

**ZUZENBIDEKO GRADUA
2014-2015 IKASTURTEA**

GRADU AMAIERAKO LANA

“Lurzoru klausula mailegu hipotekarioetan”

Kontratugintza modernoaren hutsuneak eta erronkak.

EGILEA: ENARE URRESTARAZU CUADRADO

ZUZENDARIA: IGONE ALTZELAI ULIONDO

Donostian, 2015eko ekainaren 15ean

Lurzoru klausula mailegu hipotekarioetan.

LABURPENA: Lan honetan egun lurzoru klausulen inguruan sortu den gatazka juridikoan gakoak non dauden aztertuko dugu. Horretarako, kontratugintza modernoak, eta zehazki masan burutzen den kontratazioak sortzen dituen arriskuei aurre egiteko ordenamendu juridikoak eraiki duen sistema izango da oinarri.

Bereziki, Auzitegi Gorenak 2013ko maiatzaren 9ko epaian jasoriko doktrinari egingo diogu aipamen, klausula hauen baliozkotasunaren inguruan zein erabaki hartu den jakiteko. Doktrina honen bidez, gardentasun kontrolak zer suposatzen duen argitu ahal izango da eta abusuzkotasun kontrola igarotzen ote den.

Erabaki hauek, gaur egungo egoeararen balorazio kritikoa burutzea ahalbideratuko digute, lurzoru klausulen gatazka juridikoaz gain, kontratugintza modernoak dakartzan erronkak zeintzuk diren azpimarratuz.

HITZ-GAKOAK: *lurzoru klausula; mailegu hipotekarioak; baldintza orokorrak; abusuzko klausulak; gardentasun kontrola.*

AURKIBIDEA

I. SARRERA.....	4
II. PLANTEAMENDU OROKORRA: Baldintza partikulurrak vs. Baldintza orokorrak.....	8
1. Masan burutzen den kontratazioa.....	9
2. Baldintza Orokorren 7/1998 Legea eta babes sistema berezia.....	12
A. Aplikazio eremua.....	14
B. Kontrol sistema bikoitza.....	15
III. LURZORU KLAUSULA.....	20
1. Modu indibidualean negoziaturiko baldintza edo baldintza orokorra?.....	21
A. Tradizionalki mantendu diren jarrerak.....	21
a) <i>Lurzoru klausula ez da kontratuko baldintza orokorra.....</i>	<i>22</i>
b) <i>Lurzoru klausula baldintza orokorra.....</i>	<i>25</i>
B. Auzitegi Gorenaren erabakia: baldintza orokorra.....	28
2. Lurzoru klausularen gaineko kontrola: abusuzko klausula.....	31
A. Atxikipenezko kontrola.....	33
B. Gardentasun kontrola zentzu hertsian.....	33
C. Abuskotasun kontrola.....	35
3. Lurzoru klausularen deuseztasuna: atzeraeraginkortasun eza.....	36
IV. AUZITEGI GORENAREN EPAIAREN OSTEKO EGOERA ETA BALORAZIO KRITIKOA.....	39
1. Lurzoru klausula baldintza orokorra <i>per se</i>.....	40
2. Gardentasun kontrola eta gaur egungo nahastea.....	41
3. Epaiaren atzeraeraginkortasun eza: Auzitegi Gorenaren beste akats bat..	44
4. Gaur egungo egoera: lurzoru klausularen desagertzea.....	47
V. ONDORIOAK.....	49
BIBLIOGRAFIA.....	52

I. SARRERA

Espainiako Bankuak 2015eko otsailean argitara eman zituen datuen arabera¹, familien zorrak behera egin du azken urtean, 742.441 milioi eurotan kokatuz, 2014. urtean baino %4,1 gutxiago. Horrela, familien zorraren zenbatekoak bere kopururik baxuena lortu du 2006ko irailaz geroztik.

Familiek duten zorraren kopururik handiena etxebizitza erostera zuzendua dago. Otsaileko datuen arabera, kopurua hau 581.647 milioi eurotan kokatzen da. Nahiz eta azken urteetan etxebizitza eskuratzeko inbertsioek behera egin duten, familien zorren %78,3 etxebizitza erostera zuzendua dagoela kalkulatu da².

Begi bistakoa da, familiek kreditu erakundeetara jo behar izan dutela balore handiko ondasunak eskuratzeko orduan, eta bereziki, etxebizitza. Eragiketa hauek mailegu merkantilaren bidez formalizatu ohi dira eta, normalean, kreditu erakundeek hipotekaren bidez bermatzea exijitzen dute³.

Berezoek kreditu erakundeekin adosten dituzten mailegu hipotekario hauetan, oinarritzko akordioa izaten da interes-tasa zehaztea, hau da, mailegaturiko diruaren interes remuneratorioa zenbatekoa izango den. Horrela, interes-tasak izan ditzakeen aldaketan arabera, mailegu hipotekarioak honela sailkatzen dira: (1) Interes-tasa finkoa duten maileguak; (2) Interes-tasa aldakorrekoak; (3) Interes-tasa mixtokoak.

Lehenengoan, interes-tasa konstante mantentzen da maileguaren bititza osoan zehar eta honen zenbatekoa libreki zehazten dute kreditu erakundeek. Interes-tasa aldakorra dutenetan, berriz, interesengatik ordaindu behar den kopurua aldatu egiten da

¹ *Financiación (crédito) a familias y empresas (febrero de 2015)*, Banco de España, http://www.bde.es/bde/es/secciones/prensa/Agenda/Financiacion_c_b1bd0d6d6215c41.html (2014.04.14an ikusia)

² <http://www.europapress.es/economia/macroeconomia-00338/noticia-deuda-familias-vuelve-caer-febrero-20150401111247.html> (2014.04.14an ikusia)

³ CADENAS DE GEA C., PAREJA SÁNCHEZ M., CASADOLA DÍAZ J.M., “Clausula suelo en préstamos hipotecarios: mire bien por dónde pisa”, *Extoikos (Instituto Econospérides)*, 9. zb., 2013, 27-32.orr.

urteak igaro bitartean. Bigarren modalitate hau antolatzekeo modu ezberdinak daude, baina normalean erreferentzia-indize bati lotuak egon ohi dira. Hau da Espainian gehien erabiltzen den modalitatea, eta erreferentzia Euriborra izaten da (*Euro Interbank Offered Rate*). Azkenik, mixtoak direnetan, denbora tarte bat adosten da zeinean interes-tasa finkoa izango den eta ondoren, aldakorra izatera igarotzen da, normalean ere Euriborrari lotua.

Ohikoenak interes-tasa aldakorra duten mailegu hipotekarioak izaten dira. Maileguak erreferentzia indize bati lotuak egoteak, ordea, arriskuak dakartza bai berezoarentzat, bai eta kreditu erakundearentzat. Izan ere, indize hori igotzen den kasuetan, berezok hilabetero ordaindu beharreko kuota igo egiten da. Jeisten den kasuetan, berriz, kreditu erakundeak izango dira beren eragiketen errentagarritasuna arriskuan ikusten dutenak.

Egoera honetan, aldagarritasun horrek izan ditzakeen arriskuak murrizteko, tresna ezberdinak daude. Azken aldian ezagunak egin diren *swap* edo *cap* izeneko instrumentuek helburu hori dute. Hauek, maileguarengandik modu bananduak negoziatzen diren tresna finantzieroak dira eta normalean, denbora tarte baterako sinatzen dira. Beste alternatiba bat, azken urteetan asko erabili dena, kontratuan bertan interes-tipoak izan ditzakeen aldaketak mugatzen dituzten klausulak barneratzea izan da: *lurzoru* eta *sapai klausulak* bezala ezagutzen direnak.

Lurzoru klausulak maileguaren bizitzan zehar ordaindu beharreko interes-tasa minimoa zehazten du; sapai klausulak, aldiz, interes-tasa maximoa. Horrela, lurzoru klausula duten maileguetan, erreferentzia indizea kontuan harturik ordaindu beharreko interes-tasa lurzoru bezala aurreikusi den kopurua baino baxuagoa bada, ordaindu beharreko interesa klausulan adosturikoa izango da. Aldiz, sapai klausula duten mailegu hipotekarioetan, erreferentzia indizearen arabera ordaindu beharreko kopuruak adostu den maximoa gainditzen badu, sapai klausula martxan jarriko da⁴.

⁴ GENTO MARHUENDA P., “El final de las cláusulas suelo en España: una visión retrospectiva”, *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, 10. zb, 2014, 14-37.orr.

Esaterako, 140.000 euroko hipoteka batean, 25 urtetara sinatua, adostu den interes-tasa, demagun, Euriborra+%1 dela. Horrela, bezero horrek, 2013. urtean, tasa hori aplikatuz, 416 euroko kuota ordaindu beharko luke. Mailegu horretan, ordea, %4ko lurzoru klausula jaso zen. Hori dela eta, nahiz eta une horretan Euriborra 0,5 inguruan egon, eta ordaindu beharreko tasa %1,5 izan, tasa minimoa aurreikusi zenez, ordaindu beharrekoa ezin izango da %4tik jeitsi. Egoera hau dela eta, lurzoru klausularekin ordaindu beharreko kuota 579 eurokoa izango da⁵. Berdin, sapai klausularen kasuan.

Hori da klausula hauek izango duten funtzionamendua maileguaren bizitzan zehar. Ikus dezakegunez, posible izango da klausula hauek ez jartzea martxan inoiz, erreferentzia bezala hartu den indizeak izan ditzakeen gorabeheren arabera erabakiko baita.

Arriskuei aurre egiteko erabili den modurik ohikoena horrelako klausulak barneratzea izan da. 2004az geroztik eta 2009ko iraila bitartean, mailegu hipotekarioen %30ak horrelako klausulak zituzten. Kopuru honetatik, %72ak biak barneratzen zituzten batera, lurzoru eta sapai klausulak. Lurzoru klausulak soilik zituztenak %15an kokatzen ziren eta %13ak baino ez zituen sapai klausula bakarrik⁶.

Gaur egun, 2015ko apirilean, Espainiako Bankuak igorritako datuen arabera, Euriborra %0,180an kokatzen da⁷. Erreferentzia indize honek bere minimo historikoa lortu du azken urteetan. Honek esan nahi du, indize horri lotutako mailegu hipotekarioak dituzten bezeroek jeitsiera bat izango dutela ordaindu beharreko kuotetan.

Ez da hori, ordea, lurzoru klausulak dituzten hainbat familien egoera, eta ez da horrela izan, 2008az geroztik, Euriborra jeisten hasi zenetik. Urte horretan Euriborrak maximo historikoa lortu zuen, %5,38, eta geroztik jeisten joan da, 2009. urtean jada %1,25an kokatzen zelarik.

⁵ http://cincodias.com/cincodias/2013/06/13/finanzas_personales/1371110273_227418.html

Adibidea, web gune honetan (2014.04.21an ikusia)

⁶ http://cincodias.com/cincodias/2015/04/01/mercados/1427887532_304242.html

(2014.04.14.an ikusia)

⁷ Espainiako Bankuko web-orrialdean (2014.05.06.an ikusia)

Hainbat familiak, esan bezala, ez dituzte jetsiera hauen ondorioak nabaritu, beren mailegu hipotekarioetan lurzoru klausula aurreikusten zelako. Horrela, erreferentzia indizea aplikatuz irteten zen kopurua klausularen bidez aurreikusi zena baino txikiagoa zenez, klausula martxan jarri zen.

Egoera horretan, kalkulatzen da, 2005. urtean mailegu hipotekario bat adostu zuen pertsona batek, %4ko lurzoruarekin, 85.430 euro itzuli dizkiola bere entitateari, klausula izan ez balu 78.820 euro ordainduko zituelarik. Azken urteetan, pertsona horrek 6.610 euro gehiago ordaindu izan dizkio bere entitateari klausula hori dela eta⁸.

Horrelako klausulak martxan jarri zirenetik, Espainiako Bankuak erreklamazio ugari⁹ jaso zituen eta instantzia judizial ezberdinetan arazoa ebazten hasi zen. Hainbat bezero klausula hauen abusuzkotasuna zalantzan jartzen hasi ziren, ez zutela horrelako klausulen berri adieraziz eta hortaz, ez zela mailegu hipotekarioa kontratatzerako orduan aspektu horren inguruan kreditu erakundeekin negoziaketarik izan.

Lan honetan, ikuspuntu juridiko batetik arazo honi zein erantzun eman zaion aztertuko dugu. Hau da, bezero horiek mailegu kontratua sinatzeagatik eduki hori bere horretan betetzera behartuak daude? Nahiz eta adierazi ez zutela klausula horien berri? Galdera hauei erantzuna emateko, lehenik eta behin, modu orokor batean, egoera hauetan ordenamendu juridikoak bezeroei zein babes eskaintzen dien azalduko dugu. Ondoren, lurzoru klausularen kasu konkretua izango da aztertuko duguna.

⁸ <http://www.lexdiario.es/noticias/228703/solo-cinco-paises-de-la-eurozona-comercializan-hipotecas-con-clausulas-suelo-entre-ellos-espana> (2014.04.14.an ikusia)

⁹ Espainiako Bankuak 2013ko abenduan argitara emandako txosten baten arabera, 2013an jasotako erreklamazioen %53,1 lurzoru klausularen ingurukoak izan ziren: <http://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/PublicacionesAnuales/MemoriaServicioReclamaciones/13/5.LIMITES.PDF> (2014.04.21.an ikusia)

II. PLANTEAMENDU OROKORRA: Baldintza partikularrak vs. Baldintza orokorrak

Borondatearen autonomia Zuzenbide Pribatuaren eta merkatuko ekonomiaren ardatz nagusienetako bat da. Borondatearen autonomiak, askatasun indibidualean du oinarria, eta pertsonok, gure arteko harremanak arautzeko dugun ahalmena suposatzen du. Ahalmen honi esker, herritarrok, gure interesak defendatu eta negozio juridikoak martxan jartzen ditugu. Hala nola, aseguru bat kontratatu, autobus txartel bat erosi, alokairu-kontratu bat burutu, etab.

Doktrina liberalek oinarri izan duten printzio orokor honek Kode Zibilean du islada, 1255. artikuluan¹⁰. Bertan jasotzen da, kontratugileek askatasuna izango dutela kontratuetan euren ustez komenigarri diren itun, klausula eta baldintzak ezartzeko. Logikoaenez, ahalmen hau ez da mugagabea, eta ordenamenduak muga batzuk aurreikusten ditu. Horrela, kontratuetan barneratzen diren itun, klausula eta baldintza horiek baliozkoak izango dira, ez badoaz legearen, moralaren edo ordena publikoaren aurka.

Hori izan da kontratugintzan, urteetan zehar, borondatearen autonomiak izan duen jokoa: pertsonok euren arteko harremanak arautzeko askatasuna dute, beti ere, ordenamenduak aurreikusten dituen mugen barruan (KZ 1255.art.) eta horrek indar loteslea izango du haien artean, lege indarra (KZ 1091.art.)¹¹.

Baina zer gertatzen da alderdiek, kontratuaren eduki guztia haien artean adostu beharrean batek soilik zehazten badu, eta ez hori bakarrik, beste alderdiari inposatu egiten badio? Nahikoa al da tradizionalki aurreikusi diren mugak aplikatzearekin? Gaur egungo gizarteak eta merkatuko funtzionamenduak, aurrez aurrez egin du topo

¹⁰ KZ 1255. art.: *Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público.*

¹¹ KZ 1091. art.: *Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos.*

fenomeno honekin: masan burutzen den kontratazioa. Egoera honek borondatearen autonomiaren ideia berriz ere aztertzea eragin du eta hankaz gora jarri du tradizionalki jarraitu den eskema.

