arautzen dira, 2.2. atalean azaldu ditudanak.

---

<sup>35</sup> 1994/04/04ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, 2/1994 Legea, martxoaren 30ekoa, subrogazioaren eta hipoteka maileguen eraldatzearen ingurukoa, <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1994-7556> (2021/05/05ean ikusia).

<sup>36</sup> Luque Jiménez, María del Carmen (2019): El Rango Registral en las Novaciones de Hipoteca, Tirant lo Blanch, Valencia. ISBN: 978-84-1313-668-4.

<sup>37</sup> 2007/12/08ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, 41/2007 Legea, abenduaren 7koa, zeinaren bitartez 2/1981 Legea eraldatzen da, martxoaren 25ekoa, Hipoteka merkatuaren araugilea eta sistema finantzarioaren beste arauak, alderantzizko hipotekak eta mendekotasun-asegurua arautzeko eta zerga-arau jakin bat ezartzen duena, 13.1. artikulua [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2007-21086](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2007-21086) (2021/05/05an ikusia).

## **4. HIPOTEKA-MAILEGUAREN ETA HIPOTEKA-KREDITUAREN ARTEKO DESBERDINTASUNA**

Hipoteka-maileguaren eta hipoteka-kredituaren arteko harremanak ugariak badira ere, funtzionamendu desberdina daukate. Hori dela eta, garrantzitsua da bakoitzaren ezaugarriak ezagutzea, norberaren inguruabarren arabera hobeto egokitzen den ereduak kontratatzeko.

Hipoteka-mailegua itxia da, hau da kontratuaren bitartez baldintza zehatzak ezartzen dira. Hortaz, mailegu-emaileak mailegariari maileguaren nominala ematen dio eragiketaren hasieran. Horren ondorioz, mailegariak maileguaren nominala itzuli beharko dio, kontratuan ezarritako amortizazio-bidearen, epean eta aldizkakotasunaren arabera amortizazio-terminoen bitartez. Beraz, behin kontratua formalizatzen denean mailegariak kontratuaren elementuren bat aldatu nahi badu, kontratuaren aldaberritzea egin behar da. Hau da, kontratua berriro negoziatu egin behar da, bi aldeek arteko akordioa beharrezkoa dela<sup>38</sup> (BBVA, 2020).

Hipoteka-kredituaren kasuan, ordea, finantza-erakundeak mailegariari gehieneko kapitala mailegatuko dio. Hau da, kredituzko kontu korrontearen bitartez finantza-erakundeak mailegariaren eskura jartzen du kredituaren gehieneko nominala. Mailegariak diru horren erabilpena egingo du une bakoitzean dituen beharren arabera, beti ere gehieneko hori gainditu gabe. Horrela, mailegariak erabilitako kapitalaren gaineko interesak baino ez ditu ordainduko. Gainera, kredituen epea luzatu edo berriro daiteke; ordea, hipoteka-maileguan ezin da (BBVA, 2020).

## **5. MAILEGARIAREN BERMEAK**

### **5.1. Gardentasuna eta informazioa**

Ezaguna den bezala, sozietatean baita komunikabideetan, azken urteetan Espainiako banku sektoreak jardunbide desegokiak burutu ditu. Horren adibide nagusiak izan dira: lurzoru klausulak, hipoteka-maileguaren kontratazioa baldintzatutako lotutako produktuak eta informazioaren publizitatean egon den gardentasun falta. Egoera horren aurrean, eremu horretan gardentasunak eta informazioak bere biziko garrantzia bereganatu dute. Horretarako, bereziki eztabaidatuak izan dira jardunbide desegoki horiek ekiditeko ezarri beharreko kontrol-mekanismoak, kontratuen gardentasuna ziurtzeko. Horrela, abusuzko klausulak, gehiegizkoa zorpetzea eta kreditu arduragabea ekidin daitezke. Hain zuzen ere, 5/2019 Legeak, higiezin-kredituko kontratuak arautzen dituen, praktika txar horiek murrizteko gardentasunaren eta informazioaren inguruko eduki garrantzitsua arautzen du, aurrerago aztertuko dudana. Lege horren helburua 2014/17/EB-ren zuzentarauaren transposizioa burutzea da, baita eztabaida sozial eta juridikoei amaiera ematea (Sáenz de Jubera, 2019a).

Kontratua burutzeko beharrezkoa da hurrengo baldintzak ematea: kontratugileen adostasuna, objektu zehatza kontratuaren gaia dena eta kontratuan ezartzen diren

---

<sup>38</sup> BBVA (2020): Diferencias entre préstamo y crédito <https://www.bbva.es/finanzas-vistazo/ef/hipotecas/credito-hipotecario.html> (2021/04/25an ikusia).

betebeharren kausa<sup>39</sup>. Beraz, baldintza horiek betetzeko gardentasuna eta informazioa ezinbestekoak dira. Hau da, kontratuaren aurreko informazioaren bitartez mailegariak askatasun osoz aukera dezake. Hortaz, mailegariak merkatuan dauden eskaintzak modu eraginkorren alderatu ditzake, hipoteka-mailegua behin betikoz bereganatu baino lehen. Gardentasunaren kontzeptuak kontratuaren legaltasunari, argitasunari eta ulergarritasunari egiten dio erreferentzia. Hau da, mailegariak kontratuan ezartzen diren betebehar, ondorio eta zama guztiak modu eraginkorren ulertu behar ditu sinatu aurretik. (Sáenz de Jubera, 2019a).

## **5.2. Mailegu-emailearen, bitartekarien edo izendatutako ordezkarien jokabide printzipioak.**

5/2019 Legearen 5. artikuluan mailegu-emailearen, bitartekarien edo izendatutako ordezkarien jokabide printzipioak arautzen dira. Lehenik eta behin horien jokabidea hurrengo baldintzak bete behar ditu: zintzoa, inpartziala, gardena eta profesionala izan behar da. Hau da, finantza-produktuak prozesu osoan mailegariaren eskubideak eta interesak errespetatu behar ditu. Bigarrenik, mailegariak hipoteka-maileguaren inguruko informazioa dohainik jasotzeko eskubidea du; beraz horren gastua mailegu-emailearen edo izendatutako bitartekarien edo ordezkarien kontura izango da<sup>40</sup>.

Aurreko printzipioak bete behar dira hipoteka-maileguaren elaborazioan, maileguaren ematean eta kontratuaren inguruan ematen den gainerako aholkularitza eta bitartekaritza zerbitzuetan.

## **5.3. Gardentasun materiala**

Abusuzko klausulak ekiditeko asmoz, 241/2013 AG-ren ebazpenaren bitartez zenbait kontrol ezarri egin ziren. Kontrol hauek aplikagarriak izango dira klausula orokorren gainean, hau da modu indibidualean negoziatzen ez direnak. Ebazpenean adierazten da kontsumitzaileekin egindako kontratuen kasuan, baldintza orokorretan jasotzen diren lurzoru-klausulak deusezak izango direla. Hala ere, ebazpen hau ez du atzera eraginkortasunik izango<sup>41</sup>.

Lehenik eta behin, 7/1998 Legea<sup>42</sup>, kontratueto baldintza orokorrei buruzkoa, bi alde bereizten ditu kontratuei erantzen zaien baldintza orokorren inguruan. Alde batetik, lege beraren 7. artikulua bete behar da. Horren arabera, kontratuari atxikitzen den aldeak baldintza orokorrak ezagutzeko benetako aukera izan duela ziurtatu behar da, kontratua

---

<sup>39</sup> 1889/08/16ko Gaceta de Madrid Aldizkarian, 1889ko utzailaren 15ko errege-dekretua, Kode Zibila argitaratzen dueña, 1261. Artikulua <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763> (2021/06/02an ikusia).

<sup>40</sup> 2019/03/16ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, 5/2019 Legea, martxoaren 15ekoa, Higiezin Kredituko Kontratuak arautzen dituen, 5. artikulua, [https://www.boe.es/boe\\_euskera/dias/2019/03/16/pdfs/BOE-A-2019-3814-E.pdf](https://www.boe.es/boe_euskera/dias/2019/03/16/pdfs/BOE-A-2019-3814-E.pdf)

<sup>41</sup> Espainiako Auzitegi Gorenaren sententzia, 2013ko maiatzaren 9a (241/2013). <https://vlex.es/vid/abusivas-prestamos-hipotecarios-ibe-436380842> (2021/06/08an ikusia).

<sup>42</sup> 1998/05/04ko Estatuko Aldizkari ofiziala, 7/1998 Legea, kontratueto baldintza orokorrei buruzkoa, <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1998-8789> (2021/04/12an ikusia).



sinatzen den momentuan. Bigarren baldintza erreferentzia egiten dio klausularen ulermen gramatikalari eta semantikoari. Beraz esan daiteke, eransketa kontrola gainditzeko beharrezkoa dela klausularen idazkera argia, zehatza eta erraza izatea<sup>43</sup>.

Bigarrenik, gardentasun kontrola daukagu. Neurri horren bitartez, ziurtatu nahi da mailegariak era eraginkorren ezagutzen duela klausulen edukia. Hau da, kontratuak dakarren zama ekonomikoa, baita juridikoa osotasunean ulertu egin duela; bere eskubideak eta betebeharrak alegia. Bukatzeko, kontratuaren edukiaren gaineko kontrola burutuko da, abusuzko klausularik ez dagoela ziurtatzeko. Hau da, begirune berezia jarriko zaio alderdien artean ezberdintasunik ez egoteari<sup>44</sup> (Saenz de Jubera, 2019b).

