



Google Tools CC by 4.0



Hipoteka-maileguen legeak egokitu behar dira gehiegizko klausulen aurrean

Espanian, norbaitek hipoteka ordaindu ezin duenean, etxetik ateraraz daiteke hipoteka exekutatzeko prozedura baten bidez. Zordunak uste badu mailegu-kontratuaren zenbait klausula gehiegizkoak direla, auzi hori «prozedura adierazgarri» baten bidez planteatu dezake epaitegietan. Hala ere, horrek ez du hipoteka betearazteko prozesua geldiarazten, eta etxea gal dezake ordaindu ezin duenak. Horregatik, Espainiako epaile batek Europako Erkidegoetako Justizia Auzitegiari eskatu zion argitzeko ea Espainiako legeak bat ote datozen Kontsumitzailea Babesteko Europako Legearekin. Legeak egokitu beharra dago gehiegizko klausulen ondorioz inork etxea gal ez dezan.

Europako araudiak azpimarratzen du profesionalek era bidezko batean tratatu behar dituztela kontsumitzaileak. Gehiegizkotzat jotzen dira kontsumitzailearen interesen aurkako desoreka handiegia sortzen duten kontratuak; bereziki, banaka negoziatzen ez direnean. Kontratu bateko klausula bat gehiegizkotzat jotzen bada, baliogabetu egiten da, baina kontratuaren gainerakoa bere horretan geratzen da. Europako direktibek, hala ere, gehiegizko klausulak erabiltzea eragozten duten mekanismoak izatera behartzen dituzte estatu kideak. Espainiako lege espezifikoek direktiba horien berri ematen dute, eta bidegabetzat jotzen dituzte kontsumitzailearen aurkako desoreka garrantzitsuak eragiten dituzten edo fede onaren printzipioak urratzen dituzten xedapenak, besteak beste.

Hipoteka-maileguez, beste kontratu batzuek ez bezala, tarte bat izan dezakete klausulak banaka negoziatzeko. Hala ere, kasu gehienetan, kreditu-etxeak ezartzen dituzten baldintzak, eztabaida handirik gabe, eta mailegu-hartzaileak maileguaren zenbatekoa, interes-tasak eta ordaintzeko baldintzak hartzen dituzte kontuan, batez ere. Kasu horretan, klausula batzuk sartu ziren, hala nola urteko % 18,75eko interesa ordaintzeko berandutzeagatik, eta mailegu-emaileak guztia itzultzeko eskatzeko eskubidea izatea mailegu-hartzaileak ordaintzen ez badu. Europako Justizia Auzitegiak ez ditu berariaz kalifikatzen klausula horiek, baina jarraibideak ematen ditu estatuko epai-

leek kasuz kasu beren inpartzialtasuna zehaztu dezaten.

Noiz den klausula bat egokia

Klausula baten ekitatea epaitzeko, mailegu-emailearen eta mailegu-hartzailearen arteko eskubideen eta betebeharren oreka ebaluatu zuten, eta, elkarren arteko adostasunik ez badago, estatuko legeria hartzen da kontuan. Epaileak zehaztu behar du kontsumitzaile batek klausula bat onartu ote zuen, baldin eta banaka negoziatu bazen, eta mailegu-emaileak fede onez jokatu zuela bermatu. Berandutza-interesak direnean, epaileak berandutza-interesen eta legeko interes-tasaren arteko aldea aztertuko du. Zor bat bere kabuz likidatzen bada, funtsezkoa da bermatzea kontsumitzailea justiziara erraz iristeko moduan dagoela bere eskubideak defendatzeko.

Europar Batasunak 2013ko martxoaren 14an eman zuen epaia. Horren ondorioz, legea aldatu zen. Bereziki, 1/2013 Legea, maiatzaren 14koa, zorraren berregituraketa, alokairu soziala eta hipoteka zordunen babesa indartzeko. Lege horrek, hipoteka-maileguen kontratuak izan ditzakeen klausula batzuk arautzeaz gain, abusuzko klausulen alegazioa barneratzen du hipotekaren ekuzio-prozedura eteteko arrazoi gisa, bertan jasotzen diren baldintzak betez. Aurrerantzean ere legeak bermatu beharko du inork etxea gal ez dezala abusuzko klausulen ondorioz.

Hipoteka maileguak eta kontsumitzaileen babesa: kontratuen ejekuzioa eta abusuzko klausulak (EBJAren -1. Aretoa- 2013ko martxoaren 14ko epaia)

Itziar Villafañez Perez

Euskal Herriko Unibertsitatea

LABURPENA: Hipoteka maileguak ez ordaintzeagatik herritarrak haien etxetik kaleratzeko prozedura kopuru izugarria Espainiar Estatuko gizarteak bizi duen egoeran, Europar Batasuneko Justizia Auzitegiaren 1. Aretoak, iragan martxoaren 14an, Espainiar Estatuaren Zuzenbidean, eta bereziki epaitegien jardunean, izugarritzko garrantzia duen epaia eman zuen. Honen arabera, Espainiako auzibide eta hipoteka legedia kontsumitzaileen babeserako Europar Zuzenbidearen kontrakoak dira, hipotekaren exekuzioaren erraztea bilatuz, abusuzko klausulen aurrean kontsumitzaileen interesen defentsa oztopatu edo ezinezko egiten dutelako.