1. Masan burutzen den kontratazioa

Kontratugintzan, gizartean gertatzen den moduan, aldaketak etengabe ematen ari dira. Aldaketa hauek, batik bat, enpresa munduan aurki ditzakegu eta jada erreferentzia egin diogun fenomenoaren erakusle dira: masan burutzen den kontratazioa. Duela urte batzuetatik hona, enpresariak jabetu dira kontratuak banan banan negoziatzeak dakartzan kostuez eta aurretiaz xedatutako klausulak erabiltzen hasi dira. Horrela, enpresariak, kontratu anitzetan jasoko den edukia baldintza orokor deritzonen bidez aurretiaz zehazten du eta produktu edo zerbitzu hori eskuratu nahi duen bezeroaren aukera bakarra da horiek onartu edo ez onartu, negoziaketarik gabe.

Baina, noiz egiten dute bezeroek egoera hauekin topo? Etengabe. Ohikoa da, gaur egun, zerbitzu edo produktu bat eskuratu nahi duen pertsonak, enpresak edo profesionalak inposatzen dizkion baldintzak bere horretan onartu behar izatea. Baldintza orokorrak kontratueto "letra txikia" bezala ezagutzen dena dira eta lehen mailako produktu eta zerbitzuen eskurapenean aurki ditzakegu, hala nola, zerbitzuen horniketan (ura, gasa, telefonoa, internet...), bai eta gaur egungo gizartean horren garrantzitsuak diren banku zein aseguruen kontratuen eremuan.

Azken urteetan, baldintza orokorren erabilera ugaritzeak hainbat faktoreei erantzuten die¹². Alde batetik, arrazoi nagusia enpresaren eremuan kostuak murriztea litzateke. Baldintza orokorrek kontratua burutzearen eta arautzearen kostuak gutxitzen laguntzen dutela mantentzen da eta guzti honek, aldi berean, erraztu egiten duela enpresa barruko lana eta langileen arteko koordinazioa. Modu honetara langileek badakite beren bezero zein hornitzailekin kontratuak burutzean aspektu juridikoak nola jaso.

¹² GARCÍA AMIGO, *Condiciones generales de los contratos*, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1969, 13.orr.; ALFARO AGUILA-REAL J., *Las condiciones generales de la contratación*, Civitas, Madrid, 1991, 28-36.orr;

Esaterako, zehaztua geratuko da nola burutu behar diren ordainketak eta kobruak, zein den garantiak estaltzen duen eremua, arazoak izan ez gero zein den enpresa demandatzeko epaitegi eskuduna, etab. Honekin batera, baldintza orokorren erabilerak enpresek kostuak aurretiaz kalkulatu ahal izateko aukera ematen duela azpimarratzen da, zehaztua baitago zein kasutan izango duen erantzukizuna enpresak eta zein kasutan bezeroak.

Aurrekoarekin loturik, baldintza orokorrak erabiltzeko mantendu izan den beste arrazoietako bat da segurtasun juridikoa areagotzen dela. Klausula hauen bidez arauketa zehatzagoa burutzen da, arazoren bat gertatzean zuzenbide osagarria jo beharrik izan gabe. Hala ere, ideia hau baztertua izan da sarritan. Izan ere, baldintza orokorrei leporatzen zaien aspektuetako bat da haien edukia ulertzeko bezeroek dituzten zailtasunak. Hori dela eta, ulertzen da zail egiten dela pentsatzea hauek segurtasun juridikoa areagotu dezaketarik. Gainera, segurtasun juridikoa handitzen den kasuetan enpresaren alde baino ez litzateke izango, enpresa barneko harremanei dagokienez, baino ez bezeroekiko.

Orain azaldu berri den egoera horretan, arrazoiak edozein direlarik, ukaezina da gehiegikeria ugari sor daitezkeela. Izan ere, kontratu horietara atxikitzen diren pertsonak kontratu hori onartzean, oro har, ez dituzte kontuan hartzen baldintza orokorrak. Bezeroek produktu edo zerbitzu horien alde egingo dute, agian, prezioa egokia dela iruditu zaielako edo eskaintzen diren zerbitzuak, oro har, hobeagoak direlako, baino ez dira kontratuaren gainontzeko aspektuez jabetuko¹³.

Esaterako, telefonia konpainia batekin kontratu bat burutzean, bezeroak nagusiki kontuan izango dituen aspektuak izan ohi dira: zein den aplikatuko zaion tarifa (prezioa), zein diren tarifa horri atxikita doazen zerbitzuak (hala nola, interneterako sarbidea izango duen edo ez), zein den kontratuaren iraupena... Beste hainbat aspektu, ordea, ez ditu kontuan hartuko eta enpresak aurkeztu dizkion moduan onartu egingo ditu. Hala nola, hilabeteren batean ordainketa egitean atzeratu egingo balitz zein den

¹³ ALFARO AGUILA-REAL J., *op. Cit.*, 1991, 70. orr

kobratuko zaion interes moratorioa, edota zein diren kontratua suntsitu ahal izateko aurreikusten diren baldintza zehatzak.

Doktrinak urteetan zehar aztertu izan du alor hau, eta gehiengo ados dago onartzean bezeroek izan ohi duten jarrera hori ezin dela arduragabekerizat jo¹⁴. Autore hauek ongi azaltzen duten moduan, bezeroentzat kostu handiagoa suposatzen du baldintza horietaz ongi jabetzeko informazioa eskuratzeak, beste enpresa batek eskaintzen dituenarekin konparatuz lor ditzakeen abantailak baino. Izan ere, puntu honetara iritsirik, kontuan izan behar dugu baldintza orokorren eremuan lehiak ez duela ia lekurik. Enpresak jabetu dira bezeroek ez dituztela kontuan hartzen elementu hauek kontratua burutzerako orduan eta hori dela eta, ez dute pizgarririk hauek hobetzeko. Horrela, enpresek baldintza orokorren bidez eskaintzen duten edukia oso antzekoa da, egoera guzti honek bezeroak kaltetzen dituelarik.

MIQUEL GONZÁLEZ (2010)¹⁵ autoreak, espainiar doktrinan funtsezko erreferentzia denak, fenomeno honen inguruan uste du gizarte moderno batek nahitaez kontsumitzaileen konfidantza babesteaz arduratu behar dela. Izan ere, bezeroak ezin badu kontratuaren edukia zehaztu, eta ez badauka aukerarik beste enpresari batengana joateko, esan dugulako eremu honetan ez lehiak ez duela ia lekurik, bezeroak duen aukera bakarra kontratu hori ez burutzea litzateke. Autore honek mantentzen du ez dela hori kontsumoa oinarri bezala duen ekonomia batean ordenamenduak herritarrei eskaini behar dien irtenbidea.

Jurisprudentziak ere fenomeno berri honen babesaren beharra jaso du eta azken urteetan bereziki aztertzen ari da. Auzitegi Gorenak horrela adierazten zuen ekainaren 18ko 406/2012 Epaian¹⁶: *la normativa de consumo, y particularmente la de contratación bajo condiciones generales, tiene una marcada función de configurar el*

¹⁴ PAZ ARES J.C., “La economía política como jurisprudencia racional”, *Anuario de Derecho Civil*, 3.zb., 1981, 678.orr.; ALFARO AGUILA-REAL J., *op. cit.*, 1991, 69-72.orr.

¹⁵ MIQUEL GONZÁLEZ J.M., “La libertad contractual, las condiciones generales y control de legalidad”, *El notario del siglo XXI* (Revista *on line* del Colegio Notarial de Madrid), 30. zb., 2010

¹⁶ Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sección 1, Sentencia núm. 406/2012, de 18 de junio, Aranzadi RJ/406/2012

ámbito contractual y, con ello, de incidir en el tráfico patrimonial, de suerte que doctrinalmente puede señalarse que dicho fenómeno comporta en la actualidad un auténtico "modo de contratar", diferenciable de la contratación por negociación, con un régimen y presupuesto causal propio y específico.

2. Baldintza Orokorren 7/1998 Legea eta babes sistema berezia

Behin aztertutik zein den fenomeno honen jatorria eta bezeroek egoera honen aurrean izan ohi duten jarreraren nondik norakoak, garrantzitsua izango da modu global batean baldintza orokorrean inguruan azken urteetan eraiki den sistema juridikoa azaltzea.

Gai honen inguruko arauketa nagusia Kontratuetaiko Baldintza Orokorren 7/1998 Legean¹⁷, apirilaren 13koan, jasotzen da (aurrerantzean Baldintza Orokorren Legea). Ordurarte baldintza orokorren arauketa jada jasotzen zen Kontsumitzaile eta Erabiltzaileen Babeserako Lege Orokorrean (gaur egungo 1/2007 Testu Bategituan¹⁸), nahiz eta ez horren modu osatuan.

Gaur egun indarrean dugun legea, Europar Batasuneko eremuan abusuzko klausulak arautzen dituen 93/13/CEE Zuzentarauren¹⁹ transposizioa izan zen. Testuaren Zioen Azalpenak azpimarratzen du ezinbestekoa dela kontratukideen berdintasuna babestea kontratuetaiko edukiak bidezkoak izan daitezen eta horregatik, argi uzten du, lege horren helburua kontsumitzaile eta erabiltzaileen interes legitimoak babestea ez ezik, kontratueta baldintza orokorrak erabiltzen dituen norbaitekin kontratua egiten duen edonoren interes legitimoak defendatzea dela.

¹⁷ Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, BOE núm. 89, de 14 de Abril de 1998

¹⁸ Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, BOE núm. 287, de 30 de Noviembre de 2007

¹⁹ Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, *DOUE* núm. 95, de 21 de abril de 1993

Arauketa positibora igaro aurretik, baldintza orokorren inguruan asko aztertu izan den aspektu bati egingo diogu erreferentzia: haien izaera juridikoa. Doktrina saiatu izan da azaltzen non dagoen haien baliozkotasunaren oinarria. Hau da, orain arte azaldu den moduan, ordenamendu juridikoak baldintza orokorren existentzia errekonozitu egiten du eta onartu egiten du ohikoa dela haien erabilera enpresen jardueran. Horrela, posible da pertsona batek kontratu baten amaieran sinadura bat burutu eta ondoren azalduko diren kontrolak igaro ezker, pertsona horrentzat eduki hori loteslea izatea. Baino non dago horren funtsa? Zergatik onartzen ditu ordenamendu juridikoak, adierazi badugu baldintza orokorrak aurretiaz burutuak egoten direla eta inposatu egiten zaizkiela berezoei? Galdera hauei erantzuten saiatu da doktrina eta oro har, bi korrante bereiztu dira tradizionalki: normatibistak eta kontraktualistak.

Lehenengo sektore honek, normatibistek, baldintza orokorren baliozkotasuna haien arau izaeran oinarritzen dute²⁰. Bereziki indarra izan duen teoriak usadiotzat hartzen ditu baldintza orokorrak. Horrela, usadioak aplikatzeko erabiltzen diren argudioa berak hartzen dira kontuan hauen baliozkotasuna justifikatzeko. Teoria hauei, ordea, leporatu izan zaiena izan da ez dela behar bezala oinarritua geratzen usadioek izan ohi duten eraginkotasunaren ideia (*opinio iuris*) eta gainera, ez dela ahaztu behar partikularrek ez dutela botere legegilerik.

Teoria normatibistak alde batera utziz, doktrinaren sektore gehiengo batek hauen izaera kontraktualaren alde egin du²¹. Baldintza orokorrak kontratuko klausula lotesle arruntak lirateke eta hauen eraginkortasuna oinarritzen da atxikitzen denaren onarpenean, hau da, alderdien borondatearen autonomian. Horrela, aztertu beharko dena da zein kasutan berezeroak onarpena ematen duen eta noiz ez.

Hau horrela izanik, tesi honen kontra ere hainbat argudio azaldu izan dira. Autore batzuek kontratu batera atxikitzearen eta onarpena burutzearen arteko bereizketa egiten dute. Kontratu batera atxikitzen den alderdiak ez duela libreki onartzen

²⁰ GARRIGUES J., *Curso de Derecho Mercantil*, Imprenta Aguirre, Madrid, 1969, 110-112. orr.

²¹ GARCÍA AMIGO, *op. Cit.*, 1969, 152-161.or.; DE CASTRO, “Las condiciones generales de los contratos y la eficacia de las leyes”, *Anuario de Derecho Civil*, 2.zb., 1961, 295-342. orr.

konsideratzen dute, libreki onartzeko beharrezkoa delako pertsona horrek merkatuan bestelako alternatibak izatea. Baldintza orokorren kasuan, lehen adierazi dugu, enpresariak ez dutela hauen edukia hobetzeko pizgarririk eta hortaz, eremu honetan, lehiak ez duela lekurik gogorarazten dute.

Beraz, azken hauek mantentzen dutena da baldintza orokorrek izatez ez dutela eraginkortasuna, soilik indar adierazlea baino ez dutela, lotesleak izatearen oinarri ez dagoelako ez aurrexedatuak izatean (tesi normatibista), ez eta atxikipenean (tesi kontraktualista)²².

A. Aplikazio eremua

Izaera juridikoa alde batera utziz, Baldintza Orokorren Legearen aplikazio eremua zein den aztertu beharko dugu. Bereziki garrantzitsua da kontratu batean argi izatea zer den modu inbidualean negoziatu dena eta zer den, aldiz, baldintza orokor kontsideratzen dena. Izan ere, modu inbidualean negoziatu den horretan (bereziki kontratuaren funtsezko elementuak izango dira: prezioa, objektuari loturiko zerbitzuak...) Baldintza Orokorren Legea ez da sartuko. Kontratuaren eduki horren mugak, aurretiaz adierazitako orokorrak baino ez dira izango: legea, morala eta ordena publikoa (KZ 1255.art.).

Gainontzeko edukiari dagokionean, ordea, kontratuan barneratu den modu berezia kontuan izanik, eta horrek, kontratuko alderdien eskubide eta betebeharretan eragin dezakeen desorekari erreparatuz, ordenamenduak kontrol erantsia ezarri die.

Baldintza Orokorren Legeak 1. artikuluan definitzen ditu zer diren baldintza orokorrak. Honen arabera, baldintza orokorrak dira alderdi batek, kontratu anitzetan ezartzeko helburuarekin, aurretiaz xedatzen dituen klausulak, kontratuan barneratuak izan direnak alderdi batek inposatu dituelako.

²² Azken tesi honen alde, batez ere J. ALFARO, *op. Cit.*, 1991, 93.orr. eta o.o.

Beren kalifikazioarako ez du garrantzirik izango nork burutu dituen, formak, hedapenak edota beste edozein inguruabarrek. Gainera artikuluan adierazten da, baldintza partikularrak egoteak, hau da, modu bananduan negoziatuak izan direnak, ez duela esan nahi ez denik Baldintza Orokorren Legea aplikatuko, beti ere gainontzeko klausulak atsekimenduzkoak badira.

Lau dira, oro har, baldintza orokorren kontzeptuak bildu behar dituen ezaugarriak doktrinaren esanetan²³:

- Kontratu izaera: eskatzen dena da, klausula hauek kontratuaren edukia osatzera zuzenduak egotea, alderdiek horrela aurreikusi dutelako.
- Aurrexedatuak izatea: kontratua burutu aurretik, alderdi batek idatziz jasotzea.
- Inposatuak izatea: kontratuan barneratu behar dira alderdi batek inposatu dituelako, negoziaketarik gabe, eta berezoak onartu baino ezin du egin.
- Orokortasuna: honek esan nahi du klausula hauek kontratu anitzetan barneratuak egon behar dutela, edo helburu hori izan behar dutela gutxienez.