## 5.4. Notarioaren figura

Hipoteka-maileguen esparruan notarioaren figura betidanik garrantzitsua izan da, eskritura publikoa emateko baita kontratuaren edukiaren legaltasuna ziurtatzeko. Mailegariak kontratuaren aurreko informazioa egokia jaso duenean, notarioaren parte-hartzea osagarria izango da, kontratuaren klausulen edukia eta ondorioak hobeto ulertzeko. Horrela, sinatuko diren finantza-baldintzak hasierako eskaintzarekin egokitu behar dira, horren ezean notarioak mailegaria informatzeko betebeharra dauka (Saenz de Jubera, 2019b).

5/2019 Legearen 15.2. artikuluan ezartzen da notarioak eskritura publikoa baimendu baino lehen ziurtatu behar duela, gardentasun materiala emateko epeak eta baldintzak bete egin direla. Lege horren 14.1.g) artikulua jarraituz, notarioaren betebeharra izango da mailegariari informazioa inpartziala eskaintzea eta beste aldeek aurkeztutako dokumentuen edo kontratuaren inguruko zalantzak argitzea. Gainera, mailegariak askatasunez hauta dezake notarioa, eta haren zerbitzua doakoa izango da. Lege beraren 15.3. artikuluan arautzen da mailegariak notarioaren aurrean bertaratzeko betebeharra duela, beranduenez eskritura publikoa onartu baino lehenagoko egunean<sup>45</sup>.

## 5.5. Kontratuaren aurreko informazioa

Kontratuaren aurreko informazioa ezinbesteko baldintza da hipoteka-maileguen esparruan, segurtasun juridikoa lortzeko eta abusuzko klausulak ekiditeko. Mailegariaren borondatea benetakoa izan dadin hipoteka-maileguaren kontratua sinatzeko unean.

5/2019 Legean kontratuaren aurreko informazioa 3 artikuluan nagusietan arautzen da: hipoteka-maileguen publizitate orokorra (6.art), hipoteka-maileguen informazio orokorra (9.art) eta hipoteka-maileguen kontratuaren aurreko informazio zehatza (10.art). Informatzeko betebeharrak hau mailegu-emaileari, bitartekariari edo izendatutako ordezkariari dagokio eta mailegariak hori jasotzeko eskubidea du. Horren arrazoi da, zorduna

---

<sup>43</sup> Espainiako Auzitegi Gorenaren sententzia, 2018ko maiatzaren 28koa (314/2018), 4. ZO <https://vlex.es/vid/726862505> (2021/04/27an ikusia).

<sup>44</sup> Sáenz De Jubera Higuero, Beatriz (2019). "Control de transparencia material y actuación notarial conforme a la jurisprudencia y la ley 5/2019 de contratos de crédito inmobiliario". Revista De Derecho Civil, Nº6; 235-265 or. ISSN: 2341-2216 <https://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/view/419> (2021/04/26an ikusia).

<sup>45</sup> 2019/03/16ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, 5/2019 Legea, martxoaren 15ekoa, Higiezin Kredituko Kontratuak arautzen dituena, 14.1g), 15.2 eta 15.3. artikulua, [https://www.boe.es/boe\\_euskera/dias/2019/03/16/pdfs/BOE-A-2019-3814-E.pdf](https://www.boe.es/boe_euskera/dias/2019/03/16/pdfs/BOE-A-2019-3814-E.pdf)

hartzekodunarekiko posizio ahulean dagoela; beraz, desoreka hau ekiditeko hartzekodunari informazioa eskaintzeko betebeharra ezartzen zaio<sup>46</sup>.

Eremu horretan, Europa mailan aipagarria da 2014/17/EB<sup>47</sup> zuzentaraua. Azken arau horrek kontratu aurreko informazioaren esparruan bi fase bereizten ditu. Lehenengo fasean, informazio orokorra egongo litzateke, mailegari guztiei eskaintzen zaiena horren inguruko informazioa eskatuz gero. Bigarren fasean, informazio pertsonalizatua egongo litzateke, mailegari indibidualari produktu zehatz baten inguruko informazioa eskaintzen zaio, finantza-erakundeak eskaintzen dituen produktuak ezagutzen dituenetan eta bere kaudimena aztertu ondoren (Madriñan, 2020).

## **6. HIPOTEKA-MAILEGUEN ARTEKO ALDERAKETA**

Atal honen helburua BBVAk, Kutxabankek eta Banco Santanderrek eskaintzen dituzten hipoteka-maileguen alderatzea izango da. Horretarako, hiru finantza-erakundeen kasuan hipoteka-mailegu aldakorraren eta hipoteka-mailegu finkoaren baldintzak aztertuko ditut.

Lehenik eta behin, hiru finantza-erakundeen arteko alderaketa egiteko baldintza berdinetan, hasierako datuak (maileguaren nominala, iraupena, amortizazio-terminoa ordaintzeko maiztasuna eta amortizazio-bidea) kasu guztietan berdinak izango dira. Bigarrenik, hipoteka-maileguaren xedea ohiko bizilekuaren erabilerako ondasun higiezin eskuratzea da. Aldi berean, horren bitartez eskuratuko den ondasun higiezin, hipoteka-maileguaren bermea izango da. Ondasun-higiezinaren balioari dagokionez, 180.000 eurokoa da.

Ondoren, aurrean azaldu dudan moduan 5/2019 Legearen arabera mailegariak ordaindu behar ditu tasazio-gastuak. Horren zenbatekoa baita mailegariak ordaindu behar dituen aldizkako gastuen zenbatekoa finantza-erakunde bakoitzaren webgune ofizialean ezartzen denaren arabera kontuan hartu egin ditut. Bukatzeko, mailegu-emaileak ordaindu behar dituen gastuei dagokionez, gastu bakoitzari dagokion legearen arabera kalkulatu egingo ditut. Beraz, azken horiek hiru finantza-erakundeen kasuan berdinak izango dira.

### **6.1. BBVA<sup>48</sup>**

#### **HIPOTEKA-MAILEGU ALDAKORRA (2021/05/12an sinatutako kontratua)**

Mailegariak 120.000 euroko hipoteka-mailegu aldakorra kontratu egin du. Hipoteka-maileguaren iraupena 30 urtekoa da eta amortizazio-terminoa hilabetero ordainduko da. 1. urtearen zehar ITN % 1,99koa da eta bigarren urtetik aurrera EURIBOR + % 1,99 izango da. Amortizazio-bidea sistema frantsesa da, eta amortizazio-terminoak kontratuan

---

<sup>46</sup> 2019/03/16ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, 5/2019 Legea, martxoaren 15ekoa, Higiezin Kredituko Kontratuak arautzen dituen, 6., 9., eta 10. artikulua, [https://www.boe.es/boe\\_euskera/dias/2019/03/16/pdfs/BOE-A-2019-3814-E.pdf](https://www.boe.es/boe_euskera/dias/2019/03/16/pdfs/BOE-A-2019-3814-E.pdf)

<sup>47</sup> Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2014/17/EB Zuzentaraua, 2014ko otsailaren 4koa, kontsumitzaileekin etxebizitza erabilerako ondasun higiezinarako sinatzen diren kreditu-kontratuei buruzkoa. Horren bidez, aldatu egin dira 2008/48/CE eta 2013/36/EB Zuzentaruak eta 1093/2010 Araudia, <https://www.boe.es/doue/2014/060/L00034-00085.pdf> (2021/04/12an ikusia).

<sup>48</sup>BBVAren webgune ofizialean <https://www.bbva.es/personas/productos/hipotecas/simulador-hipotecas.html> (2021/06/01an ikusia).

ezarritako formulen arabera kalkulatu dira. Mailegariak hasieran 280,72 euro ordaindu beharko ditu tasazio gisa; ondoren, 120 euro urtero kontu-korranteagatik, 300 euro urteko kalteengatik aseguruagatik eta 0,70 euro hileroko korreo-gastuengatik. Mailegu-hartzaileak hasieran notariotza- eta erregistro-gastuak ordainduko ditu eta Ondare-Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen Gaineko Zerga, legearen arabera ezarrita.

P: 120.000 euro

n: 30 urte

k: 12

$$J_1^{(12)} = \% 1,99$$

$$J_2^{(12)} = \text{EURIBOR}^{49} \text{ urte 1 } (-\% 0,487) + \% 1,99 = \% 1,503$$

Ordaintzeko-era: amortizazio-termino konstanteak

Gastuak:

- Irekitze-komisioa: 0,00 euro
- Tasazioa: 280,72 euro
- Kontu-korrantea (urtero, betez ordaingarria): 120,00 euro
- Kalteengatik aseguru (urtero, aurrez ordaingarria): 300,00 euro
- Korreo-gastuak (hileroko): 0,70 euro
- Notariotza-gastuak<sup>50</sup>: 367,37 euro
- Erregistro-gastuak<sup>51</sup>: 37,19 euro
- Ondare-Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen Gaineko Zerga<sup>52</sup>: 600 euro.

$$i_1^{(12)} = \frac{J_1^{(12)}}{12} = \frac{0,0199}{12}$$

$$i_2^{(12)} = \frac{J_2^{(12)}}{12} = \frac{0,01503}{12}$$

Lehenengo urtean zehar mailegariak hilabetero ordaindu behar dituen amortizazio-terminoak:

$$P = M_1^{(12)} \cdot a_{n \times 12 - i_1^{(12)}} \iff 120.000 = M_1^{(12)} \cdot a_{30 \times 12 - i_1^{(12)}} \iff M_1^{(12)} = 442,9435$$

2. urtetik aurrera, hori barne, interes-tasa aldatzen denez, amortizazio-termino berriaren zenbatasuna ezagutzeko lehenik 1. urteko zorra kalkulatu dut:

<sup>49</sup> 2021/04/06an Estatuko Aldizkari Ofiziala, Espainiako Bankuaren ebazpena, 2021ko apirilaren 5koa, hipoteka-merkatuaren errferentziatzeko zenbait interés tipo ofizialak publikatzen dituen [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2021-5389](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2021-5389) (2021/06/01ean ikusia).