1. Sarrera

Ordainketa faltagatik hipotekaren exekuziorako prozeduraren ondorioz, zorduna bere etxetik kanporatua da. Kaleratzea baino lehenago zordunak epaitegietan prozedura adierazlea hasteko demanda aurkezten du, mailegu kontratuaren klausula batzuk baliogabetzeko eskatuz, hauek abusuzkoak direlakoan, eta, ondorioz, exekuzio prozeduraren baliogabetasuna eskatuz.

Espainiako Zuzenbidearen arabera, abusuzko klausulen azterketa hipotekaren exekuzio prozedura ez

den prozedura adierazlean egin beharko da, arrazoi honengatik hipotekaren exekuzio prozedura eten ezin daitekeelarik. Hau dela eta, eta Hipoteka legedia ere kontuan izanda, kontsumitzailearen etxebizitza hipoteka exekuzio prozeduraren ondorioz besterenganatu ahal izango da, normalean atzerazina izango dena, hipoteka maileguaren klausula batzuk abusuzkoak direla eta exekuzio prozeduraren baliogabetasuna adierazten denean ere.

Egoera honen aurrean, prozedura adierazleaz eza gutzen duen epaileak Europar Batasuneko Justizia Auzitegiari Espainiar Zuzenbidea kontsumi-

* **Corresponding author / Harremanetan jartzeko:** Itziar Villafañez Perez. Zuzenbide Fakultatea, Enpresaren Zuzenbidea saila, Manuel Lardizabal 2, 20018 Donostia. e-mail: itziar.villafanez@ehu.es. **Contributed by** Aitor Zurimendi **editoreak egindako ekarpena.** **How to cite / Nola aipatu:** Villafañez Perez, Itziar. «Hipoteka maileguak eta kontsumitzaileen babesa: kontratuen ejekuzioa eta abusuzko klausulak (EBJAren -1. Aretoa- 2013ko martxoaren 14ko epaia)» <https://www.eusko-ikaskuntza.eus/es/publicaciones/hipoteka-maileguak-eta-kontsumitzaileen-babesa-kontratuen-ejekuzioa-eta-abusuzko-klausulak-ebjaren-1-aretoa-2013ko/art-23521/> Eleria: Euskal Herriko legelarien aldizkaria, ISSN 1137-1951, N.º 24, 2013, págs. 71-75

tzaileen babeserako Europar Zuzenbidearekin bat datorren galdetzen dio, aldi berean hipoteka mailleguan jasotzen diren klausula batzuen baliozkotasunari buruz ere galdetuz¹.

2. Oinarria: Kontsumitzaileen babeserako arauketa Europar Batasunean eta Espainian. Bereziki, kontsumitzaileekin egindako kontratueta abusuzko klausulei buruzko arauketa

Kontseiluaren 93/13/CEE Zuzentarauak, 1993ko apirilaren 5ekoa, kontsumitzaileekin egindako kontratueta abusuzko klausulei buruzkoa, oinarri bezala du profesionalek fede onez jardun behar dutela, beste aldea (kontsumitzailea) leialtasunez eta berdintasunez tratatuz, eta honen interes zilegiak kontuan izanda².

Aldi berean, bere 3. artikulua ezartzen du banaka negoziatu ez diren kontratueta klausulak (bereziki atxikimendu-kontratuaren kasuan) abusuzkoak izango direla, fede onaren baldintzak bete arren, kontratutik alderdientzako sortutako eskubide eta betebeharren artean desoreka garrantzitsua dagoenean kontsumitzailearen interesen kontra.

Desoreka edo abusu hau existitzen den baloratze-ko irizpide ezberdinak izan beharko dira kontuan, hala nola kontratuaren objektu diren ondasun eta zerbitzuak, kontratua egin zeneko inguruabar guztiak, kontratuaren (edo lotuta dauden kontratuaren) gainontzeko klausulak (4. artikulua).

Zuzentarauak berak bere gehigarrian abusuzko klausulen adibideak jasotzen ditu, haien artean bere betebeharrak betetzen ez dituen kontsumitzaileari indemnitazio altuegia ezartzea, edo kontsumitzaileari akzio judizialak edo errekursoak erabiltzea zailtzea edo horretarako aukera kentzea

¹ Oso modu laburrean bada ere, epai honen erreferentzia PIZARRO MAQUEDA, María José, «Pronunciamento del TJUE sobre la normativa española en materia de ejecución hipotecaria». In: *Revista Aranzadi Doctrinal*, 1. zkia., 2013; 213-215 orr. etan topa dezakegu.

² Zuzentaru honen eta bere edukiaren inguruan, ikusi esaterako PAGADOR LÓPEZ, Javier, *La directiva comunitaria sobre cláusulas contractuales abusivas*, Madril: Marcial Pons, 1998; bereziki 15-50 orr. artikulua honi dagokionez.