Jarraian, 2. artikuluan, aplikaziorako eremu subjektiboa zehazten da, hau da, zeintzuk izan behar diren kontratuaren alderdiak. Horrela, aurrexedatzailea, hau da, baldintza orokorrak inposatzen dituen, enpresaria izatea exijitzen du Legeak. Atxikitzen dena, aldiz, edozein pertsona fisiko edo juridiko izan daiteke. Beraz, posible izango da atxikitzen dena enpresari edo profesionala izatea ere.

B. Kontrol sistema bikoitza

Baldintza orokorren gaineko kontrol sistema bi ardatzetan oinarritzen da: hasiera batean, klausulek atxikimenduzko kontrola igaro beharko dute eta ondoren, edukiaren kontrola.

²³ O'CALLAGHAN MUÑOZ X., "Condiciones generales de los contratos y cláusulas abusivas (a la luz de la Ley 7/1998 de 13 de abril)", *Estudios de Consumo*, 54. zb., 2000, 1361-1381. orr.; Lehen hiru ezaugarriak baino ez ditu errekonozitzen J. ALFAROk, *op. Cit.*, 1991, 114.-115.orr.

Atxikimenduzko kontrolak esan nahi du klausulak ez direla kontsideratuko kontratuan behar bezala barneratu direnik ez badituzte legeak jasotzen dituen ukanbeharrak betetzen. Hau izango da baldintzek igaro beharko duten lehen pausoa, oinarritzkoena. Baldintza Orokorren Legeak 5. eta 7. artikuluetan jasotzen ditu betekizun hauek.

Beharrezkoa izango da, lehenik eta behin, kontratura atxikitzen denak baldintza hauek onartzea eta kontratuan parte hartzen duten guztiek sinatzea. Halaber, kontratuak erreferentzia egin behar die barneratuak izan behar diren baldintzei eta edozein kasutan, ez da ulertuko modu egokian onartu denik atxikitzaileari ez bazaio espreski adierazi haien presentziaz. Oro har, 5. artikulua exijitzen dituen ukanbeharrak dira klausula hauen *gardentasuna, argitasuna, zehaztasuna* eta *erraztasuna*.

Ondoren, 7. artikuluan jasotzen da zein kasutan kontsideratzen den klausulak ez direla modu egokian barneratu kontratuan. Horrela, ez dira ukanbeharrak betetzen, atxikitzaileak ez bada aukera izan kontratua egiterakoan hauek guztiz ezagutzeko, edota sinadura beharrezkoa den kasuetan ez bada burutzen. Bestalde, irakurtezinak, zalantzazkoak, ilunak edota ulertezinak diren klausulek ere ez dituzte atxikimendurako baldintzak beteko.

Hori da Baldintza Orokorren Legeak ezartzen duen lehen kontrola. Edukiaren kontrola azaltzera igaro aurretik, aipatu behar da Legeak ere interpretazioarako arau berezi batzuk jasotzen dituela 6. artikuluan. Bertan egongo litzateke *contra proferentem* erregela bezala ezagutzen dena. Honen arabera, kontraesana badago baldintza orokorren eta kontratu horretarako bereziki aurreikusi diren baldintza partikularren artean, azken hauek lehentasuna izango dute, beti ere baldintza orokorrak ez badira atxikitzailearentzat onuragarriagoak. Halaber, ilunak diren baldintzen kasuan zalantzak badaude atxikitzailearen alde egingo da.

Bigarren kontrola eta garrantzitsuena edukiaren kontrola da. Kontrol hau Legearen 8. artikuluan jasotzen da eta klausula hauen edukia aztertzeaz arduratzen da.

Edukiaren kontrolak bi aspektu ezberdinei egiten die erreferentzia:

- Alde batetik, Legeak ezartzen du, 8.1. artikuluan, deusezak izango direla Lege horretan zein beste edozein aginduzko edo debekuzko arauetan xedatutakoaren kontra doazen baldintza orokorrak.
- Bestetik, bigarren atalean jasotzen da, bereziki deusezak izango direla kontsumitzaileekin eginiko kontratuetan, abusuzkoak kontsideratzen diren klausulak. Kasu honetan, abusuzkoak kontsideratzeko, beharrezkoa izango da Kontsumitzaile eta Erabiltzaileen Defentsarako Lege Orokorraren Testu Bateginean bilduriko ukanbeharrak betetzea (1/2007 Testu Bategina).

Lehen atalean jasotzen dena, legaltasun kontrol orokorra izango litzateke. Hau da, logikoa denez, baldintza orokorretan biltzen den edukia ezin izango da ordenamendu juridikoak biltzen dituen arauen aurkakoa izan. Berezitasuna bigarren atalean dago. Izan ere, bigarren hau kontrol espezifikoa da, soilik kontsumitzaileekin eginiko kontratuetan aplikatzen dena eta abusuzkotasunaren ideiarri egiten dio erreferentzia.

Abusuzkotasuna azken aldian oso zabaldua dagoen kontzeptua da kontsumitzaile eta erabiltzaileen babesaren eremuan. Baldintza Orokorren Legeak, aipatu dugun moduan, igorpena egiten dio 1/2007 Testu Bateginari puntu honetan. Testu Bateginaren 82.1. artikuluan jasotzen da, abusuzkoak kontsideratuko direla indibidualki negoziatzen ez diren edota modu espresuan onartzen ez diren jardute guztiak, baldin eta, fede onaren aurka, desoreka eragiten badute alderdien eskubide eta betebeharretan, kontsumitzaile eta erabiltzaileak kaltetuz. Aspektu hau erabakitzerako orduan, kontuan izango da kontratuaren objektu diren ondasun eta zerbitzuen izaera eta begiratu egingo zaie kontratua egin zen uneko inguruabarrei eta kontratuaren gainontzeko klausula guztiei.

Fede ona, beraz, abusuzkotasuna erabakitzerako orduan erabakarrigarria izango da. Jakiteko klausula bat fede onaren aurkakoa den, ulertzen da kontuan izan behar dela zer gertatuko litzatekeen klausula hori ez balitz existituko, hau da, alderdiek ez balute aspektu konkretu hori zehaztuko. Kasu honetan epaileak egin beharko lukeena litzateke indarrean dagoen araudiaren, edota ohituraren arabera, zer aplikatuko zen zehaztu.

Behin hau jakinda, ikusi beharko da ea ezberdintasun nabarmenik dagoen eta egotekotan zein den mesedegarriagoa kontsumitzailearentzat. Horrela, ez badago arrazoirik desoreka hori justifikatzen duenik, baldintza orokor hori fede onaren aurkakoa delako abusuzkoa kontsideratuko da eta hortaz, deuseza²⁴.

Beraz, fede txarrekoa litzateke enpresariak bere egoeraz baliatuz horrelako klausularen bat barneratzea, alderdien eskubide eta obligazioen arteko oreka hautsiz. Horregatik adierazten da edukiaren kontrolaren helburua eskubide eta obligazioen arteko oreka bilatzea dela eta fede ona, oreka hori neurtzeko erabiltzen den irizpidea²⁵.

Azken urteetan, auzitegiek hainbat adierazpen burutu dituzte abusuzko klausulen inguruan. Horrelako egoerak hainbat sektoretan eman badira ere, eremu finantzieroan bereziki agertu dira, bankutako kontratuei lotuta. Auzitegi Gorenaren 2009ko abenduaren 16ko epaiak abusuzkoak kontsideratu zituen, besteak beste, honako klausulak²⁶:

- Kreditu erakundeari kontratua aurretiaz suntsitzeko ahalmena ematen zion klausula, berezoak edozein prestazio akzesorio ez betetzeagatik.
- Mailegu hipotekario kontratuan klausula bat barneratzea zeinaren bitartez etxebizitzaren titularrari mugak ezartzen zitzaizkion hori alokairuan jartzeko.
- Kontratuaren burutzea dela eta sor litezkeen komisio eta gastuak modu argian adierazten ez dituzten klausulak.
- Klausula bat zeinaren arabera prozesu judizial bat hasiz geroz, bezeroaren kontu izango liratekeen bere abokatu eta prokuradoaren gastuak, bai eta kreditu erakundearen abokatu eta prokuradorearenak, prozesuaren emaitza edozein delarik.

²⁴ ALFARO AGUILA-REAL J., “El derecho de las condiciones generales y cláusulas predispuestas”, *Revista jurídica de Catalunya*, 1 zb., 2000, 9-32.orr

²⁵ MIGUEL GONZÁLEZ J.M., “Comentarios a la Disposición adicional primera de la Ley sobre condiciones generales de la contratación”, en MENENDEZ/DÍEZ-PICAZO/ALFARO, *Comentarios a la ley sobre condiciones generales de la contratación*, Civitas, Madrid, 2002, 934.orr.

²⁶ Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sección 1, Sentencia núm. 792/2009, de 16 de diciembre 2009, Aranzadi RJ/2010/702

Azalduriko edukiaren kontrol hori igarotzen ez den kasuetan, klausula ordenamenduak aurreikusten dituen arauen aurkakoa delako (BOL 8.1. art.) edota abusuzkoa kontsideratzen delako (BOL 8.2. art.), ondorioa deuseztasuna izango da. Hala ere, kontuan izan behar da, ez dela kontratu guztia eraginkortasunik gabe geratuko kontratuak klausula horiek gabe iraun badezake. Hori da Baldintza Orokorraren Legeak 10.1. artikulua²⁷ jasotzen duen joera, edozein kasutan epaileak erabaki beharko duelarik. Kasu hauetan, deuseza deklaratu ez den kontratuaren zatia osatzeko kontuan izango dira Kode Zibilak 1258. artikuluan eta interpretazioari inguruko arauetan jasotakoa²⁸.

Hau izan da, oro har, azken urteetan, masan burutzen den fenomenoaren inguruan eraiki den sistema konplexua. Ordenamendu juridikoak babes berezia eskaini nahi izan die bezeroei, kontratugintza modernoak dakartzan arriskuei aurre egiteko. Gaur egun bezero eta kontsumitzaileen elkarrekin aurrera eramaten ari diren prozesuetan, lurzoru klausularekin ikusiko dugun moduan, arau sistema hau izaten da haien erreklamazioen oinarria.

²⁷ Baldintza Orokorraren Legea (7/1998 Legea) 10.1. art.: *La no incorporación al contrato de las cláusulas de las condiciones generales o la declaración de nulidad de las mismas no determinará la ineficacia total del contrato, si éste puede subsistir sin tales cláusulas, extremo sobre el que deberá pronunciarse la sentencia.*

²⁸ Orain azaldu berri diren ondorioak, lehen aipaturiko atsekimentuzko kontrola igarotzen ez duten baldintzei ere aplikatuko zaizkie. Hau da, baldintza orokor batek ez baditu 7/1998 Legeak 5. eta 7. artikuluetan jasotako ukanbeharrak betetzen eta beraz, ez dela kontratuan barneratu kontsideratzen bada, kontratuaren gainontzeko zatiak ere indarrean jarraitzearen alde egingo da, beti ere posible bada haiek gabe jarraitzea.

III. LURZORU KLAUSULA

2010ko irailaz geroztik, Euriborraren jeitsierarekin batera, instantzia judizial ezberdinetan lurzoru klausulen arazoa aztertzen hasi zen. Beste zenbait kasutan gertatzen den moduan, Auzitegi Gorenera kasuren bat iritsi bitartean, epaitegiek eta entzutegiek emaniko erabakiek bide ezberdinak jarraitu dituzte.

Auzitegi Gorenera iritsi zen lehen kasua, AUSBANC kontsumitzaile eta erabiltzaileen elkarteak aurrera eramandako geldiarazte akzio bat izan zen, hainbat kreditu erakundeek (Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., Cajas Rurales Unidas eta NCG Banco SAU) mailegu hipotekario anitzetan barneratzen zituzten lurzoru klausulak salatzen zituena.

Lehen instantzian, Sevillako Merkantileko 2. Epaitegiak, 2010ko irailaren 30an emaniko epaian²⁹, klausula horien abusuzkotasuna deklaratu zuen, sapaia klausulekin zuten desorekan oinarrituz eta kreditu erakundeak horiek ezabatu eta etorkizunean ez erabiltzera kondenatu zituen.

Ondoren, bigarren instantzian, Sevillako Entzutegi Probintzialak 2011ko urriaren 7ko epaian³⁰, ukatu egin zuen klausula horiek inposaturiko baldintza orokorrak zirenik eta maileguaren kontratazio prozesuan indarrean dagoen araudia jarraitu zela adierazi zuen. Horrela, Entzutegi Probintzialak, atzera bota zituen AUSBANCen asmoak.

Azkenik, esan bezala, kasua Auzitegi Gorenera iritsi zen eta organo gorena izan da arazo honi erantzuna eman dioena 2013ko maiatzaren 9an emaniko epaiaren³¹ bitartez. Epai hau bereziki garrantzitsua izan da, kasu konkretu honi erantzuna emateaz

²⁹ Juzgado de lo Mercantil núm. 2 de Sevilla, Sentencia núm. 246/2010, de 30 de septiembre 2010

³⁰ Audiencia Provincial de Sevilla (Sección 5ª), Sentencia núm. 1604/2011, de 7 octubre 2011 Aranzadi AC/2011/1569

³¹ Tribunal Supremo (Sala de lo Civil), Sentencia núm. 241/2013, de 9 de mayo 2013, Aranzadi RJ/2013/3088

gain, ordurarte instantzia judizial ezberdinetan planteaturiko erantzun kontraesankorrek bateratzen saiatzen baita.

Jarraian, lurzoru klausulen inguruan sortu den eztabaida juridikoaren aspektu garrantzitsuen analisia burutuko dugu, kontsumitzaile eta erabiltzaileei ordenamenduak eskaintzen dien babesaren ikuspuntutik eta instantzia judizial ezberdinek hartu dituzten erabakien ildora.

1. Modu indibidualean negoziaturiko baldintza edo baldintza orokorra?

Orain arte adierazi dugu kontratuaren edukia guztiz ez dela berdina. Modu indibidualean negoziatu diren baldintzei, KZak jasotzen dituen muga orokorrak baino ez zaizkie aplikatuko; baldintza orokorrei, aldiz, ordenamenduak aurreikusten duen babes sistema espezifikoa, non epaileek kontratuan barneratuak izan diren modua eta haien edukia aztertu dezaketen.

Beraz, lehen pausoa, aurretiaz zehaztu beharko dena, klausula honen izaera da, gainontzekoa erabaki honen ondorioa izango baita. Horretarako, Auzitegi Gorenaren epaia aztertu aurretik, doktrinak zein jurisprudenzia “txikiak” ordurarte lurzoru klausula baldintza orokorra den edo ez erabakitzeke planteatu dituzten aldeko eta kontrako argudioak aztertuko ditugu.

A. Tradizionalki mantendu diren jarrerak

Planteamendu orokorrean azaldu dugu, klausula bat Baldintza Orokorren Legearen menpe egoteko ezaugarri batzuk bete behar dituela: (1) kontratuzko edukia; (2) aurrexatua izatea, bere edukia aurretiaz idatziz; (3) alderdi batek besteari inposatzea; (4) orokortasuna, kontratu anitzetako eduki izatea.

