



▶ 12 Marzo, 2017

Hipoteka lege berria

Jon Fernandez Bilbo

Notarioak bankuaren eta bezeroaren tartean egoten dira hipoteka bat sinatzean. Lehentasunezko lekuko izaten jarraituko dute fede emaileek, baina hipoteka lege berriak indartu egingo du haien lana: bezeroek, hiru egun izan beharrean, zazpi izango dituzte sinatu aurretik notariotzara jotzeko, eta notarioak argi azaldu beharko dizkio kontratuaren puntu arantzatsuenak. Andres Urrutia notarioak (Bilbo, 1954) begi onez ikusten du bitartekaritza lan hori indartzea, «pedagogia» egitea, hipoteka legea «humanizatzea».

Hiru eguneko epea du bezeroak, hipoteka sinatu aurretik, notariotzara kontratua ikusi eta ulertzeko. Etorzen da jendea?

Ez asko. Hipoteka maileguaren dinamika bera dago tartean: ari-nerketan ibili beharra sortzen du. Egia da, printzipioz, dokumentua alde aurretik prestatu egiten dela; baina egia da, gure esperientzian behinik behin, ez dela erabiltzen. Jendeak presa handia daukalako etxea erosteko. Eta zazpi eguneko epearena ondo dago, planteamendu guztiz onargarria izan daiteke. Ikusiko dugu gero horren erabilgarritasuna, batez ere praktikan.

Hiru egunetik zazpita pasatuta, jende gehiago etorriko da informatzera?

Ni horretan, hark esaten zuen bezalaxe, uzkur. Batetik, jendeari informazioa eman behar zaio, jakin behar duelako zer sinatzen duen eta zer ondorio dituen; baina, bestetik, inondik inora pentsatu ezin duguna da beste alor bateko pertsona bat, besterik gabe, egingo dugula hipoteka zuzenbidean espezialista. Eta hor gure aldetik ere lan handia dago. **Ohartarazpen lana da zuena. Lege berrian, baina orain arte ere eduki duzue. Legez zenbateraino daukatzue aukera sartzeko abusuzko klausulen ohartarazpenean?**

Legeak behartu egiten gaitu notario moduan: gure lanetan eta gure funtzio publikoan sartzen da. Informazioa modu zehatzetan eta ulergarrian emateko beharrezkoa daukagu. Baina batzuetan testuak eta, batez ere, kontestuak ulergarritasun hori zailtzen dute erabat. Egiten da lan hori? Teorian horrela esplikatzea oso polita da; praktikan gertatzen dena da, urgentziaren urgentziak, beste abiadura batean bizi garela. Eta, behar bada, hori lortuko balitz lege eraldaketa honekin, pauso garrantzitsua izango litzateke.

Balitz, diozu.



MARISOL RAMIREZ / ARGAKZI PRESS

«Agian errazegi jokatu dugu, hainbat gauza jakinekotzat emanez»

Andres Urrutia • Notarioa

Presaka ibiltzeak bezeroak informatzea zailtzen duela adierazi du Urrutiak. Notarioek abusuz ohartarazteko mugak dituztela dio, eta kontsumitzailea bere eskubideen gero eta jakitunagoa dela.

Balitz diot, ze badakizu: balitz eta bazan...

...biak alkarren kazan.

Hala esaten dugu guk Ondarroan, eta egia handia da.

Hipoteketan egon dira abusuzko klausula kasu asko. Zertan egin duzue huts notarioek?

Multzo handika egin diren kontratazio horietan –etxebizitzien salmentetan, eta abar–, behar bada, errazegi jokatu dugu horretara. Hau da, jakinekotzat jo ditugu hainbat eta hainbat gauza, eta geroz konturatu gara ez zirela hain jakinak batez ere kontsumitzailearen aldetik, jendeak behar duela pedagogia hori jaso. Edonola ere, ez nuke nahi adierazi maila guztiak emateko beharrezkoa daukagu. Baina batzuetan testuak eta, batez ere, kontestuak ulergarritasun hori zailtzen dute erabat. Egiten da lan hori? Teorian horrela esplikatzea oso polita da; praktikan gertatzen dena da, urgentziaren urgentziak, beste abiadura batean bizi garela. Eta, behar bada, hori lortuko balitz lege eraldaketa honekin, pauso garrantzitsua izango litzateke.

Legezkoa bai, baina?

Baina muga batzuk ere izan behar ditu: hor dago oreka. Argi dagoena da azken urteetako krisiak apurtu egin duela oreka hori, eta oreka berri batera joan beharko dugula.

Kontsumitzailea inozentzia galtzen ari da?