<sup>50</sup> 1426/1989 Errege-Dekretuaren I. Eranskinaren, 2.1. zenbakiaren eskala aplikatuz: 303,511051 euro. 2.2. zenbakiaren % 25eko murriztapena aplikatuz: 227,6332883 euro. Bestetik, eskrituraren orrialde bakoitzeko ordaindu behar dena kalkulatzeko suposatuko dugu eskriturak idatzitako 30 orrialde dituela. Beraz, 4. Zenbakia aplikatuz 61,6037505 euro eta 7. Zenbakia aplikatuz 78,131586 euro. Guztira: 367, 3686248 euro.

<sup>51</sup> 1427/1989 Errege-Dekretuaren I. Eranskinaren 2.1. zenbakiaren eskala aplikatuz: 148,750454 euro. Horri 2.2. zenbakiaren % 75eko murriztapena aplikatuz: 37,1876 euro.

<sup>52</sup> 1/2011 FORU ARAUA, Ondare Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen Gaineko Zergari buruzkoa, 44. Artikulua aplikatuz:  $120.000 \times 0,005 = 600$  euro.

$$D_1 = P (1 + i_1^{(12)})^{12} - M_1^{(12)} \cdot S_{12-i_1^{(12)}} = 120.000 (1 + i_1^{(12)})^{12} - 442,9435 \cdot S_{12-i_1^{(12)}} = 117.045,8302$$

Hortaz, 2. urtetik aurrera, hori barne, amortizazio-terminoaren zenbatasuna hurrengo izango da. Hipoteka-mailegu aldakorra denez, etorkizunean Euriborraren bilakaera ezin da ezagutu; beraz, suposatuko dugu une honetan duen balio bera izango duela.

$$D_1 = M_2^{(12)} \cdot a_{n \times 12 - 12 - i_2^{(12)}} \iff 117.045,8302 = M_2^{(12)} \cdot a_{348 - i_2^{(12)}} \iff M_2^{(12)} = 415,1539$$

2. urteko zorra:

$$D_2 = D_1 \cdot (1 + i_2^{(12)})^{12} - M_2^{(12)} \cdot S_{12-i_2^{(12)}} = 117.045,8302 \cdot (1 + i_2^{(12)})^{12} - 415,1539 \cdot S_{12-i_2^{(12)}} = 113.800,8893$$

Urteko Tasa Baliokide Aldakorra:

$$P - G_0 = M_1^{(12)} \times a_{12-UTB_{Aldakorra}^{(12)}} + M_2^{(12)} \times a_{348-UTB_{Aldakorra}^{(12)}} \times (1 + UTB_{Aldakorra})^{-1} + Pr_A \times a_{n-UTB_{Aldakorra}} \times (1 + UTB_{Aldakorra}) \iff 120.000 - 280,72 = 442,9435 \times a_{12-UTB_{Aldakorra}^{(12)}} + 415,1539 \times a_{348-UTB_{Aldakorra}^{(12)}} \times (1 + UTB_{Aldakorra})^{-1} + 300 \times a_{30-UTB_{Aldakorra}} \times (1 + UTB_{Aldakorra}) + 120 \times a_{30-UTB_{Aldakorra}} + 0,70 \times a_{360-UTB_{Aldakorra}^{(12)}} \times (1 + UTB_{Aldakorra}^{(12)})^{1/12}$$

Aurreko baldintzetan BBVA finantza-erakundeak eskaintzen duen UTBAldakorra= % 2,16 da.

### **HIPOTEKA-MAILEGU FINKOA (2021/05/12an sinatutako kontratua)**

Mailegariak 120.000 euroko hipoteka-mailegu finkoa kontratu egin du. Hipoteka-maileguaren iraupena 30 urtekoa da eta amortizazio-terminoa hilabetero ordainduko da. Lehenengo 6 hilabeteetan zehar ITN % 1,45koa da eta 7. hilabeteetik aurrera, hori barne % 2,45 izango da. Amortizazio-bidea sistema frantsesa da, eta amortizazio-terminoak kontratuan ezarritako formulen arabera kalkulatu dira. Mailegariak hasieran 280,72 euro ordaindu beharko ditu tasazio gisa; ondoren, 120 euro urtero kontu-korronteagatik, 300 euro urteko kalteengatik aseguruagatik eta 0,70 euro hileroko korreo-gastuengatik. Mailegu-hartzaileak hasieran notariotza- eta erregistro-gastuak ordainduko ditu eta Ondare-Eskualdaketan eta Egintza Juridiko Dokumentatuen Gaineko Zerga, legearen arabera ezarrita.

P: 120.000 euro

n: 30 urte

k: 12

$J_{1/2}^{(12)} = \% 1,45$

$J_2^{(12)} = \% 2,45$

Ordaintzeko-era: amortizazio-termino konstanteak

Gastuak:

- Irekitze-komisioa: 0,00 euro
- Tasazioa: 280,72 euro
- Kontu-korrontea (urtero, betez ordaingarria): 120,00 euro
- Kalteengatik aseguruua (urtero, aurrez ordaingarria): 300,00 euro
- Korreo-gastuak (hilero): 0,70 euro
- Notariotza-gastuak: 367,37 euro
- Erregistro-gastuak: 37,19 euro
- Ondare-Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen Gaineko Zerga: 600 euro.

$$i_{1/2}^{(12)} = \frac{J_{1/2}^{(12)}}{12} = \frac{0,0145}{12}$$

$$i_2^{(12)} = \frac{J_2^{(12)}}{12} = \frac{0,0245}{12}$$

Lehenengo 6 hilabeteetan mailegariak hilabetero ordaindu behar dituen amortizazio-terminoak:

$$P = M_1^{(12)} \cdot a_{n \times 12 - i_{1/2}^{(12)}} \Leftrightarrow 120.000 = M_1^{(12)} \cdot a_{30 \times 12 - i_{1/2}^{(12)}} \Leftrightarrow M_1^{(12)} = 411,2713$$

7. hilabetetik aurrera, hori barne, interes-tasa aldatzen denez, amortizazio-termino berriaren zenbatasuna ezagutzeko lehenik 6. hilabeteko zorra kalkulatuko dut:

$$D_{1/2} = P (1 + i_{1/2}^{(12)})^6 - M_1^{(12)} \cdot S_{6 - i_{1/2}^{(12)}} = 120.000 \left(1 + i_{1/2}^{(12)}\right)^6 - 411,2713 \cdot S_{6 - i_{1/2}^{(12)}} = 118.397,5383$$

Hortaz, 6. hilabetetik aurrera amortizazio-terminoaren zenbatasuna hurrengo izango da:

$$D_{1/2} = M_2^{(12)} \cdot a_{n \times 12 - 12 - i_2^{(12)}} \Leftrightarrow 118.397,5383 = M_2^{(12)} \cdot a_{354 - i_2^{(12)}} \Leftrightarrow M_2^{(12)} = 470,0812$$

2. urteko zorra:

$$D_2 = D_1 \cdot (1 + i_2^{(12)})^{12} - M_2^{(12)} \cdot S_{12 - i_2^{(12)}} = 118.397,5383 \cdot (1 + i_2^{(12)})^{12} - 470,0812 \cdot S_{12 - i_2^{(12)}} = 115.626,3227$$

Urteko Tasa Baliokidea:

$$P - G_0 = M_1^{(12)} \times a_{6 - UTB(12)} + M_2^{(12)} \times a_{354 - UTB(12)} \times (1 + UTB)^{-1/2} + Pr_A \times a_{360 - UTB} \times (1 + UTB) \Leftrightarrow 120.000 - 280,72 = 411,2713 \times a_{6 - UTB(12)} + 470,0812 \times a_{354 - UTB(12)} \times (1 + UTB)^{-\frac{1}{2}} + 300 \times a_{30 - UTB} \times (1 + UTB) + 120 \times a_{30 - UTB} + 0,70 \times a_{360 - UTB(12)} \times (1 + UTB)^{\frac{1}{12}}$$

Aurreko baldintzetan BBVA finantza erakundeak eskaintzen duen UTB= % 3 da.