Elementu hauetakoren bat faltako balitz, lurzoru klausulak ez luke baldintza orokor izaera izango eta hortaz, kontsumitzaileekin buruturiko kontratuetan ezin izango

da bere abusuzkotasuna aztertu. Hau dela eta, kreditu erakundeak izan dira hasiera batetik saiatu direnak frogatzen klausula horietan ez direla elementu guztiak betetzen.

a) Lurzoru klausula ez da kontratuko baldintza orokorra

Ildo hau jarraitu dutenek planteatzen duten lehen argudioa da kontratuaren funtsezko elementuak arautzen dituzten klausulak ezin direla baldintza orokorrak kontsideratu. Kontratu batean funtsezko elementuak prezioa eta kontratu horren objektua izan ohi dira. Aztergai dugun kasuan, lurzoru klausulak mailegu kontratuan funtsezkoa den elementu bat arautzen duenez, kasu honetan bezeroak mailegu hori dela eta ordaindu beharreko “prezioa”, ezin da baldintza orokorretan jasoa egon.

Hau izan da doktrinaren sektore batek eta hainbat epaitegi eta entzutegi probintziales adierazi duten argudioetako bat, mantentzen baitute funtsezko elementuak barneratzen dituzten klausulak ezin direla legalki baldintza orokor kontsideratu.

Tesi hau oinarritzeko adierazten dute klausula hauei inposatuak izatearen ezaugarria falta zaiela. Autore hauen iritziz, posible da enpresari batek bezero batekin kontratatzean, aspektu hauek (prezioa, objektua...) aurretiaz jasoak egotea, hau da, kontratua burutu aurretik jada idatziz jasotzea. Baina, ezin da baieztatu enpresariak prezioa zein prestazioa inposatu egiten dituenik. Zergatik? Bezeroak beti kontuan hartzen dituelako kontratua burutzerako orduan, eta beraz, libreki onartzen ditu³².

Zenbait epaitegi eta entzutegik ere doktrinak mantenduriko tesi hau jarraitu dute. Argudiaketa hori ikus dezakegu batik bat, Sevillako Entzutegi Probintzialak 2011ko urriaren 7ko epaian³³, ondoren Auzitegi Gorenak kasazioz ebazten duena.

Sevillako Entzutegiak, lehenik eta behin erabaki zuena izan zen ea lurzoru klausularen kasuan kontratuaren funtsezko elementu baten aurrean gauden. Aspektu hau

³² Iritzi honekin bat egiten dute, bereziki: J. ALFARO AGUILA-REAL, *op.cit.*, 1991, 138. orr. eta o.o.; PAGADOR LÓPEZ, *Condiciones Generales y cláusulas contractuales predispuestas*, Marcial Pons, Madrid, 1999, 284. orr. eta o.o..

³³ *Ikus.* 30. *Cit.*

argi dauka eta klausula hau prezioa osatzen duten elementu nagusietako bat dela adierazten du. Horrela, prezioa zehazterako orduan oinarrizkoa izanik, bezeroek nahitaez kontuan hartzen dituztela ondorioztatzen du: *estas cláusulas no son de carácter accesorio, no constituyen una condición general de la contratación, sino que como uno de los factores de determinación del precio del contrato (...) Como tal es el elemento decisivo a la hora de decantar su voluntad para contratar.* Hau izan da tradizionalki mantendu izan den jarrera teorikoa funtsezko elementuekiko eta badirudi, Sevillako Entzutegi Probintzialak ere ildo hau jarraitzen duela.

Izaera hori ukatzeko mantendu den beste argudio bat izan da bezeroek aukera zutela mailegua kontratatzeke unean beste hainbat eskaintzen artean hautatzeko. Kreditu erakundeak saiatu izan dira frogatzen, beraiek, urte horietan, mailegu mota ezberdinak zituztela merkatuan bezeroen eskura, eta horietako batzuk klausula hauek zituztela, baina beste hainbat kontratuk ez.

Horrela, baldintza orokor kontsideratzeko beste elementu bat faltako litzateke: orokortasuna. Izan ere, lehen azaldu dugun moduan, klausulek izaera hori izan dezaten eskatzen dena da enpresariak aurretiaz xedatua duen eduki hori kontratu anitzetan erabiltzea, hau da, praktika orokorra izatea.

Beraz, lurzoru klausula kontratu anitzetan erabiltzeko helburuarekin jaso bazen, baldintza orokor izaera izango du; ez bazen praktika orokorra, ordea, modu indibidualean negoziaturiko baldintza kontsidera daiteke eta ez da Baldintza Orokorren Legearen menpe egongo³⁴.

Sevillako Entzutegi Probintzialaren epaian, kreditu erakundearen argudio hau ere onartu egin zen. Erabakigarria kontsideratzen du kasu honetan demandatuak izan ziren kreditu erakundeek garai hartako hainbat kontratu aurkeztea zeinetan ez diren lurzoru klausulak barneratzen. Horrela, Entzutegiak, eskaintza ezberdinak egotea bezeroek

³⁴ DOMINGUEZ ROMERO J, “El control del suelo hipotecario. Crónica jurisprudencial a propósito de la cláusula de limitación mínima del tipo de interés”, *Revista de Derecho Patrimonial*, 29. zb., Pamplona, 2012, 829-864.orr.

negoziaketarako aukera izan zutela baieztatzeko froga nahikoa kontsideratzen du. Azken batean, negoziaketa hori modu eraginkorrean gauzatzeko aukera bazegoela.

Kreditu erakundeek mantendu duten hirugarren argudioa 1994ko maiatzaren 5ko Ministeritza Aginduari³⁵ lotua dago, mailegu hipotekarioak sinatzean kreditu eraundeek jarraitu behar duten prozesua erregulatzen duena. Agindu honek lurzoru klausulei aipamen espresua egiten die eta arrazoi honengatik Baldintza Orokorren Legearen aplikazio eremutik kanpo daudela adierazten dute.

Argudio hau mantentzeko, Legearen 4.II. artikuluan³⁶ oinarritzen dira. Bertan, Legearen aplikazio eremua zehaztean, espreski kanpoan uzten dituelako xedapen legal edo administratiboetan bereziki erregulatzen diren aspektuak eta kontratukideentzat betebeharrekoak direnak. Horrela, lurzoru klausula jada arautzen denez aipaturiko agindu administratiboan, baldintza orokorrei aurreikusten zaizkien arau bereziak ez lirateke aplikagarri izango.

Honekin batera, Agindu horri erreferentzia eginez, bertan jasotzen diren ukanbeharrek negoziaketa bermatzen dutela diote. 1994ko Ministeritza Aginduak horrelako produktuen kontratazio prozesuan jarraituko beharreko arauak biltzen ditu. Betebehar hauek dira, esaterako, kreditu erakundeek bezeroei aurkezten dieten eskaintza loteslean, interes-tasak izango dituzten muga minimo eta maximoak barneratu behar dituztela (1994ko Agindua, 5.art.). Honez gain, Notarioaren bulegoan kontratua sinatu aurreko hiru egunetan eskrituraren zirriborroa aztertzei aukera izan behar dute

³⁵ Orden Ministerial de 5 de Mayo de 1994, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, *BOE* núm. 112, de 11 de mayo de 1994 (Derogatur dago eta gaur egun: Orden EHA 2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, *BOE* núm 261, de 29 de octubre de 2011)

³⁶ Baldintza Orokorren Legea (7/1998 Legea) 4.II. art.: *Tampoco será de aplicación esta Ley a las condiciones generales que (...) vengan reguladas específicamente por una disposición legal o administrativa de carácter general y que sean de aplicación obligatoria para los contratantes.*

bezeroek, eta behin sinatzerako unean, Notarioak berak alderdiei interes-tasak izan ditzakeen minimo eta maximoiei berri eman behar die (1994ko Agindua, 7.art.)³⁷.

Azken ideia hau, Sevillako Entzutegi Probintzialak mantenduriko argudiaketan aurki dezakegu ere. Entzutegiak kontsideratzen du arau administratibo hauek kontratazio prozesuan gardentasuna, informazioa eta borondatea libreki eratzea bermatzen dutela, eta hortaz, ukanbehar hauek betetzen diren kasuetan, bezeroak libreki onartzen duela kontsideratu behar dela.

Hauek izan dira, oro har, lurzoru klausalaren baldintza orokor izaera ukatzeko mantendu diren arrazoi nagusiak eta Sevillako Entzutegi Probintzialak, 2011ko urrian emaniko epaian, bereziki defendatu zituenak. Azter ditzagun, jarraian, izaera hau aurreikusi nahi izan dutenen kontrako argudioak.

b) Lurzoru klausula kontratuko baldintza orokorra

Aipatu dugu, doktrinako sektore batek ukatu egiten duela funtsezko elementuak baldintza orokorrak direnik legalki. Tesi honen aurka beste hainbat aditu agertu dira eta beren iritzia doktrina alemaniarrean oinarritu dituzte. Hauen arabera, baldintza orokorrak formalki definitzen dira eta ez haien edukiaren arabera³⁸.

Hau da, kontuan izan beharrekoa ez litzateke zein den klausula horien edukia, kontratuan barneratzeko orduan jarraitu den prozedura baizik. Horrela, kontratu baten funtsezko elementu bat, esaterako prezioa, posible da baldintza orokorretan jaso izatea, baldintza orokor izaera ez baitu zehazten edukiak.

³⁷ PERTIÑEZ VÍLCHEZ F., “Reflexiones sobre el carácter abusivo de la cláusula suelo en los contratos de préstamo hipotecario”, *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, 9. zb, Pamplona, 2012, 81-94.orr.

³⁸ Bereziki J.M. MIGUEL, “Comentarios a la Disposición adicional primera de la Ley sobre condiciones generales de la contratación”, en MENENDEZ/DÍEZ-PICAZO/ALFARO, *Comentarios a la ley sobre condiciones generales de la contratación*, Civitas, Madrid, 2002, 911-912.orr.; CARRASCO PERERA A., “Invalidez e ineficacia en los contratos con consumidores”, *Nul: estudios sobre invalidez e ineficacia*, 1. zb., 2006, 163-192. orr.

Beraz, nahiz eta lurzoru klausula kontratu horretan prezioaren zati izan, horrek ez du esan nahi jada horregatik ezin izan daiteekenik baldintza orokorra kontsideratu. Horretarako, aztertu beharko dena izango da kasu konkretu horretan enpresariak hau inposatu zuen edo ez, eta baldintza orokorra kontsideratzeko gainontzeko ezaugarriak ematen diren³⁹.

Azken aldian epaitegi eta entzutegiek ere tesi honen alde agertu dira eta badirudi funtsezko elementuekiko jarrera tradizional hori gainditu egin dela. Ulertzen dute ez dagoela oinarririk funtsezko elementuak jasotzen dituzten klausulak baldintza orokor ez kontsideratzeko. Honela azaltzen zuen, esaterako, Madrilgo Entzutegi Probintzialak, martxoaren 22ko 75/2007 Epaian⁴⁰: *Debe considerarse no obstante que no existe fundamento para excluir las cláusulas que recogen elementos esenciales del contrato del concepto de condiciones generales, que se definen formalmente y no por su contenido, en cuanto éste no distingue entre elementos esenciales, accesorios o secundarios.*

Eskaintza anitz egotearen argudioa, batzuetan lurzoru klausula barneratuz eta besteen ez, instantzia judicial ezberdinetan ere atzera bota da⁴¹. Kontsideratu dute kreditu erakunde horiek kontratu ezberdinak aurkeztea, ez dela froga nahikoa ulertzeko ez gaudela praktika orokor batean aurrean eta bezeroak, eskaintza horien aurrean, negoziatzeko aukera izan zezakeenik.

Oro har, epaitegiek ulertu dute eskaintza ezberdin hauek aurkeztea ez dela nahikoa negoziatuak izan zirenaren presuntzioa gainditzeko. Kreditu erakundeak egin beharko luketena zen frogatu bezeroekin mantenduriko elkarrizketa horietan negoziatzeko aukera hori benetan eman zela kopuru handi batean. Esaterako, garai

³⁹ DOMINGUEZ ROMERO J, *op. Cit.*, 2012.

⁴⁰ Audiencia Provincial de Madrid (Sección 28ª), Sentencia núm 75/2007, de 22 de marzo 2007, Aranzadi AC/2010/07

⁴¹ Juzgado de lo Mercantil núm. 9 de Madrid, sentencia de 8 de septiembre de 2011; Audiencia Provincial de Burgos (Sección 3ª), Sentencia núm 126/2012, de 23 de marzo, Aranzadi JUR/2012/137310: *La naturaleza de condición general (...) no se desnaturaliza por el hecho de que, en ciertos casos y clientes, se establezcan otras condiciones parecidas, o no se establezca las cláusulas litigiosas -con tipo de interés variable y referencial, por otro fijo- en atención a otras razones, comerciales o por el cliente.*

hartako publizitatean edo iragarkietan horrelako klausuluei erreferentzia egiten zitzaiela erakutsiz.

Azkenik, 1994ko Ministeritza Aginduak arazo hau ebazterako orduan izan dezakeen garrantziari dagokionez ere kontrako iritzi ugari azaldu dira.

Alde batetik, lurzoru klausula Baldintza Orokorren Legearen aplikazio eremutik kanpo egotea baztertu izan dute. Ildo hau jarraitzen dutenek gogorarazten dute Legearen 4.II. artikulua klausula bat haren aplikazio eremutik kanpo geratzeko arau edo xedapen legal batean jaso egotea eskatzen duela eta alderdientzat beren aplikazioa obligaziozkoa izatea.

Ez da hori lurzoru klausularen kasuan gertatzen dena; araudi administratibo honek jasotzen duena da lurzoru klausula barneratu nahi den kasuetan kreditu erakundeek betebeharreko pausoak zeintzuk diren, baina horrek ez du esan nahi klausula hauek nahitaez barneratu behar dituztenik mailegu kontratuetan⁴².

Bestetik, aurretiaz azaldu dugu arau administratibo hau betetzearekin kreditu erakundeek negoziaketa egon dela frogatu nahi izan dutela. Arau hauen benetazko eraginkortasunarekin oso kritiko azaldu da besteak beste, PERTIÑEZ (2012) autoreak⁴³. Berak eta doktrina beste hainbat adituk argi utzi nahi dute kreditu erakundeentzat erraza dela arau administratibo horietan jasotzen diren pausoak jarraitzea, baina horrek ez duela esan nahi bezeroek nahitaez elementu hori ezagutu eta balora dezaketarik. Azken batean, horrelako prozedurek ez dutela benetako negoziaketa bermatzen azpimarratu nahi da.

Ikus dezakegu arrazoi ugari daudela tesi bakoitzaren alde eta emaitza ezberdinetara iritsi dira epaitegiak. Egoera nahasi honetan, Auzitegi Gorena izan da erabaki bat hartu behar izan duena.

⁴² PERTIÑEZ VÍLCHEZ F., “Reflexiones sobre el carácter abusivo de la cláusula suelo en los contratos de préstamo hipotecario”, *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, 9. zb., Pamplona, 2012, 81-94.orr.

⁴³ PERTIÑEZ VÍLCHEZ F., *op. cit.*, 2012

B. Auzitegi Gorenaren erabakia: baldintza orokorra

Galdera honi erantzuna emateko, Auzitegi Gorenak, lehenik eta behin, arazoaren planteamendu orokorra burutzen du. Horretarako, fenomeno honen inguruan eraikia dagoen sistema modu orokorrean azalduz hasten da.