Uste dut kontsumitzailea geroz eta jakitunagoa dela bere eskubideak zein diren. Nik kontsumitzaile horri esango nioke: «Bai, eskubideak; baina ez ahaztu betebeharrak».

Konfiantzan oinarritu da bankuen eta bezeroen harremana. Jokatu egin da konfiantzarekin?

Nire ustez, neurri batean bai. Batez ere, herrian herriko bulegoekin beti hurbiltasuna egon delako. Jokatu egin dela? Jokatu baino gehiago, esango nuke berez etorri

«Nik kontsumitzaile horri esango nioke: 'Bai, eskubideak; baina ez ahaztu betebeharrak'»

dela, ezagunak izan direlako... Hortaz, abusatu egin da? Esango nuke, neurri batean, oso eroso bizi izan garela guztiok konfiantza horretan oinarrituta.

Bi aldeak?

Bai, eta une jakin batean krisiak hautsi egin du hori. Konfiantza hori inon ere ez da geratu: kon-

fiantza badugu, baina, ekonomiak ez badu funtzionatzen, konfiantza hori apurtu egiten da.

Sarri esaten da errazegi sinatzea orhutu zela jendea?

Agian. Baina errazegi sinatzea gauza bat da, eta beste bat da ezer sinatu gabe ezin daitekeela bizi. Sinatu egin behar da, baina jakinik zer sinatzen den. Horretarako informazioa beti egongo da ondo, eta ematen dutenak beti dira garrantzitsuak. Hori da gure lana.

Notarioek ez zenuten jakin adreiluaren burbuilaren inertzia galga jartzen?

Egin baldin baziren aha-legendak, uste dut oso maila teorikoan egin zirela. Maila praktikoa, aurreikusten bazen ere, ez dakit noraino ginen gauza horri aurre egiteko.

Gaitasun falta zenuten?

Agian gaitasun juridikoa bage-neukan, baina, gaitasun ekonomikoaren ikuspegitik, ez dakit noraino. Notarioak egin dezake salaketa bat esanez «Hau ez doa ondo», baina gero neurriak beste nonbait hartu behar dira.

Esan nahi duzu ikusten zenuela batzuetan bazeudela abusuzko klausulak?

Abusuzkoak... gero jakin izan da. Nik esango nuke gehienbat ikusten zela, ba, tasazio batzuk edo mailegua emateko kontuan balorazio batzuk... ba, pertsona horien gaitasuna erantzun bat emateko mugatua zela. Baina, hala eta guztiz ere, noraino notarioak esan dezake «horaino bai eta haraino ez»? Orain badira horretarako lanabes batzuk. Duela urte batzuk oso eskasak ziren.

Zer lanabes?

Notarioak ikusten badu klausula, esan diezaiok kontsumitzaileari «klausula hau jarri dizute, sinatzen baduzu badakizu ondorioa zein den», eta, neurri batean, abusuzkoa izan daitekeela.

Pentsatzekoa da hori egin duzuela orain arte ere.

Bai, baina kontua da: noiz jakin izan dugu abusuzkoak direla? Jurisprudentziak esan duenean, eta esan du krisia hasi eta gero konturatu denean zein izan diren horren ondorioak.

Beraz, notarioak ezin du seinaltatu abusuzko klausula bat Justiziak ebatzi arte abusuzko klausula bat dela.

Jakina.

Nahiz eta notarioak ulertu hori abusua egon daitekeela.

Baina notarioa, azken batean, lekuko bat da, lekuko pribilegiatua, fedea ematen duena. Baina bi aldeek dute autonomia euren ikuspegitik akordio batera iristeko. Kontua da hori teorian oso polita dela, baldin eta alderdi biak egoerarean egongo balira. Baina ez badaude, mekanismo batzuk bilatu behar dira egoera zuzentzeko: hau da, alderdirik ahulenaren mesederako konpentazio mekanismo batzuk bilatzeko. Pixkanaka-pixkana krisiak balio izan du jabetzeko beharrezkoa zela beste neurri batzuk ere hartzea.

Hipoteka sinatzerakoan, bankuak ala bezeroak dauka aukera notarioa aukeratzeko?

Beti bezeroak izan beharko luke, gastuak ordaintzen dituelako.

Baina, askotan, bankuek badute ohiko notario bat.

Halaxe da, baina, nire esperientziatik abiatuta, esango nizuke gero eta gutxiago direla.

Uste duzu lege berriak judizializazioa txikituko duela?

Komeniko litzateke, eta eman izan dira aurrerapausoak. Desjudizializazioaren alde bai, argi, gauzak errazten dituen neurrian; baina, betiere, desjudizializazioak ez badauka, eta hor daukagu eronka handia, eskubideen aldetik babesgabezia.