Benetako Errentagarritasuna:

$$120.000 + 367,37 + 37,19 + 600 = 411,2713 \times a_{6 \rightarrow BE}^{(12)} + 470,0812 \times a_{354 \rightarrow BE}^{(12)} \times (1 + BE)^{-1/2} \Leftrightarrow BE = \% 2,433$$

Benetako Kostua:

$$120.000 - 280,72 = 411,2713 \times a_{6 \rightarrow BK}^{(12)} + 470,0812 \times a_{354 \rightarrow BK}^{(12)} \times (1 + BK)^{-1/2} + 300 \times a_{30 \rightarrow BK} \times (1 + BK) + 120 \times a_{30 \rightarrow BK} + 0,70 \times a_{360 \rightarrow BK}^{(12)} \times (1 + BK^{(12)})^{\frac{1}{12}} \Leftrightarrow BK = \% 3$$

## 6.2. Kutxabank

### HIPOTEKA-MAILEGUA ALDAKORRA (2021/05/12an sinatutako kontratua)<sup>53</sup>

Mailegariak 120.000 euroko hipoteka-mailegu aldakorra kontratu egin du. Hipoteka-maileguaren iraupena 30 urtekoa da eta amortizazio-terminoa hilabetero ordainduko da. 1. urtearen zehar ITN % 1,45koa da eta bigarren urtetik aurrera EURIBOR + % 1,89 izango da. Amortizazio-bidea sistema frantsesa da, eta amortizazio-terminoak kontratuan ezarritako formulen arabera kalkulatu dira. Mailegariak hasieran 321,860 euro ordaindu beharko ditu tasazio gisa eta 88,66 euro urteko kalteengatik aseguruagatik. Mailegu-hartzaileak hasieran notariotza- eta erregistro-gastuak ordainduko ditu eta Ondare-Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen Gaineko Zerga, legearen arabera ezarrita.

P: 120.000 euro

n: 30 urte

k: 12

$$J_1^{(12)} = \% 1,45$$

$$J_2^{(12)} = \text{EURIBOR}^{54} \text{ urte } 1(-\% 0,487) + \% 1,89 = \% 1,403$$

Ordaintzeko-era: Amortizazio-termino konstanteak

Gastuak:

- Tasazioa: 321,860
- Irekitze-komisioa: 0,00 euro
- Kalteengatik aseguru (urtero, aurrez ordaingarria): 88,66 euro
- Notariotza-gastuak: 367,37 euro
- Erregistro-gastuak: 37,19 euro
- Ondare-Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen Gaineko Zerga: 600 euro

---

<sup>53</sup> Kutxabank-en webgune ofizialean:

<https://clientes.kutxabank.es/es/hipotecas/variable.html> (2021/06/01ean ikusia).

<sup>54</sup> 2021/04/06an Estatuko Aldizkari Ofiziala, Espainiako Bankuaren ebazpena, 2021ko apirilaren 5koa.

$$i_1^{(12)} = \frac{J_1^{(12)}}{12} = \frac{0,0145}{12}$$

$$i_2^{(12)} = \frac{J_2^{(12)}}{12} = \frac{0,01403}{12}$$

Lehenengo urtean zehar mailegariak hilabetero ordaindu behar dituen amortizazio-terminoak:

$$P = M_1^{(12)} \cdot a_{n \times 12 - i_1^{(12)}} \Leftrightarrow 120.000 = M_1^{(12)} \cdot a_{30 \times 12 - i_1^{(12)}} \Leftrightarrow M_1^{(12)} = 411,2713$$

Bigarren urtetik aurrera, hori barne, interes-tasa aldatzen denez, amortizazio-termino berriaren zenbatasuna ezagutzeko lehenik 1. urteko zorra kalkulatuko dut:

$$D_1 = P (1 + i_1^{(12)})^{12} - M_1^{(12)} \cdot S_{12 - i_1^{(12)}} = 120.000 (1 + i_1^{(12)})^{12} - 411,2713 \cdot S_{12 - i_2^{(12)}} = 116.783,4235$$

Hortaz, 2. urtetik aurrera amortizazio-terminoaren zenbatasuna hurrengoia izango da. Hipoteka-mailegu aldakorra denez, etorkizunean Euriborraren bilakaera ezin da ezagutu; beraz, suposatuko dugu une honetan duen balio bera izango duela.

$$D_1 = M_2^{(12)} \cdot a_{n \times 12 - 12 - i_2^{(12)}} \Leftrightarrow 116.783,4235 = M_2^{(12)} \cdot a_{348 - i_2^{(12)}} \Leftrightarrow M_2^{(12)} = 408,6644$$

2 urteko zorra:

$$D_2 = D_1 \cdot (1 + i_2^{(12)})^{12} - M_2^{(12)} \cdot S_{12 - i_2^{(12)}} = 116.783,4235 \cdot (1 + i_2^{(12)})^{12} - 408,6644 \cdot S_{12 - i_2^{(12)}} = 113.496,8415$$

Urteko Tasa Baliokide Aldakorra:

$$P - G_0 = M_1^{(12)} \times a_{12 - UTB_{Aldakorra}^{(12)}} + M_2^{(12)} \times a_{348 - UTB_{Aldakorra}^{(12)}} \times (1 + UTB_{Aldakorra})^{-1} + Pr_A \times a_{n - UTB_{Aldakorra}} \times (1 + UTB_{Aldakorra}) \Leftrightarrow 120.000 - 321,860 = 411,2723 \times a_{12 - UTB_{Aldakorra}^{(12)}} + 408,6644 \times a_{348 - UTB_{Aldakorra}^{(12)}} \times (1 + UTB_{Aldakorra})^{-1} + 88,66 \times a_{30 - UTB_{Aldakorra}} \times (1 + UTB_{Aldakorra})$$

Aurreko baldintzetan Kutxabank finantza erakundeak eskaintzen duen UTBAldakorra= % 1,56 da.

### **HIPOTEKA-MAILEGU FINKOA (2021/05/12an sinatutako kontratua)<sup>55</sup>**

Mailegariak 120.000 euroko hipoteka-mailegu finkoa kontratu egin du. Hipoteka-

<sup>55</sup> Kutxabank-en webgune ofizialean:  
<https://portal.kutxabank.es/cs/Satellite/kb/es/particulares/productos/hipotecas-vivienda/simuladores-de-hipotecas/simulador-de-la-cuota-mensual-de-la-hipoteca/pys>  
 (2021/06/01ean ikusia).

maileguaren iraupena 30 urtekoa da eta amortizazio-terminoa hilabetero ordainduko da. Maileguaren iraupen osoaren zehar ITN % 2,35koa da. Amortizazio-bidea sistema frantsesa da, eta amortizazio-terminoak kontratuan ezarritako formulen arabera kalkulatu dira. Mailegariak hasieran 321,860 euro ordaindu beharko ditu tasazio gisa eta 88,66 euro urteko kalteengatik aseguruagatik. Mailegu-hartzaileak hasieran notariotza- eta erregistro-gastuak ordainduko ditu eta Ondare-Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen Gaineko Zerga, legearen arabera ezarrita.

P: 120.000 euro

n: 30 urte

k: 12

$J^{(12)} = \% 2,35$

Gastuak:

- Tasazioa: 321,860
- Irekitze-komisioa: 0,00 euro
- Kalteengatik aseguruua (urtero, aurrez ordaingarria): 88,66 euro
- Notariotza-gastuak: 367,37 euro
- Erregistro-gastuak: 37,19 euro
- Ondare-Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen Gaineko Zerga: 600 euro.

$$i^{(12)} = \frac{J_1^{(12)}}{12} = \frac{0,0235}{12}$$

Hipoteka-maileguaren bizi-iraupenaren zehar mailegariak hilabetero ordaindu behar dituen amortizazio-terminoak:

$$P = M_1^{(12)} \cdot a_{n \times 12 - i_1^{(12)}} \quad \Leftrightarrow \quad 120.000 = M_1^{(12)} \cdot a_{30 \times 12 - i_1^{(12)}} \quad \Leftrightarrow \quad M_1^{(12)} = 464,8397$$

1. urteko zorra:

$$D_1 = P (1 + i_1^{(12)})^{12} - M_1^{(12)} \cdot S_{12 - i_1^{(12)}} = 120.000 (1 + i_1^{(12)})^{12} - 464,8397 \cdot S_{12 - i_2^{(12)}} = 117.212,022$$

Urteko Tasa Baliokidea:

$$P - G_0 = M_1^{(12)} \times a_{360 - UTB(k)} + Pr_A \times a_{n - UTB} \times (1 + UTB) \quad \Leftrightarrow \\ 120.000 - 321,860 = 464,8397 \times a_{360 - UTB(12)} + 88,66 \times a_{30 - UTB} \times (1 + UTB)$$

Aurreko baldintzetan Kutxabank finantza erakundeak eskaintzen duen UTB = % 2,5 da.

Benetako Errentagarritasuna:

$$120.000 + 367,37 + 37,19 + 600 = 464,8397 \times a_{360 - BE(12)} \quad \Leftrightarrow \quad BE = \% 2,375$$

Benetako Kostua:

$$120.000 - 321,860 = 464,8397 \times a_{360 - BK(12)} + 88,66 \times a_{30 - BK} \times (1 + BK) \quad \Leftrightarrow$$



BK = % 2,5

### 6.3. Banco Santander<sup>56</sup>

#### HIPOTEKA-MAILEGU ALDAKORRA (2021/05/12an sinatutako kontratua)

Mailegariak 120.000 euroko hipoteka-mailegu aldakorra kontratu egin du. Hipoteka-maileguaren iraupena 30 urtekoa da eta amortizazio-terminoa hilabetero ordainduko da. 1. urtearen zehar ITN % 2,19koa da eta bigarren urtetik aurrera EURIBOR + % 2,19 izango da. Amortizazio-bidea sistema frantsesa da, eta amortizazio-terminoak kontratuan ezarritako formulen arabera kalkulatu dira. Mailegariak hasieran 278,30 euro ordaindu beharko ditu tasazio gisa eta 15,73 euro ohar soilagatik; ondoren, 120 euro urteko kalteen eta suteen aseguruagatik. Mailegu-hartzaileak hasieran notariotza- eta erregistro-gastuak ordainduko ditu eta Ondare-Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen Gaineko Zerga, legearen arabera ezarrita.