Ondoren, Sevillako Entzutegi Probintzialak mantendu zituen argudioak azaltzen ditu. Bigarren instantzian adierazi zen, besteak beste, lurzoru klausula ezin zitekeela baldintza orokor kontsideratu kontratuaren funtsezko elementu bat biltzen zuelako, kasu honetan prezioa, eta hortaz, bezeroak nahitaez ezagutu eta libreki onartzen zituela.

Gure ordenamendu juridikoan, Entzutegi Probintzialak esandakoa aurkatuz, posible dela baldintza orokorren bidez kontratuaren funtsezko elementuak jasoak egotea adierazten du. Baieztapen hau bereziki garrantzitsua da, ideia honen gainean burutuko duelako gainontzeko argudiaketa.

Modu honetara, bat egiten du lehen aipatu dugun ildo doktrinalarekin, adierazten duena kontuan izan beharrekoa kontratuan barneratzeko jarraitu den prozesua dela. Hori dela eta, nahiz eta lurzoru klausula mailegu kontratuaren funtsezko elementuetako bati lotua egon, ez du oztoporik ikusten kasu honetan baldintza orokor kontsideratua izateko.

Entzutegi Probintzialak mantentzen zuen beste argudio bat zen lurzoru klausula ez zela inposatua izan, bezeroek aukeratu zutelako kontratu ezberdinen artean aukeratzeko. Azken aspektu hau, negozioaketa bat egon izanaren froga moduan onartu zen.

Auzitegi Gorenak elementu hau aztertzeke inposaketaren kontzeptura jotzen du. Baldintza Orokorren Legeak 1. artikulua ez duenez definitzen, 93/13 Direktibak 3.2. artikuluan hartzen du kontuan. Bertan adierazten da klausula bat ez dela negoziatua izango enpresariak bere edukia aurretiaz jaso duenean eta kontsumitzaileak ez duenean ahalmenik bere edukia aldatzeko.

Artikulu honen interpretazioa burutuz, Auzitegiak dio ez dela posible ondorioztatzea klausula batek baldintza orokor izaera galtzen duenik enpresariak merkatuan eskaintza anitz burutzen dituelako, batzuetan klausula barneratuz eta besteen ez. Izan ere, Ministeritza Fiskalak azalduko iildoarekin bat eginik, adierazten du ez dela exijitzen baldintza etorkizuneko kontratu guztietan barneratua izatea, kopuru handi batean agertzearekin nahikoa dela.

Honekin batera, negozioakatarik eman den edo ez erabakitzerako orduan, Auzitegi Gorenak baliagarriak izan daitezkeen kontzeptu batzuk argitzen ditu: *kontratuaren edukia inposatu* eta *kontratua inposatzearen* arteko bereizketa egin behar dela dio.

Errekonozitzen du berezeroek zenbait kasutan erabaki dezaketela kontratua burutu edo ez, baino ez dutela askatasunik kontratuaren edukia aldatzeko, hau enpresariak zehaztuko baitu. Kontratu anitz egoteak, lurzoru klausulen kasuan gertatu zen moduan, eskaintza ezberdinekin, ez du esan nahi negoziaketa egon denik, berezoak ez duelako izan eduki hori aldatzeko inolako ahalmenik.

Idea horrekin jarraituz, gogorarazten du, bereziki bankuko kontratuan eremuan arazo hau areagotu egiten dela. Izan ere, produktu hauek ez dira ohikoak eta teknikotasun handia suposatzen dute. Egoera honetan, ezagutza arruntak dituen bezero batek eskaintzak konparatzeko duen ahalmena murriztu egiten da. Auzitegi Gorenak errealitate hori honela errekonozitzen du bere argudiaketa zehar eta bankuetako kontratuetan, beste hainbat produktu eta zerbitzuen eskaintzetan gertatzen den moduan, “take it or leave it” bezala ezagutzen den fenomenoaren ematen dela adierazten du.

Azkenik, goi organoak argi utzi nahi du du negoziatuak izan direnaren frogaren karga enpresariak izango dutela. Nahiz eta Baldintza Orokorren Legeak ez duen arau espresurik jasotzen, Kontsumitzaile eta Erabiltzaileen Testu Bategitunaren 82.2.II.⁴⁴ artikulua oinarri nahikoa kontsideratzen du.

⁴⁴ Kontsumitzaile eta Erabiltzaileen Defentsarako Lege Orokorraren 1/2007 Testu Bateginaren 82.2.II.art: *El empresario que afirme que una determinada cláusula ha sido negociada individualmente, asumirá la carga de la prueba.*

Gainera gogorazten du, nahiz eta arau espresurik ez egon, ezin daitekeela kontrakoa mantendu. Izan ere, bezeroak frogatu behar izango balu negoziaketarik ez dela egon, ekintza negatibo bat frogatzeko beharra inposatuko zitzaion. Auzitegi Gorenak, beste hainbat epaietan, horiek *prueba imposible o diabólica* bezala kontsideratu dituela gogorazten du, eta hortaz, berezoen babes eraginkorrerako eskubidea urratu egingo litzatekeela.

1994ko Agindua administratiboaren inguruan, Auzitegi Gorenak azaltzen du arau horiek lurzoru klausulen inguruan informazio betebeharrak batzuk baino ez dituztela jasotzen, kontratazio prozesuan kontuan izan beharko direnak, baino ez dutela horrelako klausulen existentzia inposatzen. Hortaz, arau administratibo horietan jasotzeak ez du suposatzen Baldintza Orokorren Legearen aplikazio eremutik kanpo geratzea.

Honetaz gain, zalantzak egotekotan, argi adierazten du Agindu hori betetzeak ez duela eraginik klausula horren izaera zehazterako orduan. Hortaz, nahiz eta kreditu erakundeek arauak jasotzen zuen prozedura administratibo zehatza aurrera eramanez, ez du esan nahi lurzoru klausula ez zenik aldebakarki inposatua izan.

Arrazoi guzti hauek direla eta, Auzitegi Gorenak, 2013. urtean, lehen aldiz, lurzoru klausula mailegu kontratuaren baldintza orokor kontsideratzen du, izaera hori ukatzen zutenen argudioak alde batera utziz. Erabaki hau, arazoaren planteamendu juridikoan bereziki garrantzitsua izan da, izaera hori aurreikusteak bezeroei babes erantsia eskuratzea eragin baitie.

2. Lurzoru klausularen gaineko kontrola: abusuzko klausula

Orain arte azaldu dugu zeintzuk izan diren Auzitegi Gorenak defendatu dituen argudioak lurzoru klausulak araudi bereziaren menpe egon daitezen. Baldintza Orokorren Legearen menpe egoteak esan nahi du epaileek klausula hauen egokitasuna aztertu ahal izango dutela, lehenengo, *atxikimenduzko kontrolaren* bitartez, eta ondoren, hauen *edukia* kontrolatuz.

Hori argi izanik, kasu honetan arazo erantsi bat dago. Lurzoru klausulek mailegu kontratuaren funtsezko elementu bat arautzen dutela adierazi dugu: bezeroak, mailegaturiko dirua dela eta, kreditu erakundeari itzuli behar dion interes minimoa. Kuestioa da, kontratuaren funtsezko elementuak direnean baldintza orokorretan biltzen direnak, ordenamendu juridikoak ez duela aurreikusten edukiaren kontrola bere horretan burutu daitekeenik.

Horrela jasotzen da espreski Europar Batasuneko 93/13/CEE Zuzentarauan⁴⁵, ondoren Baldintza Orokorren Legearen transposizioa ekarri zuena. Zuzentaru honek abusuzko klausulen arauketa biltzen du batik bat, eta funtsezko elementuei dagokionean honako zehaztapena burutzen du 4.2. artikuluan:

“La apreciación del carácter abusivo de las cláusulas no se referirá a la definición del objeto principal del contrato ni a la adecuación entre precio y retribución, por una parte, ni a los servicios o bienes que hayan de proporcionarse como contrapartida, por otra, siempre que dichas cláusulas se redacten de manera clara y comprensible”

Artikulu honi jarraiki, prezioa zein kontratuaren objektua, hau da, kontratuaren funtsezko elementu bezala ezagutzen direnak, edukiaren kontroletik kanpo egingo

⁴⁵ Zuzentarauaren transposizioa egitean, Baldintza Orokorren Legeak ez zuen artikulu hori bere horretan jaso. Hau dela eta, gaia ez da argi geratu eta urte horretaz geroztik interpretazio ugari burutu dira. Doktrinaren autore batzuek ulertu dute legegileak artikulu hori ez jasotzean kontsumitzaileei babes handiagoa eskaini nahi izan dietela, funtsezko elementuak abusuzkotasun kontrolaren menpe utziz. Doktrinaren zati handienak hainbat arrazoi direla medio, baino batez ere kontratuak burutzerako orduan borondatearen autonomiaren printzipioa eta prezioen askatasuna aldarrikatuz, ulertzen dute, nahiz eta Legeak ez jaso artikulu hori bere horretan, ezin dela mantendu funtsezko elementuen gaineko abusuzkotasun kontrola dagoenik.

lirateke, hau da, ezin izango da haien abusuzkotasuna aztertu, beti ere modu argi eta ulergarrian jasoak badaude.

Non dago honen funtsa? Ezin dela prezioen abusuzkotasun kontrolik burutu. Arrazoi nagusietako bat litzateke funtsezko elementuak jasotzen dituzten klausulen edukizko kontrola burutzea ez datorrela bat Konstituzioak ezartzen duen ereduarekin. Izan ere, defendatzen da merkatuko ekonomia duten herrialdeetan prezioak merkatuak ezartzen dituela, lehiaren bitartez eta soilik salbuespenezko kasuetan ezar ditzakeela Estatuak, epaileen esku utziz zeregin hau. Hori burutuko balitz Konstituzioak 10.1 eta 38. artikuluetan oinarritzen den eredu ekonomikoaren aurka egingo zela ulertzen da⁴⁶.

Beraz, Europako Direktiba horretan oinarrituz, lurzoru klausula, ezin da, printzipioz, abusuzko kontsideratu. Egoera honi interbidea eman nahian, Auzitegi Gorena azken aldi hiruigarren kontrol baten alde egiten ari da: “gardentasun kontrola”.

Hiruigarren kontrol honen jatorria aipaturiko Zuzentzauren 4.2. artikuluan dago. Horretarako, kontuan izan dira bertan jasotzen diren azken hitzak: ezin izango da funtsezko elementuen abusuzkotasuna kontrolatu, beti ere modu argi eta ulergarrian jasoak badaude. Hau da, esaldia *sensu contrario* irakurriko bagenu, adierazten dena da posible dela funtsezko elementuen edukiaren kontrola burutzea hauek ez balirateke argiak eta ulergarriak izango. Hau da azken aldi proposatu den irtenbidea, artikuluen interpretazio hau eginez eta Auzitegi Gorenak ere honen alde egin du.

Interpretazio hau burutu dutenek⁴⁷, “gardentasun kontrola” bat dagoela defendatzen dute, hiruigarren kontrol bat, aurrekoengandik autonomia dena eta funtsezko elementuak arautzen dituzten baldintza orokorrei aplikagarri izango litzatekeena.

Laburbilduz, beraz, Auzitegi Gorenak egin zuena izan zen, lehenik eta behin, klausula kontratuan modu egokian barneratu den ikusi (Legearen 5. eta 7. artikuluetako

⁴⁶ MIGUEL GONZALEZ J.M., *op. cit.*, 2002, 911.orr.

⁴⁷ Bereziki kontrol hau defendatu du PERTÍÑEZ VÍLCHEZ F., *Clausulas abusivas por un defecto de transparencia*, Editorial Thomson Aranzadi, Navarra, 2004.

kontrola) eta ondoren, gardentasun kontrola zentzu hertsian igarotzen duen. Soilik azken kontrola hau ez balitz gaudituko, sar daiteke auzitegia abusuzkotasuna aztertzeraz.

Ikus dezakegunez, epaiaren aspektu honek ere berrikuntza handia suposatzen du. Gainera, lurzoru klausulari aplikatzeaz gain, posible izango da kontrol hau burutzea funtsezko elementuak biltzen dituzten bestelako baldintza orokorreire.

A. Atxikimenduzko kontrola

Lurzoru klausularen kasuan, Auzitegi Gorenak argi adierazten du ez gaudela irakurtezinak, zalantzazkoak, ilunak edota ulertezinak diren klausulen supostuan. Lehen kontrol hau baldintzen kontrol formal bat baino ez dela esan daiteke, eta klausula hauen kasuan igarotzen dela ulertzen du goi organoak.

Auzitegi Gorenak aspektu hau ebazteko, aurretiaz aipatu dugun 1994ko maiatzaren 5ko Ministeritza Aginduari egiten dio erreferentzia, mailegu hipotekarioak kontratzean jarraitu behar den prozesua erregulatzen duena. Aztergai dugun kasuan erregulazio hori jarraitu zela ondorioztatzen du eta horrek, Baldintza Orokorren Legeak exijitzen dituen betebeharrak bermatzen dituela.

B. Gardentasun kontrola zentzu hertsian

Gardentasun kontrolak, 13/93 Zuzentzauren 4.2. artikularen *sensu contrario* interpretazioan du oinarria. Honez gain, Kontsumitzaile eta Erabiltzaileen Babeserako 1/2007 Testu Bategituaren 80.1. artikulua ere hartzen du erreferentziazat⁴⁸.

⁴⁸ Kontsumitzaile eta Erabiltzaileen Defentsarako Lege Orokorren 1/2007 Testu Bateginaren 80.1.art: *En los contratos con consumidores y usuarios que utilicen cláusulas no negociadas individualmente, incluidos los que promuevan las Administraciones públicas y las entidades y empresas de ellas dependientes, aquéllas deberán cumplir los siguientes requisitos: a) Concreción, claridad y sencillez en la redacción, con posibilidad de comprensión directa (...); b) Accesibilidad y legibilidad, de forma que permita al consumidor y usuario el conocimiento previo a la celebración del contrato sobre su existencia y contenido (...)*

Auzitegi Gorenak, azken urteetan, kontratuen funtsezko elementuen gardentasunaren gaia beste zenbait epaietan landu izan du, baina lurzoru klausulekin ikusi ahal izango dugu benetan nola funtzionatzen duen. Kontrol hau zertan oinarritzen den azaltzeko, Auzitegi Gorenak 406/2012 Epaiari egiten dio erreferentzia. Bertan honakoa jasotzen zen: *el control de transparencia, cuando se proyecta sobre los elementos esenciales del contrato tiene por objeto que el adherente conozca o pueda conocer con sencillez tanto la "carga económica" que realmente supone para él el contrato celebrado, esto es, la onerosidad o sacrificio patrimonial realizada a cambio de la prestación económica que se quiere obtener, como la carga jurídica del mismo.*

Hau da, gardentasunak esan nahi du, bezeroari eskaintzen zaion informazioak aukera eman behar dihoela jabetzeko klausula horrek zein eragin izan dezakeen berak duen ordainketa obligazioan. Azken finean, lortu behar dena da bezeroak modu arrazionalen jakitea zein den kontratu horren “karga ekonomikoa”. Hori dela eta, funtsezko elementuak arautzen dituzten klausulak, beren garrantzia dela eta, ezin dira egon informazio ugariaren artean ezkutatuak, hauek identifikatzea zailtzen dutenak.

Lurzoru klausulen kasuan hori da zehazki gertatu zena. Mailegu hipotekario hauek eskaintzean, ez zen informazio nahikoa eman klausula hauen inguruan, eta horrek, goi organoaren aburuz, berezoen atentzioa beste elementu batzuetara zuzentzea eragiten zuen. Gainera, Auzitegi Gorenak dio kreditu erakundeak berak zirela bigarren mailakotzat hartzen zituztenak⁴⁹.

Honekin batera, Auzitegiak beste elementu bat identifikatzen du bezeroak nahastu zitzakeena. Hainbat eskaintzetan, lurzoru klausularekin batera, sapaia klausula bat ere barneratzen zen (*clausula techo*). Horrela, bata bestearen kontraprestaizo moduan aurkezten zirela dio, eta honek, Auzitegiaren hitzen, amu bezala funtzionatu zezakeen (*puede servir de señuelo*).

⁴⁹ STS de 9 de mayo de 2013: *las propias entidades les dan un tratamiento impropiaamente secundario, habida cuenta de que las cláusulas "no llegaban a afectar de manera directa a las preocupaciones inmediatas de los prestatarios", lo que incide en falta de claridad de la cláusula, al no ser percibida por el consumidor como relevante al objeto principal del contrato (§ 221).*

Arrazoi hauek guztiak direla medio, Auzitegiak erabakitzen du azterturiko lurzoru klausulek ez dutela gardetasun kontrola igarotzen, eskainiriko informazioak ez baitzion berezori kontratuak izan zezakeen karga ekonomiakoaz jabetzen uzten.

C. Abusuzkotasun kontrola

Kasu honetan, azterturiko klausulek ez dutenez gardetasun kontrola igarotzen, Zuzentzuaren 4.2. artikuluari jarraiki, posible izango da haien abusuzkotasuna aztertzea. Beraz, goi organoak klausula hauen edukia aztertzen du. Ikusi beharko da, Kontsumitzaile eta Erabiltzaileen Babeserako 1/2007 Testu Bateginaren 82.1. artikuluan jasotzen denari jarraiki lurzoru klausulek, fede onaren aurka, desoreka eragiten duten alderdien eskubide eta betebeharretan.

Aspektu hau erabakitzerako orduan, Auzitegiak adierazten du ez dagoela ordenamenduan irizpide zehatzik jakiteko noiz dagoen fede onaren aurkakoa izan litekeen desoreka. Hortaz, kontuan izan beharreko parametro kontsideratzen du honakoa: kontsumitzaile ertain batek merkatuan lehialki parte hartzen duen enpresariaren aldetik espero dezakeen jarrera. Gainera, berriz ere gogorarazi egiten du bankuko kontratuen eremuan bezeroek izan ohi duten egoera, bereziki enpresariarengan duten konfidantza azpimarratuz.

Fede txarra dagoen edo ez erabakitzerako, Auzitegiak alderdien artean arriskua nola dagoen banatua hartzen du irizpide. Esan dugu, mailegu hipotekario hauetan, beste hainbatetan gertatzen den moduan, interesa aldakorra zela. Beraz, klausula hauek, aldakortasun horrek izan zitezkeen arriskuei aurre egiteko barneratu ziren.

Gertatu zena izan zen, lurzoru klausulak soilik enpresariak jasan zezakeen arriskuari aurre egiteko jaso zirela. Izan ere, sapai klausuletan ezartzen zen tope altua zela eta, maileguaren bizitzan zehar seguruenik ez ziren inoiz jokoan sartuko. Honekin guztiarekin lortzen zena zen bezeroek bere hipoteken kuotak jeisten ikusteko izan zitzaketan itxaropenak galtzea. Azken batean, kuota horiek aldakorak izango ziren soilik erreferentzia indizea igoz gero.

Arrazoi hauek direla eta, azterturiko lurzoru klausulak abusuzkoak kontsideratu zituen Auzitegi Gorenak fede onaren aurka, alderdiek arteko eskubide eta betebeharretan desoreka suposatzen zutelako.

Erabaki konkretua hori izan arren, Auzitegi Gorenak, epai honek izango zuen oihartzuna kontuan izanik, argi utzi nahi izan zituen hainbat aspektu klausula hauen inguruan:

- Lurzoru klausula zilegia izango da beren gardetasunak aukera ematen badio kontsumitzaileari klausula hori kontratuaren objektu nagusitzat jotzeko eta kasu honetan, interes tipoek izan zitzaketen aldaketen arriskua nola zegoen banatua jakiteko. Beraz, jakin egin behar du mailegu horrek interes-tipo fijo bat izango duela minimo bezala, eta hortaz, nahiz eta erreferentzia indizea jeitsi, horrek ez duela ia eraginik izango berak ordaindu beharreko kuotetan.
- Ez da beharrezkoa izango hasieran ezarri eta adostu den interes tipoaren eta lurzoru edo sapaia klausula moduan aurreikusi direnen arteko oreka “ekonomikoa” egotea. Hau da, posible da adostu den interes tipoa Euribor+%1 izatea eta lurzoru klausula, aldiz, %3.
- Zilegiak dira lurzoru klausulak barneratzen dituzten klausulak, nahiz eta sapaia klausularik ez izan. Gainera, Auzitegiak dio sarritan bi klausula hauek batera agertzen direnean berezoak nahasten dituztela.

3. Lurzoru klausularen deuseztasuna: atzeraeraginkortasuna eza

Kontrol hauek ez igarotzearen ondorioa deuseztasuna izango da. Horrela aurreikusten da Baldintza Orokorren Legearen 8. artikuluan, zein Kontsumitzaile eta Erabiltzaileen Babeserako 1/2007 Testu Bateginaren 83. artikuluan. Hala ere, kontuan

izan behar da, ez dela kontratu guztia eraginkortasunik gabe geratuko kontratuak klausula horiek gabe iraun badezake.

Auzitegi Gorenak ere deuseztasun partzial honen alde egiten du aipaturiko prezeptuetan oinarrituz eta *favor negotio* printzipioan, zeinaren arabera negozio juridikoen eraginkortasuna mantentzea bilatzen den. Horrela, kreditu erakundeak kondenatu egiten ditu beren kontratuetatik lurzoru klausulak kentzera, orain arte erabiliak izan diren forman eta moduan. Gainera, orain arte jaso diren bezala etorkizunean ez erabiltzeko agindua burutzen die. Azalduko ildoari jarraiki, indarrean dauden kontratuak alderdientzat lotesleak izaten jarraituko dute, lurzoru klausula ezabatuz.

Klausula deuseza deklaratzearen ondorioei dagokienez, Auzitegi Gorenak gatazkatsua den erabakia hartzen du. Gure ordenamendu juridikoan, kontratuen deuseztasuna deklaritzen denean, edo klausularen batena, ondorioa da egoera juridiko hori hasieran zegoen modura itzuli behar dela, Kode Zibilak 1303. artikuluan⁵⁰ argi jasotzen duen bezala.

Ikus daitezkeenez, deuseztasunaren efektu ohikoena atzeraeraginkotasuna izango da, hau da, kontratugileek elkarri itzuli behar dizkiote kontratuaren objektu diren gauzak, fruituekin batera eta prezioa, interesekin. Lurzoru klausularen kasuan honek suposatzen du kreditu erakundeek itzuli egin beharko dituztela klausula hau martxan jarri zenez geroztik bezeroek ordainduriko gehiegizko interesak.

Auzitegi Gorenak deuseztasunaren ohiko efektu hau errekonozitu arren, atzeraeraginkotasun hori mugatzearen alde egiten du, *la posibilidad de delimitar de retroactividad* izeneko atal batean. Horretarako, Ministeritza Fiskalak prozesuan zehar aurkeztu zituen hainbat argudioetan babesten da eta bereziki, Konstituzioaren 9.3. artikuluan jasotzen den segurtasun juridikoaren printzipioa hartzen du oinarri.

⁵⁰ Kode Zibilaren 1303. artikuluan: *Declarada la nulidad de una obligación, los contratantes deben restituirse recíprocamente las cosas que hubiesen sido materia del contrato, con sus frutos, y el precio con los intereses, salvo lo que se dispone en los artículos siguientes.*

Lehenik eta behin, gogorarazten du lurzoru klausulak izatez, zilegiak direla. Gainera, Espainiako Bankuak igorriko txosten⁵¹ batean oinarrituz adierazten du kreditu erakundeek kasu anitzetan erabiltzen zituztela klausula hauek eta merkatuak urte askotasun zehar onartu egin duela hauen erabilera. Honekin batera, Auzitegiak aipatzen du, kreditu erakundeek produktu horietan etekin minimo batzuk lortzeko erabiltzen zituztela klausulak, erakundeen ekoizpen eta mantenimendu gastuei aurre egiten laguntzen zizkienak.

Azken argudioa eta zalantza gehien sortu dituen da atzeraeraginkortasuna aurreikusiko balitz, hau da, berezoak gehiago ordaindu dituzten kopuruak itzultzea, arazo larriak gertatzeko arriskua egongo litzatekeela, ordena publiko ekonomikoa kaltetuko luketenak.

Arrazoi hauetan guztietan babestuz, Auzitegi Gorenak epaiaren atzeraeraginkortasun eza deklaritzen du. Modu honetara, lurzoru klausula ez da etorkizunean gehiago aplikatuko, baina bezeroek ezin izango dute erreperatu klausula dela eta azken urteetan interesetan ordainduriko gehiegizko kopuruak.

⁵¹ Informe del Banco de España publicado en el BOCG, Senado, nº 457, de 7 de mayo de 2010, sobre determinadas cláusulas presentes en los préstamos hipotecarios

IV. Auzitegi Gorenaren epaiaren osteko egoera eta balorazio kritikoa

Auzitegi Gorenaren 2013ko maiatzaren 9ko epaia inflexio puntu bat izan da lurzoru klausulen gatazka juridikoan. Epaiak eragin zuzena izan du demandatuak izan ziren hiru kreditu erakundeengan, BBVA, Cajamar eta Novagalicia, une horretatik aurrera lurzoru klausulak beren hipoteka guztietatik baztertu baitituzte.

Nahiz eta epaiak ez duen eragin loteslea izan gainontzeko kreditu erakundeen jardueraren gain, prozesu hori oinarri izanik, lurzoru klausulen abusuzkotasuna salatzen duten kontsumitzaile eta erabiltzaileen erreklamazio eta demandek nabarmen egin dute gora azken hilabeteetan.

Auzitegi Gorenaren epaiak, 2009az geroztik sortua zegoen egoera nahasia argitu beharrean, zalantzak baino ez ditu eragin. Asko izan dira doktrinan epaiaren aspektu ezberdinen inguruko lanak burutu dituztenak eta epaitegiak eta entzutegiak hartzen ari diren erabakietan ere ikus dezakegu irizpideak ez direla horren bateratuak geratu. Kritika hauek hiru zentzutan planteatu dira.

Alde batetik, salatzen dena da, epaiaren ostean, jada ez duela inork zalantzan jartzen lurzoru klausulak baldintza orokor izaera duen edo ez, nahiz eta Auzitegi Gorenak ez duen esan baldintza orokorra denik *per se*. Ikusi beharko da ea klausula horrek egoera guztietan betetzen ote dituen legeak exijitzen dituen ezaugarriak araudi berezia aplikagarri izateko.

Bestetik, Auzitegi Gorenak planteatzen duen gardentasun kontrolak ere iritzi kontrajarriak izan ditu. Autore batzuen ustez, exijitzen diren ukanbeharrak gehiegizkoak dira eta horrek indarrean dauden ia klausula guztien deuseztasuna dakar, gardentasun falta hori dela eta.

Azkenik, atzeraeraginkortasuna mugatzeak ere zalaparta handia eragin du eta jada zenbait epaitegi eta entzutegi erabaki horren aurka agertzen ari dira.

1. Lurzoru klausula baldintza orokorra *per se*

Epaian azterturiko lehen aspektua klausularen izaera izan zen. Auzitegiak bigarren instantzian mantendu ziren argudioak baztertu egiten ditu eta lurzoru klausula kontratuaren baldintza orokor kontsideratzen du. Erabakitzen du posible dela funtsezko elementu bat horrelako klausula batean jaso egotea, izaera hori erabakitzerako orduan edukiak ez baitu eraginik. Gainera, eskaintza ezberdinak egotea, enpresari ezberdinenak ez du elementu erabakigarri kontsideratzen, horrek ez baitu bermatzen bezeroak kontratu horren edukia negoziatzeko aukera izan zezakeenik.

Modu honetara, Auzitegi Gorenak bat egiten du jada doktrinako zenbait autorek⁵² zein instantzia judizial batzuetan mantentzen ari zen ildoarekin. Epaiak puntu honetan asmatu egiten duela iruditzen zait. Izan ere, zenbait autorek mantendu duten moduan, akats bat da adieraztea funtsezko elementuak jasotzen dituzten klausulak ezin direla baldintza orokor izan. Argi dago, normalean elementu hauek (prezioa, prestazioa...) bezeroak kontuan izango dituela kontratua burutzerako orduan. Horrek ez du esan nahi, ordea, beti horrela denik. Aztergai dugun kasuan gertatzen den moduan, zenbait kasutan prezioa ez da horren argi zehaztua geratzen, eta elementu ezberdinak egon litezke horrengain eragina izan ditzaketeenak eta bezeroak ez dituenak kontuan izan.

Hau dela eta, zentzuzkoa da, Auzitegi Gorenak adierazten duen moduan, funtsezko elementuak horrelako klausuletan jasoak egon litezkeela errekonozitzea. Izan ere, gauza bat da adieraztea bezeroek normalean elementu hauek kontuan hartzen dituztela eta horrekin ados nago, baina beste gauza bat da zuzenean ukatzea inposatuak izan daitezkeela, funtsezko elementu bat barneratzeagatik⁵³.

Bigarren argudioa, eskaintza anitz egotearena klausularekin eta klausularik gabe, ez dirudi froga nahikoa denik negoziaketa egon dela baieztatzeko. Oso garrantzitsua da

⁵² Ikus 38.cit.

⁵³ DOMINGUEZ ROMERO J., “El control de suelo hipotecario: crónica jurisprudencial a propósito de la cláusula de limitación del tipo de interés”, *Revista Aranzadi de derecho patrimonial*, 29. zb., 2012, 829-864.orr.

Auzitegi Gorenak egiten duen bereizketa kontratua inposatu eta kontratuaren edukia inposatzearen artean, sarritan nahastu egiten baitira bi aspektu hauek. Ez da ahaztu behar, zati orokorrean aipatu dugun moduan, baldintza orokorren edukiari dagokionean, lehiak ez duela lekurik eta hortaz, bezeroak beste enpresari baten produktu edo zerbitzuaren alde egiteko aukerak murrizak direla.

Epaitegi eta entzutegiak, Auzitegi Gorenak egiten duen kalifikazio honekin ados agertzen ari dira eta jada ez da zalantzan jartzen lurzoru klausula baldintza orokorra den edo ez. Ez da hau, ordea, nire ikuspuntutik epaiak lortu behar zuen ondorioa. Izan ere, nahiz eta Auzitegiak argi adierazten duen ez dagoela arazorik klausularen edukia dela eta baldintza orokor kontsideratzeko, horrek ez du esan nahi kasu guztietan horrela izan behar duenik. Kasuz kasu erabaki beharko da baldintza orokor kontsideratzeko elementu guztiak ematen diren.