P: 120.000 euro

n: 30 urte

k: 12

$$J_1^{(12)} = \% 2,19$$

$$J_2^{(12)} = \text{EURIBOR}^{57} \text{ urte 1 } (-\% 0,487) + \% 2,19 = \% 1,703$$

Ordaintzeko-era: amortizazio-termino konstanteak, hilabetero ordaingarriak.

Gastuak:

- Irekitze-komisioa: 0,00 euro
- Tasazioa: 278,30 euro
- Ohar soila: 15,73 euro
- Kalteen eta suteen aseguruua (urtero, aurrez ordaingarria): 120,00 euro
- Notariotza-gastuak: 367,37 euro
- Erregistro-gastuak: 37,19 euro
- Ondare-Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen Gaineko Zerga: 600 euro.

$$i_1^{(12)} = \frac{J_1^{(12)}}{12} = \frac{0,0219}{12}$$

$$i_2^{(12)} = \frac{J_2^{(12)}}{12} = \frac{0,01703}{12}$$

Lehenengo urtearen zehar mailegariak hilabetero ordaindu behar duen zenbatasuna:

$$P = M_1^{(12)} \cdot a_{n \times 12 - i_1^{(12)}} \iff 120.000 = M_1^{(12)} \cdot a_{30 \times 12 - 0,001825} \iff M_1^{(12)} = 455,0316$$

Bigarren urtetik aurrera, hori barne, interes-tasa aldatzen denez, amortizazio-termino berriaren zenbatasuna ezagutzeko lehenik 1. urteko zorra kalkulatuko dut:

<sup>56</sup> Banco Santander-en webgune ofizialean:

<https://www.bancosantander.es/particulares/hipotecas/simulador-hipoteca> (2021/06/01ean ikusia).

<sup>57</sup> 2021/04/06an Estatuko Aldizkari Ofiziala, Espainiako Bankuaren ebazpena, 2021ko apirilaren 5koa.

$$D_1 = P (1 + i_1^{(12)})^{12} - M_1^{(12)} \cdot S_{12 \rightarrow i_1^{(12)}} = 120.000 (1 + 0,001825)^{12} - 455,0316 \cdot S_{12 \rightarrow 0,001825} = 117.139,0171$$

Hortaz, 2. urtetik aurrera amortizazio-terminoaren zenbatasuna hurrengoia izango da. Hipoteka-mailegu aldakorra denez, etorkizunean Euriborraren bilakaera ezin da ezagutu; beraz, suposatuko dugu une honetan duen balio bera izango duela.

$$D_1 = M_2^{(12)} \cdot a_{n \times 12 \rightarrow 12 \rightarrow i_2^{(12)}} \iff 117.139,0171 = M_2^{(12)} \cdot a_{348 \rightarrow i_2^{(12)}} \iff M_2^{(12)} = 426,7744$$

2 uneko zorra:

$$D_2 = D_1 \cdot (1 + i_2^{(12)})^{12} - M_2^{(12)} \cdot S_{12 \rightarrow i_2^{(12)}} = 117.139,0171 \cdot (1 + i_2^{(12)})^{12} - 426,7744 \cdot S_{12 \rightarrow i_2^{(12)}} = 113.988,083$$

Urteko Tasa Baliokide Aldakorra:

$$P - G_0 = M_1^{(12)} \times a_{12 \rightarrow UTB_{Aldakorra}^{(12)}} + M_2^{(12)} \times a_{348 \rightarrow UTB_{Aldakorra}^{(12)}} \times (1 + UTB_{Aldakorra})^{-1} + Pr_A \times a_{n \rightarrow UTB_{Aldakorra}} \times (1 + UTB_{Aldakorra}) \iff 120.000 - 278,30 - 15,73 = 455,0316 \times a_{12 \rightarrow UTB_{Aldakorra}^{(12)}} + 426,7744 \times a_{348 \rightarrow UTB_{Aldakorra}^{(12)}} \times (1 + UTB_{Aldakorra})^{-1} + 120 \times a_{30 \rightarrow UTB_{Aldakorra}} \times (1 + UTB_{Aldakorra})$$

Aurreko baldintzetan Banco Santander finantza erakundeak eskaintzen duen UTBAldakorra= % 1,93 da.

### **HIPOTEKA-MAILEGU FINKOA (2021/05/12an sinatutako kontratua)**

Mailegariak 120.000 euroko hipoteka-mailegu finkoa kontratu egin du. Hipoteka-maileguaren iraupena 30 urtekoa da eta amortizazio-terminoa hilabetero ordainduko da. Maileguaren 1. urtearen zehar ITN % 1,35koa da eta 2. urtetik aurrera, hori barne % 2,35 izango da. Amortizazio-bidea sistema frantsesa da, eta amortizazio-terminoak kontratuan ezarritako formulen arabera kalkulatu dira. Mailegariak hasieran 278,30 euro ordaindu beharko ditu tasazio gisa eta 15,73 euro ohar soilagatik; ondoren, 120 euro urteko kalteen eta suteen aseguruagatik. Mailegu-hartzaileak hasieran notariotza- eta erregistro-gastuak ordainduko ditu eta Ondare-Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen Gaineko Zerga, legearen arabera ezarrita.

P: 120.000 euro

n: 30 urte

k: 12

$J_1^{(12)} = \% 1,35$

$J_2^{(12)} = \% 2,35$

Ordaintzeko-era: Amortizazio-termino konstanteak

Gastuak:

- Irekitze-komisioa: 0,00 euro
- Tasazioa: 278,30 euro
- Ohar soila: 15,73 euro

- Kalteen eta suteen aseguria (urtero): 120,00 euro
- Notariotza-gastuak: 367,37 euro
- Erregistro-gastuak: 37,19 euro
- Ondare-Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen Gaineko Zerga: 600 euro.

$$i_1^{(12)} = \frac{J_1^{(12)}}{12} = \frac{0,0135}{12}$$

$$i_2^{(12)} = \frac{J_2^{(12)}}{12} = \frac{0,0235}{12}$$

Lehenengo urtearen zehar mailegariak hilabetero ordaindu behar duen zenbatasuna:

$$P = M_1^{(12)} \cdot a_{n \times 12 \rightarrow i_1^{(12)}} \Leftrightarrow 120.000 = M_1^{(12)} \cdot a_{30 \times 12 \rightarrow i_1^{(12)}} \Leftrightarrow M_1^{(12)} = 405,5621$$

Bigarren urtetik aurrera, hori barne, interes-tasa aldatzen denez, amortizazio-termino berriaren zenbatasuna ezagutzeko lehenik 1. urteko zorra kalkulatuko dut:

$$D_1 = P (1 + i_1^{(12)})^{12} - M_1^{(12)} \cdot S_{12 \rightarrow i_1^{(12)}} = 120.000 (1 + i_1^{(12)})^{12} - 405,5621 \cdot S_{12 \rightarrow i_1^{(12)}} = 116.733,09$$

Hortaz, 2. urtetik aurrera, hori barne, amortizazio-terminoaren zenbatasuna hurrengoa izango da:

$$D_1 = M_2^{(12)} \cdot a_{n \times 12 \rightarrow 12 \rightarrow i_2^{(12)}} \Leftrightarrow 116.733,09 = M_2^{(12)} \cdot a_{348 \rightarrow i_2^{(12)}} \Leftrightarrow M_2^{(12)} = 462,9403$$

2. urteko zorra:

$$D_2 = D_1 \cdot (1 + i_2^{(12)})^{12} - M_2^{(12)} \cdot S_{12 \rightarrow i_2^{(12)}} = 116.733,09 \cdot (1 + i_2^{(12)})^{12} - 462,9403 \cdot S_{12 \rightarrow i_2^{(12)}} = 113.890,5472$$

Urteko Tasa Baliokidea:

$$P - G_0 = M_1^{(12)} \times a_{12 \rightarrow i_{UTB}^{(12)}} + M_2^{(12)} \times a_{348 \rightarrow i_{UTB}^{(12)}} \times (1 + i_{UTB})^{-1} + Pr_A \times a_{360 \rightarrow i_{UTB}} \times (1 + i_{UTB}) \Leftrightarrow 120.000 - 278,30 - 15,73 = 405,5621 \times a_{12 \rightarrow i_{UTB}^{(12)}} + 462,9403 \times a_{348 \rightarrow i_{UTB}^{(12)}} \times (1 + i_{UTB})^{-1} + 120 \times a_{30 \rightarrow i_{UTB}} \times (1 + i_{UTB})$$

Aurreko baldintzetan Banco Santander finantza erakundeak eskaintzen duen UTB= % 2,46 da.