Nahiko argi dago klausula hauek kontratuaren eduki izateko helburua zutela eta enpresariaren aldetik aurrexedatuak izaten zirela, baino inposaketari dagokionean kasuz kasuz frogatu beharko da ea bezeroek eta enpresariak buruturiko elkarriketa horietan nolabaiteko negoziaketarik burutu ote zen. Negoziaketa hori frogatuko balitz, jada ezingo da baldintza orokor kontsideratu eta Kode Zibilak aurreikusten dituen muga orokorrak izango dira aplikagarri.

2. Gardentasun kontrola eta gaur egungo nahastea

Epaiaren beste aspektu bat asko komentatu dena gardentasun kontrol erantsiarena izan da. Auzitegiak adierazi du, ez dela nahikoa izango klausulak atxikimendu kontrola igarotzearekin (BOLren 5. eta 7.artikuluak). Beharrezkoa izango da bezeroak lurzoru klausulak kontratuaren karga ekonomikoan zer nolako eragina izango zuen ulertzea, hau da, modu arrazional batean jakitea zein eragin izango duen kontratuaren bizitzan zehar ordainketarako obligazioan.

Aspektu honek erreakzio ugari eragin ditu eta iritziak ildo guztietatik joan dira. Arazoa epaiaren argudiaketan bertan sortzen da. Auzitegi Gorenak, lurzoru klausulari

erreferentzia eginez, adierazi zuen klausula honek, besteak beste, mailegua interes aldakorrekoa zenaren itxura eragiten zuela, praktikan interesa ia fijoak zelarik. Honetaz gain, baldintza orokorretan izkutatzen zenez, kreditu erakundeek bigarren mailako garrantzia ematen ziotela eta zenbait kasutan sapaia klausulekin barneratzean engainua eragiten zuela, bata bestearen kontraprestazio moduan aurkezten baitziren.

Aipaturiko aspektu hauek eta beste hainbat izan ziren Auzitegiak klausulari leporatu zizkionak. Azken batean, Auzitegi Gorenak egin duena izan da zerrenda bat adieraziz zeintzuk diren inguruabarrak lurzoru klausula ez gardena bihurtzen dutenak.

Zenbait autorek, bereziki, PERTIÑEZ (2013) autoreak⁵⁴, gardentasun falta “sustantivo” bat ikusi nahi izan dute. Hau da, lurzoru klausulak, kontratuan zuen kokapena zela eta, kasu guztietan gardena ez izatea eragiten duela. Gainera, autore honek errekonozitzen du epaiak exijitzen duen gardentasun maila horren altua dela gaur egun aztertzen ari diren kasuetan zaila egingo dela frogatzea bezero horrek klausularen eraginaren berri zuela, bereziki, mailegu hipotekarioak kontratatu ohi diren modua kontuan hartuz.

Hori da gaur egun ematen ari den egoera. Epaitegi eta entzutegiek, Auzitegi Gorenaren adierazpen hauek kontuan izanik, lurzoru klausula atzera botatzen ari dira modu orokor batean, kasu konkrituaren inguruabarrak kontuan izan gabe. Kalkulatzen da, jada 2014. urtean, kreditu erakundeek epaitegi eta entzutegi probintzietan aurrera eramane ziren prozesuen %90 galdu zituztela⁵⁵.

Gaur egun gertatzen ari den egoera hau salatzen ari dira zenbait autore eta lurzoru klausularen egokitasuna modu indibidualen aztertzearen alde agertu dira. Horrela, ALFARO autoreak ulertzen du aztertu beharrekoa dela ea bankuak zehazki bezeroak informatu dituen klausula hauen inguruan, hau da, negoziaketarik egon den eta

⁵⁴ PERTIÑEZ VÍCHEZ F., “Falta de transparencia y carácter abusivo de la cláusula suelo en los contratos de préstamos hipotecario”, *Indret: Revista para el Análisis del Derecho*, 3. zb. 2013, 28.orr.

⁵⁵ http://economia.elpais.com/economia/2014/11/16/actualidad/1416162819_563714.html
(2014.04.29.an ikusia)

hau soilik kasu konkretuaren analisia burutuz egin daitekeela. Izan ere, posible da nahiz eta lurzoru klausula ez egon modu egokian jasota edo kokatuta, beste hainbat inguruabar egotea, akats hauek konpondu eta benetan kontsumitzaileak kontuan izan zituela baieztatzea posible egiten dutenak.⁵⁶

Hor egongo litzateke gakoa. Ez da egokia instantzia judicial ezberdinetan mantentzen ari den bidea, lurzoru klausularen ia desagartze bat eraginez. Burutu beharrekoa, ALFAROK⁵⁷ adierazten duenarekin bat eginez, kasuz kasuzko analisia da. Hori burutzen ez den neurrian, lortzen ari diren ondorioak ez dira egokiak izango. Azken batean, klausula hauek modu konszientean onartu zituzten bezeroei ere dirua itzultzera kondenatzen ari baitira kreditu erakundeak, beste hainbat elementu baloratu gabe.

Puntu honetara iritsirik, kontuan izan behar duguna da, zenbait bezerok agian lurzoru klausularen berri zutela, eta hala ere, kontratu horiek sinatu zituztela haientzat interesgarriak izan zitezkeen aspektuak zeudelako edo une horretan beste elementu batzuegan jartzen zutelako atentzioa⁵⁸.

Idea hori garatuz, adituek diote arazoa ez dela egon horrenbeste informazio faltan, bezeroek une horretan mantenduriko jarreran baizik. Mailegu hipotekario horiek kontratatzean zegoen egoera ekonomikoak, eta Euriborrek zuen kopuruak, zaila egiten zuen pentsatzea interes-tasa minimo horietara irits zitezkeenik eta bezeroek soilik lehen hilabeteetan ordaindu beharreko kuotari erreparatzen zioten⁵⁹.

⁵⁶ ALFARO ÁGUILA-REAL, *El Supremo ¿aclara? su sentencia sobre cláusulas-suelo en los préstamos hipotecarios*, Blog “Derecho Mercantil”, (2013ko ekainaren 12an): <http://derechomercantilesmana.blogspot.com.es/2013/06/el-supremo-aclara-su-sentencia-sobre.html>

⁵⁷ ALFARO ÁGUILA-REAL, *El Auto sobre el incidente de nulidad de la sentencia de las cláusulas suelo*, Blog “Derecho Mercantil” (2013ko azaroaren 19an): <http://derechomercantilesmana.blogspot.com.es/2013/11/el-auto-sobre-el-incidente-de-nulidad.html>

⁵⁸ MARTÍNEZ ESCRIBANO C., “El control de transparencia y la validez de las cláusulas suelo”, *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, 133. zb., Madrid, 2014, 295-344. orr.

⁵⁹ DE TORRES PEREA J.M., “Nulidad de cláusula suelo por falta de transparencia fundada en una insuficiente información del cliente bancario. En especial, sobre la idoneidad de su impugnación mediante el ejercicio de la acción de cesación”, *Revista Jurídica Valenciana*, 2.

Egokia da Auzitegi Gorenak gardentasunari ematen dioen garrantzia, adieraziz bezeroa konsziente izan behar dela kontratu horrek suposatzen duen karga ekonomikoaz, baina ez da argitu helburu hori nola lor litekeen. Auzitegi Gorenak leporatu die kreditu erakundeei ez zutela, besteak beste, interes-tasak kontratuaren bizitzan zehar izan zitzakeen aldaketen inguruko simulaziorik burutu. Honez gain, bezeroei ez zitzaizela erakunde berak eskaintzen zituen beste mailegu moten inguruko informaziorik eman.

Zalantzan dago ia benetan elementu horiek betetzearekin bezeroa gehiago informatuko den kontratuaren garrantzi ekonomikoaz⁶⁰. Izan ere, lehen aipatu dugun moduan, bezeroa agian kezkatuago zegoen ondorengo hilabeteetan ordaindu beharreko kuota ezagutzeaz, eta klausularen berri izan arren, edozein motatako simulazioak eginez, ez zuen uste horrelako egoera batean aurkitu zitekeenik denbora laburrean.

3. Epaiaren atzeraeraginkortasuna eza: Auzitegi Gorenaren beste akats bat

Auzitegi Gorenak segurtasun juridikoaren printzipioan oinarrituz eta *ordena publiko ekonomikoan* erabakiak izan zezakeen eraginean, deuseztasunaren ondorio ohikoena baztertzen du: deuseztasunak ez du eraginik izango epaiaren aurretik burutu diren ordainketen gain, eta hortaz, bezeroek ezin izan dituzte errekuperatu lurzoru klausula zela eta kreditu erakundeei gehiago ordainduriko interesak.

Adituek, oro har adierazi dute, kontuan izan behar dela gure ordenamendu juridikoan, kontratuen deuseztasuna deklaritzen denean, edo klausularen batena, ondorioa Kode Zibilak 1303. artikuluan jasotakoa dela, hau da, alderdiek prestazioak itzultzea elkarri.

zb., 2014, 23-62.orr.,

⁶⁰ Autore batzuk oso jarrera kritikoa azaldu dute egoera honen aurrean, Auzitegi Gorenak exijitzen duen elementu hau gehiegi dela uste baitute, besteak beste, CARRASCO PERERA A. y CODERO LOBATO E., “El espurio control de transparencia sobre condiciones generales de la contratación”, *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, 7. zb., 2013, 164-183.orr.

Erabaki hau oinarritzeko, Auzitegi Gorenak Europar Batasuneko Justizia Auzitegiaren epai ezberdinak hartzen ditu erreferentziatzen, non jasotzen den posible izango dela efektu hau mugatzea alderdien fede ona dagoen kasuetan eta ordena publiko ekonomikoan oinarrituz.

Kreditu erakundeek fede on hori frogatu nahian, Auzitegi Gorenak epaiaren atal honetan dio lurzoru klausulak izatez zilegiak zirela eta merkatuak urte askotasun zehar onartu egin duela hauen erabilera. Zenbait autoreek⁶¹ puntu honetan kontraesana dagoela adierazten dute. Izan ere, Auzitegi Gorena fede ona zegoela baieztatzeaz arduratzen da, baina bere argudiaketan zehar kreditu erakundeek izandako jarrerari hainbat elementu leporatzen dizkie etengabe.

Zalantzarik gabe, Auzitegi Gorenak epaian zehar mantentzen duen ildoaren eta ondoren amaieran hartu duen erabakiaren artean koherentzia falta dela iruditzen zait niri ere. Epaian zehar badirudi etengabe burutzen dituela erreferentziak kreditu erakundeek jarreraren aurka eta amaieran fede onean oinarritzen da bere erabakia hartzeko.

Ordena publiko ekonomikoan erabakiak izango zituen eraginaren inguruan, ezin da ukatu kreditu erakundeek jardueran nabariko dela. Urte honetan plazaratu diren azken datuen arabera, kalkulatzen da lurzoru klausula guztien desagerpenak 780 millioi euroko galera suposatuko liokeela bankari⁶².

Hori horrela den arren, bat egiten dut autore askoren iritziekin adieraztean ez dela arrazoi nahikoa Kode Zibilak aurreikusten dituen ondorio tipikoei aurka egiteko. Nahiz eta Auzitegi Gorenaren erabakiek jurisprudentzia sortzen duten, loteslea dena,

⁶¹ AZPARREN LUCAS A., “Protección de los consumidores en los contratos bancarios: especial referencia a la cláusula suelo”, *Revista Jurídica de Canarias (Tirant lo Blanch)*, 30. zb., 2013, 65-81.orr.

⁶² <http://www.expansion.com/2015/01/08/empresas/banca/1420748818.html>, Société Généralelek eginiko txosten bati aipamena (2014.04.29.an ikusia).

ordena publikoa ekonomikoa ez da zuzenbidearen iturria, ezta arauen interpretazio irizpidea⁶³.

Epaitegi eta entzutegiak ematen ari diren epaietan ere ikus dezakegu zenbait organo judicial kopuruak itzultzearen alde egiten ari direla. Hau gertatzen ari den bitartean, beste zenbait instantzia judizialean, aldiz, Auzitegi Gorenak ezarritako ildo jarraitzen ari dira⁶⁴. Horrela, gaur egun dugun egoera da, zenbait probintzietan bezeroen eskubide hau errekonozitzen ari direla eta beste zenbaitetan ez.

Atzeraeraginkortasuna deklaratzearen alde egiten ari diren epaitegiek hainbat argudio planteatu dituzte⁶⁵. Alde batetik, batzuek beren erabakia iturrien sistemaren lehentasun ordenean oinarritu dute. Beste zenbait epaietan⁶⁶ erabili izan duten argudioa da, kasu konkretu horietan ez zela nabaria Auzitegi Gorenak aipatzen zituen *trastornos graves*, ordena publiko ekonomikoarekin elkarzionatuak egon zitezkeenak. Horrela adierazten zuen Bilboko Merkantileko 1. Epaitegiak, 2013ko ekainaren 19ko epaian: *no puede decirse que devolver al demandante el importe reclamado pueda generar ningún riesgo de trastornos graves con transcendencia al orden público económico*.

Argi geratu da, azken erabaki honekin Auzitegi Gorenak hanka sartu duela. Segurtasun juridikoa areagotu beharrean, gaur egun dugun egoera da probintziaren arabera bezeroek soluzio bat edo beste jasoko dutela. Erabakiak ezin dira egon unean uneko argudiaketa juridikoaren menpe. Hare gutxiago argudiaketa hori arrazoi

⁶³ PERTIÑEZ VÍLCHEZ F., “La restitución de las cantidades indebidamente cobradas en virtud de cláusulas suelo en contratos de préstamo hipotecario tras la STS 9 de mayo de 2013”, *Diario La ley*, 8155. zb., 2013.

⁶⁴ Auzitegi Gorenaren erabakiarekin bat: Audiencia Provincial de Córdoba, (Sección 3º), Sentencia núm 162/2013, de 18 de junio de 2013, AC/2013/1880; Juzgado de lo Mercantil núm. 2 de Murcia, Sentencia núm. 531/2011, de 15 de mayo de 2013

⁶⁵ Iturrien lehentasun ordenaren alde: Juzgado Mercantil núm 2. de Málaga, sentencia núm 20/2013, de 23 de mayo de 2013; JPI núm. 4 de Ourense, Sentencia núm. 215/2013, de 13 de mayo de 2013. Kalte larriak zalantzan jarriz: Auto del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Barcelona de 31 de mayo de 2013 (dictado en ejecución hipotecaria núm. 418/2012); Juzgado de Mercantil núm. 10 de Barcelona, Sentencia núm 774/2012, de 7 de junio de 2013;

ekonomikoetan oinarritzen denean, hauek egoeraren arabera aldatzen baitira eta interes konkretuei baino ez diete erantzuten⁶⁷.

4. Gaur egungo egoera: lurzoru klausulen desagertzea

Amaitzeko, aipatu behar dugu, gaur egun, 2015. urtean, mailegu hipotekario bat kontratu nahi duen pertsonaren egoera bai aldatu dela. Kreditu erakundeek jada ez dituzte lurzoru klausulak barneratzen bezeroek kontratatzen dituzten mailegu hipotekarioetan. Zenbait adituk⁶⁸ mantentzen duten moduan, nahiz eta bazirudien kontsumitzaile eta erabiltzaileen elkarteak aurrera eraman dituzten prozesuen eraginez izan dela, errealitatean ez da horrela izan.