Benetako Errentagarritasuna:

$$120.000 + 367,37 + 37,19 + 600 = 405,5621 \times a_{12 \rightarrow BE^{(12)}} + 462,9403 \times a_{348 \rightarrow BE^{(12)}} \times (1 + BE)^{-1} \Leftrightarrow BE = 2,230\%$$

Benetako Kostua:

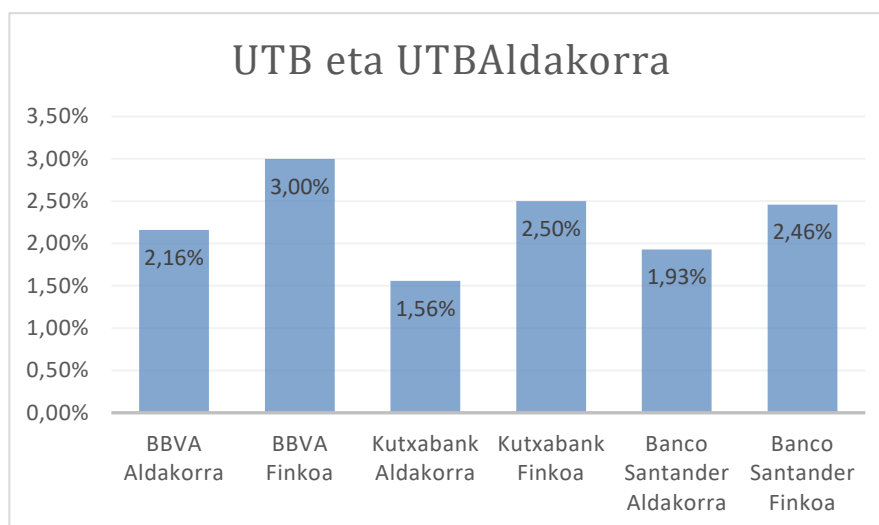
$$120.000 - 278,30 - 15,73 = 405,5621 \times a_{12-BK(12)} + 462,9403 \times a_{348-BK(12)} \times (1 + BK)^{-1} + 120 \times a_{30-BK(12)} \times (1 + BK) \Rightarrow BK = 2,46\%$$

## 7. ALDERAKETAREN ONDORIOAK

### 7.1. UTB eta UTBAldakorra

HIPOTEKA- MAILEGUAK	UTB eta UTBAldakorra
BBVA Aldakorra	2,16%
BBVA Finkoa	3%
Kutxabank Aldakorra	1,56%
Kutxabank Finkoa	2,50%
Banco Santander Aldakorra	1,93%
Banco Santander Finkoa	2,46%

3. irudia: Hipoteka-maileguen UTB eta UTBAldakorraren arteko alderaketa



Iturria: Excelen erramintaren bidez egina

UTB-aren bitartez, mailegariak finantza-erakunde desberdinek eskaintzen dituzten hipoteka-maileguak alderatu ditzake, horrela hipoteka-maileguaren kostua ezagutu dezake. Hipoteka-mailegu finkoaren kasuan, UTB-a erabiliko dugu eta hipoteka-mailegu aldakorren kasuan UTBAldakorra. Azken honen kasuan interes-tasa aldakorra denez, ezin da ezagutu zehaztasunez zein izango den hipoteka-maileguaren kostua. Izan ere, ezin da aurreikusi Euriborra izango duen eboluzioa. Hortaz, kontuan hartzen da kontratua sinatzen den unean Euriborra duen balioa etorkizunean mantentzen dela.

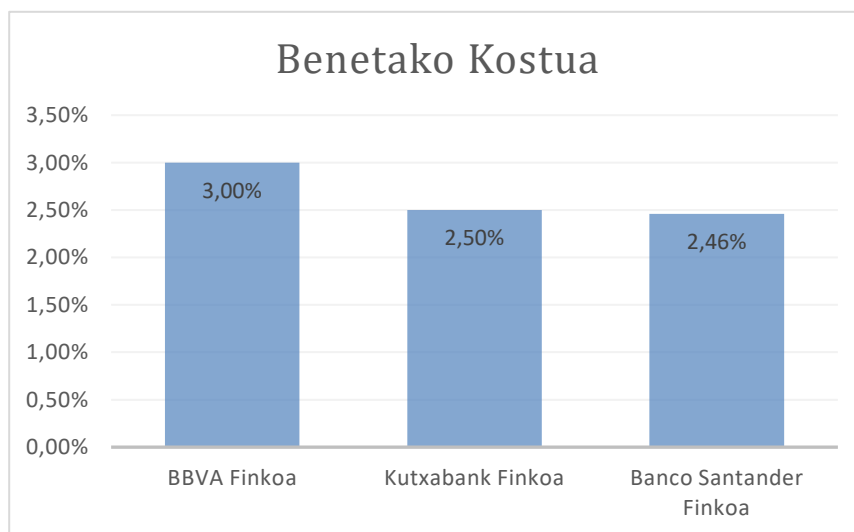
Horrela, une honetan mailegariaren ikuspegitik kostu baxuena duen hipoteka-mailegua

Kutxabanken hipoteka-mailegu aldakorra izango da. Bestetik, hipoteka-mailegu finkoen kasuan, Banco-Santanderrek eskaintzen duen hipoteka-maileguak kostu baxuena du. Horrela, bai hipoteka-mailegu finkoen bai hipoteka-mailegu aldakorren kostua aintzat hartuz, mailegariari gehien komeni zaion hipoteka-mailegua Kutxabanken hipoteka-mailegu aldakorra izango da. Hala ere, esan dudan moduan interes-tasa aldakorraren arriskua izango da, kontratua sinatzen den unetik ezin dela ezagutu mailegariak hilabetero ordaindu behar duen amortizazio-terminoaren zenbatasuna. Ordea, hipoteka-mailegua finkoaren kasuan, mailegarik hasieratik ezagutzen du hilabetero ordaindu behar duen zenbatekoa. Hala ere, horrek suposatzen du hipoteka-mailegu finkoen kostua altuagoa izango dela, hiru finantza-erakundeen kasuan ikus dezakegun moduan.

## 7.2. Benetako Kostua

<b>HIPOTEKA-MAILEGUAK</b>	<b>Benetako Kostua</b>
BBVA Finkoa	3,00%
Kutxabank Finkoa	2,50%
Banco Santander Finkoa	2,46%

### 4. irudia: Hipoteka-mailegu finkoen Benetako Kostuaren arteko alderaketa



Iturria: Excelen erramintaren bidez egina

Benetako Kostua hipoteka-mailegu aldakorren kasuan, a posteriori bakarrik kalkulatu daiteke; hau da, erreferentziatzko indizearen (kasu honetan Euriborraren) eboluzioa ezagutzen denean eta epealdi bakoitzari dagokion interes-tasa ezagutzen denean. Beraz, hipoteka-mailegu finkoetan baino ez dut kalkulatu Benetako Kostua, une honetan etorkizunean epealdi bakoitzari aplikatuko diren interes-tasak ezagutzen direlako.

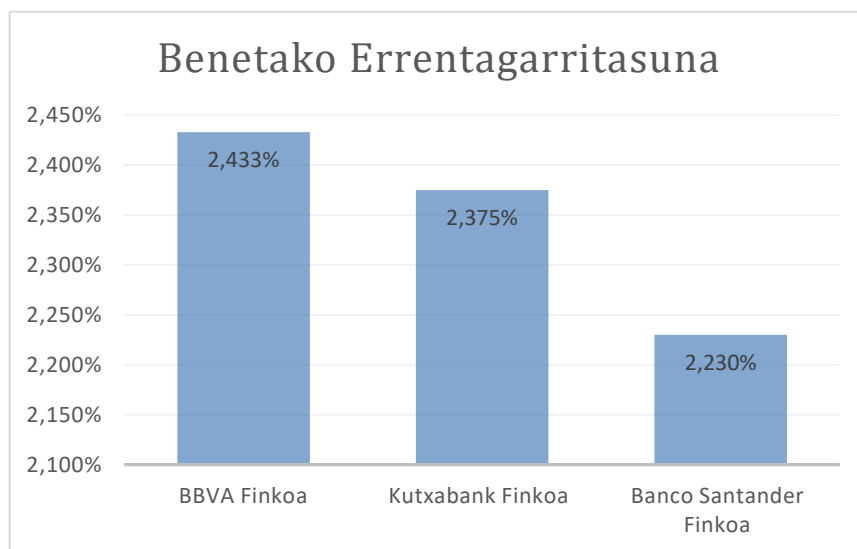
Hori horrela izanik, une honetan mailegariarentzat kostu baxuena duen hipoteka-mailegu finkoa Banco Santander-ek eskaintzen duena izango da. Beraz, mailegariarentzat gehien komeni zaion hipoteka-mailegua kontratatzea hura izango da, behintzat hipoteka-

maileguaren kostua kontuan hartzen badugu.

### 7.3. Benetako Errentagarritasuna

<b>HIPOTEKA- MAILEGUAK</b>	<b>Benetako Errentagarritasuna</b>
BBVA Finkoa	2,433%
Kutxabank Finkoa	2,375%
Banco Santander Finkoa	2,230%

5. irudia: Hipoteka-mailegu finkoen Benetako Errentagarritasunaren arteko alderaketa



Iturria: Excelen erramintaren bidez egina

Aurreko grafikoan adierazten den bezala ikus dezakegu mailegu-emailearen aldetik, BBVAk eskaintzen duen hipoteka-mailegua dela errentagarritasun handiena duena. Benetako errentagarritasuna hipoteka-mailegu finkoen artean baino ez dut alderatu, hipoteka-mailegu aldakorren kasuan, Benetako Errentagarritasuna kalkulatzeko beharrezkoa delako interes-tasa aldakorra ezagutzea. Beraz, hori bakarrik izango litzateke posible hipoteka-maileguaren epemugan. Hori dela eta, une honetan hipoteka-mailegu finkoetan kalkulatzeko baino ez da izan posible.

Hala ere, kontuan hartu behar da BBVAren hipoteka-mailegu finkoa errentagarriena bada ere, mailegariarentzat Benetako Kostu handiena duena dela. Beraz, horrek eragin dezake mailegari gutxiago kontratatzea haiek eskaintzen duten produktua eta Benetako Kostu baxuago duen finantza-erakundearengana jotzea norberaren hipoteka-mailegua kontratazeko.

## 8. ONDORIOAK

- I. Hipoteka-mailegua epe luzera eskaintzen den finantza-produktua da; zeinean bi pertsona fisiko zein juridiko parte hartuko dute: mailegu-emaileak eta mailegariak. Bereizten da berme bikoitza duelako: pertsonala eta berezia; hau da, mailegariak bere ondarearekin eta hipotekatutako ondasunarekin erantzuten du finantza-erakundearekin duen zorra ez badu ordaintzen. Helburu desberdinak baditu ere, ohiko bizilekua eskuratzera bideratura dagoen hipoteka-mailegua izan da aztergai lanaren zehar. Amortizazio-bideari dagokionez, aztertutako hiru finantza-erakundeen kasuan (BBVA, Kutxabank eta Banco Santander), hipoteka-maileguaren kontratuan sistema frantsesa ezartzen da amortizazio-bidea bezala. Amortizazio-bide horren ezaugarri bereizgarriena da amortizazio-terminoak konstanteak direla amortizazio-epearen zehar.
- II. Mailegariak hipoteka-mailegua kontratatzen duen unean horren oinarrizko elementuak kontratuan agertu behar dira eta mailegariak ezagutu eta ulertu behar ditu: maileguaren nominala, epea, interes-tasa, amortizazio-terminoa, amortizazio-bidea eta moneta. Izan ere, kontratua burutzeko kontratugileen adostasun askea behar da. Kontrako kasuan, kontratua nulua izango da.
- III. Hipoteka-maileguen arauketan berrikuntza berriak barneratu egin dira 5/2019 Legearen bitartez. Lehenik eta behin mailegariak tasazioa baino ez du ordaindu behar eta mailegu-emaileak kudeaketa-, jabetza erregistroko-, notariotza-gastuak eta Ondare-Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko zerga ordaindu beharko ditu. Bigarrenik, aseguruaren esparruan lotutako paketeak debekatzen dira. Hirugarrenik, gardentasuna berebiziko garrantzia bereganatu du lege horren arauketan. Izan ere, mailegariak askatasun osoz kontratatzeke, bermatu behar da mailegariak kontratuan ezartzen diren zama, betebehar eta ondorio guztiak ulertu egin dituela kontratua sinatu baino lehen.
- IV. Hipoteka-maileguaren kontratuaren hasierako baldintzak aldatzeko bi era daude: aldaberritzea eta subrogazioa. Lehengoari dagokionez, erabilgarria izango da kontratuaren klausulak aldatu nahi direnean. Bigarren bidea, ordea, erabiliko da kontratuaren alderdi baten aldaketa emateko. Beraz, subrogazioa burutu daiteke mailegaria aldatzen denean, edo finantza-erakundea aldatzen denean, baldintza hobegoak eskaintzen diolako.
- V. BBVAren, Kutxabanken eta Banco Santanderren hipoteka-maileguak alderatuta, ondorioztatu egin dut mailegariaren ikuspegitik aukera merkeena Kutxabankek eskaintzen duen hipoteka-mailegu aldakorra dela, UTBAldakorra % 1,56a baita. Hala ere, interes-tasa aldakorra denez ezin dugu jakin alde zuzenetik horren benetako kostua. Beraz, hipoteka-mailegu finkoak aintzat harturik, horien artean mailegariarentzat aukera merkeena Banco Santanderren hipoteka-mailegu finkoa izango da, bere Benetako Kostua % 2,46koa dela. Mailegu-emailearentzat, ordea, aukera errentagarriena BBVAren hipoteka-mailegua finkoa da, bere Benetako Errentagarritasuna % 2,433koa dela.

## BIBLIOGRAFIA

- 1889/08/16ko Gaceta de Madrid Aldizkarian, 1889ko utzailaren 15ko errege-dekretua, Kode Zibila argitaratzen dueña, 1261.artikulua <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763> (2021/06/02an ikusia).
- 1981/05/05ko Estatuko Aldizkari ofiziala, 2/1981 Legea, martxoaren 25ekoa, Hipoteka-merkatua arautzeko, 8.artikulua <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1981-8598> (2021/06/02an ikusia).
- 1989/11/28ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, 1426/1989 Errege-Dekretua, azaroaren 17koa, zeinaren bitartez Notarioen Tarifak onartzen diren, I. Eranskinaren 2. zenbakia, <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1989-28111&b=8&tn=1&p=20111117#anii> (2021/09/10an ikusia).
- 1989/11/28ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, 1427/1989 Errege-Dekretua, azaroaren 17koa, zeinaren bitartez Jabetza- Erregistratzaileen Tarifak onartzen diren, I. Eranskinaren, 2. zenbakia, <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1989-28112> (2021/09/10an ikusia).
- 1994/04/04ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, 2/1994 Legea, martxoaren 30ekoa, subrogazioaren eta hipoteka-maileguen eraldatzearen ingurukoa, <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1994-7556> (2021/05/05ean ikusia).
- 1998/05/04ko Estatuko Aldizkari ofiziala, 7/1998 Legea, kontratu etako baldintza orokorreari buruzkoa, <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1998-8789> (2021/04/12an ikusia).
- 2003/04/09ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, ECO/805/2003 Agindua, martxoaren 27koa, finantza-helburu jakin batzuetarako ondasun higiezinak eta zenbait eskubide baloratzeko arauari buruzkoa, <https://www.boe.es/buscar/doc.php?lang=es&id=BOE-A-2003-7253> (2021/07/22an ikusia).
- 2007/12/08ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, 41/2007 Legea, abenduaren 7koa, zeinaren bitartez 2/1981 Legea eraldatzen da, martxoaren 25ekoa, Hipoteka-merkatuaren araugilea eta sistema finantzarioaren beste arauak, alderantzizko hipotekak eta mendekotasun-asegurua arautzeko eta zerga-arau jakin bat ezartzen duena, [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2007-21086](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2007-21086) (2021/05/05an ikusia).
- 2009/05/02ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, 716/2009 Errege-Dekretua, apirilaren 24koa, zeinaren bitartez 2/1981 Legearen zenbait alderdi garatzen diren, martxoaren 25koa, hipoteka-merkatua eta hipoteka sistemaren eta finantza sistema arautzen dueña, 5.1 eta 5.2. artikulua, <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2009-7352> (2021/04/24an ikusia).
- 2011/03/31ko Bizkaiko Aldizkari Ofiziala, 1/2011 FORU ARAUA, martxoaren 24koa, Ondare Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen Gaineko Zergari buruzkoa, 44. artikulua, [https://www.bizkaia.eus/ogasuna/zerga\\_arautegia/indarreko\\_arautegia/pdf/eu\\_1\\_2011.pdf?hash=fd3d7187a54f8b6c428038faba5ff82b](https://www.bizkaia.eus/ogasuna/zerga_arautegia/indarreko_arautegia/pdf/eu_1_2011.pdf?hash=fd3d7187a54f8b6c428038faba5ff82b) (2021/09/10an ikusia).
- 2011/10/29ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, EHA/2899/2011 Agindua, urriaren 28koa, Bezeroaren banku zerbitzuen gardentasunaren eta babesaren ingurukoa,