Gaur egun burutzen diren kontratuetan klausula ez barneratzearen arrazoia ez dago ebazpen judizial horietan. Honen kausa Euriborrrak gaur egun duen kopuruan egongo litzateke. Izan ere, aditu hauen ustez, Euriborrrak jada ez duenez jeisteko ia margenik (2015ko apirilean %0,180n kokatzen da⁶⁹), ez du zentzurik kreditu erakundeek lurzoru klausulak barneratzea. Horrelako klausulek zentzua dute kreditu erakundeak babestu ditzaketelako erreferentzia indizeak izan ditzakeen jeitsieren aurrean, baino ez indizea minimo historikoan aurkitzen denean.

Badirudi analisi hori guztiz zentzuzko dela. Kreditu erakundeak izan dira beren borondatez lurzoru klausulak etorkizunean burutzen dituzten kontratuetan barneratzen ez dituztenak. Honek ez du esan nahi, ordea, gaur egun mailegu bat kontratu nahi duenaren egoera hobetu denik. Izan ere, ildo hori jarraitzen dutenek argi daukate: lurzoru klausulak interes-tasa altuago batzuentatik ordezkatu dira.

⁶⁷ DE TORRES PEREA, op. Cit., 2014, 23-62.orr

⁶⁸ GENTO MAHUENDA P., “El final de las cláusulas suelo en España: una visión retrospectiva”, *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, 10. zb., 2014, 14-37. orr.

⁶⁹ Espainiako Bankuko web-orrialdean (2014.05.06.an ikusia)

Argi geratzen da, beraz, kreditu erakundeek unean uneko merkatuko egoera zein den aztertuz jarduten dutela, etorkizunera begira haientzat errentagarriagoak izan daitezkeen eragiketak burutuz. Auzitegiek harturiko erabakiak kasu honetan ez dira guztiz erabakigarriak izan, merkatua bera izan baita “arazoa” konpondu duena.

V. ONDORIOAK

Kontratazio modernoak hankaz gora jarri du borondatearen autonomiaren eta kontratukideen berdintasunaren ideia. Horrela, gaur egun, ezinbestekoa da honako hau argi izatea: kontratuaren eduki guztia ez da berdina. Hori dela eta, bereziki garrantzitsua izango da modu indibidualean negoziatu dena baldintza orokorretan biltzen denarengandik bereiztea. Lehenengoan, Kode Zibilak 1255. artikuluan tradizionalki aurreikusi dituen mugak baino ez dira aplikatuko; bestalde, baldintza orokorretan jasotzen den edukiari, ordenamenduak aurreikusten dituen kontrol bereziak aplikatuko zaizkio.

Lurzoru klausula baldintza orokorra kontsideratu du Auzitegi Gorenak 2013ko maiatzaren 9an emaniko epaian. Izaera hori erabakitzerako orduan ez du eragina bertan jasotze den edukiak, eta beraz, posible da funtsezko elementuak arautzen dituzten klausulak baldintza orokor kontsideratzea. Gainera, eskaintza anitz egotea, zein arau administratibo jakinek biltzen dituzten ukanbeharrak betetzeak, ez du esan nahi ez denik inposaketarik egon.

Honez gain, Auzitegi Gorenak adierazi du funtsezko elementuak arautzen dituzten baldintza orokorrak, gardentasun obligazio erantsi bat izango dutela. Honek esan nahi du, klausula hauek bezeroak izango duen ordainketa obligazioan horren garrantzitsuak direnez, bermatu egin behar dela bezeroak benetan eduki horren berri duela eta ezin izango dira ezkutatuak egon informazio ugariren artean, bigarren mailako garrantzia emanez.

Goi organoak aztertzen dituen lurzoru klausulek ez dute gardentasun kontrola igarotzen, kreditu erakundeek ez baitzuten informazio nahikoa eskaini bezeroak klausula hauen garrantziaz jabetu zitezten. Gainera, alderdien artean arriskua nola zegoen banatua aztertzean, erabakitzen du, kreditu erakundeek fede txarrez jokatu zutela, lurzoru klausulak soilik enpresariak jasan zezakeen arriskuari aurre egiteko zeudelako.

Gainontzeko kasuetan, argi izan, lurzoru klausula zilegia izango dela beren gardetasunak aukera ematen badio kontsumitzaileari klausula hori kontratuaren objektu nagusitzat jotzeko. Azken batean, goi organoak azpimarratu nahi duen ideia da ez dela epaileen zeregina prezioen abusuzkotasan kontrola burutzea, enpresariak askatasuna baitute aspektu hauek zehazterako orduan, beti ere bezeroak hauen berri izateko aukera badu.

Argi geratu da, botere judiziala konszientea dela gaur egungo errealitatean, non ia kontratazio guztia masan burutzen den, bezero eta kontsumitzaileen ahultasun egoeraz. Baliteke, azterturiko kasu konkretuan, kreditu erakundearen jarrera ez izatea egokia eta beren nagusitasun egoeraz baliatzea bezeroari klausula hori barneratzeko. Hori horrela den arren, soluzioa ez dago, kasu konkretu honetan gertatu den moduan, urte horietan kontratatu ziren mailegu hipotekario ia guztietako lurzoru klausulak ezabatzean, guztiz konsziente zen jendeari ere eskubide hau errekonozituz.

Lurzoru klausulen inguruan sortu den problematikak, agerian utzi du indarrean dugun arau sistemaren bitartez kontratugintza modernoak dakartzan arazoak modu eraginkorrean konpontzeko dauden zailtasunak. Aztertu dugun kasuan, gainera, merkatuaren funtzionamendua bera izan dela “arazoa” konpondu duena. Gaur egun kontratatzen diren mailegu hipotekarioetan jada ez dira horrelako klausulak aurreikusten, baina hori kontsumitzaileen erreklamazioen eragina izan beharrean, kreditu erakundeen borondatearen emaitza izan da.

Gakoa, beraz, ez litzateke horrenbeste egongo bezero jakin batek izan dezakeen informazio maila altuagoa edo bajuagoa den zehaztean. Arazoa da, bezero horrek kontratuaren eduki hori ezagutu arren, seguruenik jakingo zuela merkatuan lehiatzen duen beste kreditu erakunde batek eskaini zitzakeen baldintzak antzekoak izango zirela eta benetan ez daukala ahalmenik eduki hori aldatzeko eskaintza hori onartu nahi badu.

Hau izango litzateke oinarrian dagoen gatazka, bezeroek kontratazio prozesuan erabakigarriak izateko duten ahalmen falta, eta horrek eragiten duen menpekotasun egoera. Bezeroek menpekotasun sistematiko horretan jarraitzen duten bitartean, horrelako arazoak biderkatu egingo dira. Oinarrian dagoen arazo hori konpontzea da erronka eta hori lortzera zuzendu beharko lirateke botere legegileak zein judizialak hartzen dituzten erabakiak.

BIBLIOGRAFIA

- ALFARO AGUILA-REAL J., *Las condiciones generales de la contratación*, Civitas, Madrid, 1991.
- ALFARO AGUILA-REAL J., “El derecho de las condiciones generales y cláusulas predispuestas”, *Revista jurídica de Catalunya*, 1 zb., 2000, 9-32.orr
- AZPARREN LUCAS A., “Protección de los consumidores en los contratos bancarios: especial referencia a la cláusula suelo”, *Revista Jurídica de Canarias (Tirant lo Blanch)*, 30. zb., 2013, 65-81.orr.
- BANCO DE ESPAÑA, ‘Informe del Banco de España sobre determinadas cláusulas presentes en los préstamos hipotecarios’, *Boletín Oficial de las Cortes Generales*, Senado, 457. zb, (2010.07.05)
- BANCO DE ESPAÑA, *Financiación (crédito) a familias y empresas (febrero de 2015)*, http://www.bde.es/bde/es/secciones/prensa/Agenda/Financiacion_c_b1bd0d6d6215c41.html (2014.04.14an ikusia)
- CADENAS DE GEA C., PAREJA SÁNCHEZ M., CASADOLA DÍAZ J.M., “Cláusula suelo en préstamos hipotecarios: mire bien por dónde pisa”, *Extoikos (Instituto Econospérides)*, 9 zb., 2013, 27-32.orr.
- CARRASCO PERERA A. y CODERO LOBATO E., “El espurio control de transparencia sobre condiciones generales de la contratación”, *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, 7. zb., 2013, 164-183.orr.
- CARRASCO PERERA A., “Invalidez e ineficacia en los contratos con consumidores”, *Nul: estudios sobre invalidez e ineficacia*, 1. zb., 2006, 163-192. orr.
- DE CASTRO, “Las condiciones generales de los contratos y la eficacia de las leyes”, *Anuario de Derecho Civil*, 2.zb., 1961, 295-342.orr.
- DE TORRES PEREA J.M., “Nulidad de cláusula suelo por falta de transparencia fundada en una insuficiente información del cliente bancario. En especial, sobre la idoneidad de su impugnación mediante el ejercicio de la acción de cesación”, *Revista Jurídica Valenciana*, núm. 2, 2014, 23-62.orr.,
- DOMINGUEZ ROMERO J, “El control del suelo hipotecario. Crónica jurisprudencial a propósito de la cláusula de limitación mínima del tipo de interés”, *Revista de Derecho Patrimonial*, 29. zb., Pamplona, 2012, 829-864.orr.
- GARCÍA AMIGO, *Condiciones generales de los contratos*, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1969, 13.orr.
- GARRIGUES J., *Curso de Derecho Mercantil*, Imprenta Aguirre, Madrid, 1969, 110-112. orr.
- GENTO MARHUENDA P., “El final de las cláusulas suelo en España: una visión retrospectiva”, *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, 10. zb., 2014, 14-37.orr.
- MARTÍNEZ ESCRIBANO C., El control de transparencia y la validez de las cláusulas suelo, *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, núm. 133, Madrid, 2014, 295-344

- MIQUEL GONZÁLEZ J.M., “La libertad contractual, las condiciones generales y control de legalidad”, *El notario del siglo XXI* (Revista on line del Colegio Notarial de Madrid), 30. zb., 2010
- MIGUEL GONZÁLEZ J.M., “Comentarios a la Disposición adicional primera de la Ley sobre condiciones generales de la contratación”, en MENENDEZ/DÍEZ-PICAZO/ALFARO, *Comentarios a la ley sobre condiciones generales de la contratación*, Civitas, Madrid, 2002, 934.orr.
- O’CALLAGHAN MUÑOZ X., “Condiciones generales de los contratos y cláusulas abusivas (a la luz de la Ley 7/1998 de 13 de abril)”, *Estudios de Consumo*, 54. zb., 2000, 1361-1381.orr.
- PAGADOR LÓPEZ, *Condiciones Generales y cláusulas contractuales predisuestas*, Marcial Pons, Madrid, 1999.
- PAZ ARES J. C., “La economía política como jurisprudencia racional”, *Anuario de Derecho Civil*, 3. zb., 1981, 678.orr.
- PERTIÑEZ VÍLCHEZ F., “Reflexiones sobre el carácter abusivo de la cláusula suelo en los contratos de préstamo hipotecario”, *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, 9. zb., Pamplona, 2012, 81-94.orr.
- PERTIÑEZ VÍLCHEZ F., *Clausulas abusivas por un defecto de transparencia*, Editorial Thomson Aranzadi, Navarra, 2004.
- PERTIÑEZ VÍLCHEZ F., “Falta de transparencia y carácter abusivo de la cláusula suelo en los contratos de préstamos hipotecario”, *Indret: Revista para el Análisis del Derecho*, 3. zb., 2013, 28.orr.
- PERTIÑEZ VÍLCHEZ F., “La restitución de las cantidades indebidamente cobradas en virtud de cláusulas suelo en contratos de préstamo hipotecario tras la STS 9 de mayo de 2013”, *Diario La ley*, 8155. zb., 2013

LEGE TESTUAK

Código Civil, *BOE* núm. 206, de 25 de julio de 1889.

Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, *BOE* núm. 89, de 14 de Abril de 1998

Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, *BOE* núm. 287, de 30 de Noviembre de 2007

Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, *DOUE* núm. 95, de 21 de abril de 1993

Orden Ministerial de 5 de Mayo de 1994, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, *BOE* núm. 112, de 11 de mayo de 1994 (Derogatua dago eta gaur egun: Orden EHA 2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, *BOE* núm 261, de 29 de octubre de 2011)

EPAIAK

Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sección 1, Sentencia núm. 792/2009, de 16 de diciembre 2009, Aranzadi RJ/2010/702

Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sección 1, Sentencia núm. 406/2012, de 18 de junio 2012, Aranzadi RJ/406/2012

Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sentencia núm. 241/2013, de 9 de mayo 2013, Aranzadi RJ/2013/3088

Audiencia Provincial de Madrid (Sección 28º), Sentencia núm 75/2007, de 22 de marzo 2007, Aranzadi AC/2010/07

Audiencia Provincial de Sevilla (Sección 5ª), Sentencia núm. 1604/2011, de 7 octubre 2011, Aranzadi AC/2011/1569

Audiencia Provincial de Burgos (Sección 3º), Sentencia núm 126/2012, de 23 de marzo, Aranzadi JUR/2012/137310

Audiencia Provincial de Córdoba, (Sección 3º), Sentencia núm 162/2013, de 18 de junio de 2013, AC/2013/1880

Juzgado de lo Mercantil núm. 2 de Sevilla, Sentencia núm. 246/2010, de 30 de septiembre de 2010

Juzgado de lo Mercantil núm. 9 de Madrid, Sentencia núm. 531/2011, de 8 de septiembre de 2011

Juzgado de lo Mercantil núm. 2 de Murcia, Sentencia núm. 531/2011, de 15 de mayo de 2013

Juzgado de lo Mercantil núm 2. de Málaga, Sentencia núm 20/2013, de 23 de mayo de 2013

Juzgado de Mercantil núm. 10 de Barcelona, Sentencia núm 774/2012, de 7 de junio de 2013

Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Ourense, Sentencia núm 215/2013, de 13 de mayo de 2013

Auto del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Barcelona, de 31 de mayo de 2013 (dictado en ejecución hipotecaria núm. 418/2012)

BALIABIDE ELEKTRONIKOAK

ALFARO ÁGUILA-REAL, *El Supremo ¿aclarar? su sentencia sobre cláusulas-suelo en los préstamos hipotecarios*, Blog “Derecho Mercantil”, (2013ko ekainaren 12an): <http://derechomercantilespana.blogspot.com.es/2013/06/el-supremo-aclarar-su-sentencia-sobre.html>

ALFARO ÁGUILA-REAL, *El Auto sobre el incidente de nulidad de la sentencia de las cláusulas suelo*, Blog “Derecho Mercantil” (2013ko azaroaren 19an): <http://derechomercantilespana.blogspot.com.es/2013/11/el-auto-sobre-el-incidente-de-nulidad.html>

<http://www.europapress.es/economia/macroeconomia-00338/noticia-deuda-familias-vuelve-caer-febrero-20150401111247.html> (2014.04.14an ikusia)

http://cincodias.com/cincodias/2015/04/01/mercados/1427887532_304242.html (2014.04.14.an ikusia)

<http://www.lexdiario.es/noticias/228703/solo-cinco-paises-de-la-eurozona-comercializan-hipotecas-con-clausulas-suelo-entre-ellos-espana> (2014.04.14.an ikusia)

http://cincodias.com/cincodias/2013/06/13/finanzas_personales/1371110273_227418.html
Adibidea, web gune honetan (2014.04.21an ikusia)

http://economia.elpais.com/economia/2014/11/16/actualidad/1416162819_563714.html
(2014.04.29.an ikusia)

<http://www.expansion.com/2015/01/08/empresas/banca/1420748818.html> , Societé Génélarelek eginiko txosten bati aipamena (2014.04.29.an ikusia).