- <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2011-17015> (2021/04/24an ikusia).
- 2012/07/06ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, Espainiako Bankuak kreditu-erakundeei eta ordainketa-zerbitzuen hornitzaileei zuzendutako 5/2012 Zirkularra, ekainaren 27koa, banku zerbitzuen gardentasunari eta maileguak ematearen erantzukizunei buruzkoa  
[https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2012-9058](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2012-9058) (2021/06/12an ikusia).
  - 2013/09/28ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, 14/2013 Legea, irailaren 27koa, ekintzaileei laguntzeko eta bere nazioartekotzeari buruzkoa, hamabosgarren xedapen gehigarria,  
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-10074> (2021/04/28an ikusia).
  - 2018/11/09ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, 17/2018 Errege Lege-Dekretua, azaroaren 8koa, honako hau aldatzen duena: Ondare-eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergaren Legearen testu bategina, irailaren 24ko 1/1993 Legegintzako Errege-Dekretuaren bidez onartua. [https://boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2018-15344](https://boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2018-15344) (2021/08/24an ikusia).
  - 2019/03/16ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, 5/2019 Legea, martxoaren 15koa, Higiezin Kredituko Kontratuak arautzen dituen, 14.4. artikulua,  
[https://www.boe.es/boe\\_euskera/dias/2019/03/16/pdfs/BOE-A-2019-3814-E.pdf](https://www.boe.es/boe_euskera/dias/2019/03/16/pdfs/BOE-A-2019-3814-E.pdf) (2021/04/28an ikusia).
  - 2020/07/27ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, ETD/699/2020 Agindua, uztailaren 24koa, kreditu itzultzailea arautzen duena eta honako agindu hauek aldatzen dituen: ECO/697/2004 Agindua, martxoaren 11koa, Arriskuen Informazio Zentralari buruzkoa; EHA/1718/2010 Agindua, ekainaren 11koa, banku-zerbitzu eta -produktuen publizitatea arautzeko eta kontrolatzeko; eta EHA/2899/2011 Agindua, urriaren 28koa, bankuen gardentasunari eta bezeroen babesari buruzkoa,  
[https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2020-8583](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2020-8583) (2021/07/25ean ikusia).
  - 2021/04/06an Estatuko Aldizkari Ofiziala, Espainiako Bankuaren ebazpena, 2021ko apirilaren 5koa, hipoteka-merkatuaren erreferentziatzko zenbait interés tipo ofizialak publikatzen dituen [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2021-5389](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2021-5389) (2021/06/01ean ikusia).
  - Asociación Hipotecaria Española (2016): Guía hipotecaria.  
<http://www.ahe.es/bocms/sites/ahenew/guia-hipotecaria/> (2021/03/21ean ikusia).
  - Banco de España (2016): Guía de acceso al préstamo hipotecario.  
[https://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/Folletos/Fic/Guia\\_hipotecaria\\_2013.pdf](https://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/Folletos/Fic/Guia_hipotecaria_2013.pdf) (2020/11/13an ikusia).
  - Banco de España (2021): ¿Qué gastos te toca pagar cuando contratas una hipoteca?  
<https://cliente bancario.bde.es/pcb/es/blog/que-gastos-te-toca-pagar-cuando-contratas-una-hipoteca-.html> (2021/04/08an ikusia).
  - Banco Santander-en webgune ofizialean:  
<https://www.bancosantander.es/particulares/hipotecas/simulador-hipoteca> (2021/06/01ean ikusia).
  - BBVA (2018): Novación y subrogación o cómo renegociar la hipoteca  
<https://www.bbva.com/es/novacion-subrogacion-renegociar-la-hipoteca/> (2021/04/09an ikusia).
  - BBVA (2020): Diferencias entre préstamo y crédito <https://www.bbva.es/finanzas-vistazo/ef/hipotecas/credito-hipotecario.html> (2021/04/25an ikusia).

- BBVA-ren webgune ofizialean: <https://www.bbva.es/personas/productos/hipotecas/simulador-hipotecas.htm> (2021/06/01an ikusia).
- Clemente Torres, Vicente; Lluch Gayán, Asunción (2019): “Panorama actual del crédito inmobiliario”. Revista Jurídica Valenciana, Nº34; 55-66 or. ISSN-e 1139-5885. [https://www.revistajuridicavalenciana.org/Revistas/0034\\_0005\\_04\\_RJV%20n%C2%BA%2034%204%C2%BA%2002.04.19%20LA%20LEY%20REGULADORA%20DE%20LOS%20CONTRATOS%20DE%20CRE%C3%ACDITO%20INMOBILIARIO.pdf](https://www.revistajuridicavalenciana.org/Revistas/0034_0005_04_RJV%20n%C2%BA%2034%204%C2%BA%2002.04.19%20LA%20LEY%20REGULADORA%20DE%20LOS%20CONTRATOS%20DE%20CRE%C3%ACDITO%20INMOBILIARIO.pdf) (2021/05/06an ikusia).
- Díez García, Helena (2012): Recargas hipotecarias e hipotecas recargables, Editorial Reus, Madrid. ISBN: 978-84-290-1686-4.
- Espainiako Auzitegi Gorenaren sententzia, 2013ko maiatzaren 9a (241/2013). <https://vlex.es/vid/abusivas-prestamos-hipotecarios-ibe-436380842> (2021/06/08an ikusia)
- Espainiako Auzitegi Gorenaren sententzia, 2018ko maiatzaren 28koa (314/2018), 4. ZO, <https://vlex.es/vid/726862505> (2021/04/27an ikusia).
- Espainiako Auzitegi Gorenaren sententzia, 2021eko urtarrilaren 27koa (35/2021). <https://www.poderjudicial.es/search/openDocument/a83f54a49332b0d0> (2021/04/08an ikusia)
- Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2014/17/EB Zuzentaraua, 2014ko otsailaren 4koa, kontsumitzaileekin etxebizitza erabilerako ondasun higiezinatarako sinatzen diren kreditu-kontratuei buruzkoa. Horren bidez, aldatu egin dira 2008/48/CE eta 2013/36/EB Zuzentarauak eta 1093/2010 Araudia, <https://www.boe.es/doue/2014/060/L00034-00085.pdf> (2021/04/12an ikusia).
- Europar Justizia Auzitegiko ebazpen, 2020ko martxoaren 3koa, <https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text&docid=223983&pageIndex=0&dclang=ES&mode=req> (2021/06/12an ikusia).
- Fernández, Rosa (2020): Porcentaje de hipotecas nuevas con interés fijo o variable en España 2008-2018, <https://es.statista.com/estadisticas/1094611/porcentaje-de-hipotecas-nuevas-con-interes-fijo-o-variable-en-espana/> (2020/11/14an ikusia).
- Hernández Sainz, Esther (2017): “El plazo de reflexión en la contratación de préstamos hipotecarios: instrumentos para su garantía”. Revista para el Análisis del Derecho. Nº3 - 2021 - ISSN 1698-739X. <https://indret.com/el-plazo-de-reflexion-en-la-contratacion-de-prestamos-hipotecarios-instrumentos-para-su-garantia/> InDret Privado 4.17 (2021/05/04an ikusia).
- Iberley (2019): La regulación del contrato de préstamo o crédito hipotecario desde el punto de vista de los consumidores. <https://www.iberley.es/temas/regulacion-contrato-prestamo-credito-hipotecario-desde-punto-vida-consumidores-62927> (2020/11/14an ikusia).
- Kutxabank-en webgune ofizialean: <https://clientes.kutxabank.es/es/hipotecas/variable.html> (2021/06/01ean ikusia).
- Kutxabank-en webgune ofizialean: <https://portal.kutxabank.es/cs/Satellite/kb/es/particulares/productos/hipotecas-vivienda/simuladores-de-hipotecas/simulador-de-la-cuota-mensual-de-la-hipoteca/pys> (2021/06/01ean ikusia)
- Luque Jiménez, María del Carmen (2019): El Rango Registral en las Novaciones de Hipoteca, Tirant lo Blanch, Valencia. ISBN: 978-84-1313-668-4.

- MADRIÑÁN VÁZQUEZ, Marta (2020): “Información precontractual y transparencia en la ley de contratos de crédito inmobiliario”. Boletín Del Ministerio de Justicia, 3-42 or. ISSN-e: 0211-4267 <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7513699> (2021/12/18an ikusia).
- Marrero, David (2018): Siete gráficos imprescindibles para entender la evolución de las hipotecas en la última década. <https://www.idealista.com/news/finanzas/hipotecas/2018/03/21/764839-siete-graficos-para-conocer-la-evolucion-en-la-ultima-decada-de-las-hipotecas> (2020/11/14an ikusia).
- Méndez Gutiérrez del Valle, Ricardo (2017): “De la hipoteca al desahucio: Ejecuciones hipotecarias y vulnerabilidad territorial en España”. Revista De Geografía Norte Grande, N.º67, 9-31 or. ISSN 0718-3402. [https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-34022017000200002&lng=en&nrm=i](https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-34022017000200002&lng=en&nrm=i) (2021/04/22an ikusia).
- Méndez Gutiérrez del Valle, Ricardo; Plaza Tabasco, Julio (2016): “Crisis inmobiliaria y desahucios hipotecarios en España: Una perspectiva geográfica”. Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles, N.º 71. 99-127 or. ISSN 0212-9426. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5578030> (2021/04/22an ikusia)
- Ramón Pintado, Tomás; Lozano Gutiérrez, M<sup>a</sup> Carmen; Ramón Lloréns, M<sup>a</sup> Camino (2015): Matemáticas de las Operaciones Financieras Fundamentos Básicos, C rai UPC ediciones, Cartagena. ISBN: 978-84-16325-08-5.
- Sáenz De Jubera Higuero, Beatriz (2019). "Control de transparencia material y actuación notarial conforme a la jurisprudencia y la ley 5/2019 de contratos de crédito inmobiliario". Revista De Derecho Civil, Nº6; 235-265 or. ISSN: 2341-2216 <https://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/view/419> (2021/04/26an ikusia).
- Sáenz de Jubera Higuero, Beatriz. (2019): Los contratos de crédito inmobiliario tras la Ley 5/2019, Tirant lo Blanch, Valencia. ISBN: 978-841313-697-4. (2021/05/06an ikusia).
- Vallés Perelló, Antonio (2020): Sistemas de control de la cláusula de interés variable en los préstamos hipotecarios. Tesis Doctoral, Universitat de les Illes Balears, 23-25 or. [https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/151086/Valles\\_Perello\\_Antonio.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/151086/Valles_Perello_Antonio.pdf?sequence=1&isAllowed=y) (2021/05/07an ikusia).
- Valls Martínez, María del Carmen; Ramírez Orellana, Alicia (2014): “El criterio de valoración de coste amortizado: análisis y aplicación a través de un préstamo concertado por el sistema de amortización francés con tipo de interés indicado”. Harvard Deusto Business Research, 86-100 or. ISSN: 2254-6235 <https://www.hdbresearch.com/hdbr/article/view/52/41> (2021/05/20an ikusia).