(esaterako bere esku dauden frogabideak behar ez bezala mugatuz, edo legearen arabera beste alderdiari dagokion frogaren zama ezarriz).

Klausula bat abusuzkoa denean, ondorioa honen balioabetasuna izango da, baina kontratuak klausula horiek gabe biziraun badezake, kontratua termino berdinetan bete beharrezkoa izaten jarraituko du alderdientzat (6. artikulua).

Aldi berean, Zuzentarauak Estatuei agintzen die, kontsumitzaileen eta lehiakide profesionalen intererako, profesional eta kontsumitzaileen arteko kontratueta abusuzko klausulen erabilpenarekin bukatzeko bide egoki eta eraginkorrak existitzen direla zaintzea (7. artikulua).

Espainiar estatuari dagokionez, gaur egun abusuzko klausulekiko kontsumitzaileen babesa azaroaren 16ko 1/2007 Erret Dekretu Legegilean, Kontsumitzaile eta Erabiltzaileen Babeserako Lege Orokor eta bestelako lege osagarrien testu bateratua onartzen duena, dago jasota.

Honen 82. artikulua arabera, eta Zuzentarauaren aginduak jarraituz, abusuzkoak dira banaka negoziatu ez diren xedapenak eta espresuki onartu ez diren praktikak, fede onaren eskakizunen kontra kontsumitzaile eta erabiltzaileen kalterako kontratutik eratorritako betebeharrak eta eskubideen artean desoreka garrantzitsuak sortzen dituztenean. Abusuzko izaera baloratze-ko ondasun eta eskubideen izaera, kontratua burutu zeneko inguruabar guztiak eta kontratuaren (edo lotuta dauden kontratuaren) gainontzeko klausulak izango dira kontuan.

Artikulu beraren arabera klausulak abusuzkoak izango dira a) kontratua enpresariaren borondatearekin lotzen dutenean, b) kontsumitzaile edo erabiltzailearen eskubideak mugatzen dituztenean, c) elkarrekotasun falta suposatzen dutenean, d) kontsumitzaile edo erabiltzaileari gehiegizko bermeak edo modu desegokian frogaren zama inposatzen dizkietenean, e) kontratuaren perfektionatze edo exekuzioarekiko desproporzionatuak direnean, edo f) aplikagarriak diren Zuzenbide eta konpetentziari buruzko arauen kontrakoak direnean.

3. Hipotekaren exekuzio prozedura kontsumitzaileen eskubideen mugapen bezala

Epaian aztertzen den aspektu nagusia Espainiako legediak Estatuak abusuzko klausula erabilpenarekin bukatzea zailtzen duen da.

Alde batetik, Prozedura Zibilaren Legeak Hipotekaren exekuzio prozedura arautzean, honelako prozedura batean exekutatuak erabil dezakeen oposiziorako eskubidea modu garrantzitsuan mugatzen du, izan ere hurrengo kasuetan besterik ez da onartuko (eta ondorioz, kasu hauetan besterik ez da hipotekaren exekuzioa etengo): a) Bermea edo bermatutako betebeharra iraungitzea, b) Eska daitekeen zenbatekoa zehazterakoan akatsa, bermatutako zorra exekutatzailerik eta exekutatuaren arteko kontu bat ixtearen saldoa bada, eta c) prozedura hastea eragin duen zama baino lehenagoko bahia edo hipoteka existitzea (695. artikulua).

Lege beraren 698 artikulua araberak, zordunak edo hirugarren batek formulatu dezakeen beste edozein erreklamazio, legean jasotako artean ez badago (funtsean, aurreko zioez gain, auzubidezkoarrazoi oinarritzen direnak), dagokion epaiketarako konponduko da, inolaz ere hipotekaren exekuzio prozedura eten edo oztopatu dezakeelarik, nahiz eta erreklamazioa titulua baliogabetasunaren, edo zorraren epea, ziurtasuna, iraungitzea edo zenbatekoaren ingurukoa izan. Hala ere, posible da bigarren epaiketa honen balizko epaiaren eraginkortasuna bermatzeko hartzekodunari eman beharreko kopurua edo honen zati bat atxikitzea eskatzea. Honen guztiaren oinarria hipotekaren eta kontratutik eratorritako betebeharren arteko ezberdintasunean topatu beharko genuke, lehenengoaren bigarren mailako edo erantsi izaera nolabait albo batera utziz, eta hartzekodunari pribilegio izugarria emanaz³.

Aurrekoaren araberak, exekutatuak azaltzen duen bezala, kreditu entitateak balizko zorra kobratzeko hipotekaren exekuzio prozedura hautatzeko-

tan, mailegu kontratuak izan ditzakeen klausulen abusuzko izaera alegatzeko aukerak oso mugatuak dira, izan ere hauek ondorengoko prozedura adierazle batean argitu beharko dira, hipotekaren exekuzioa etengo ez dutelarik. Hau da, hipoteka horretarako prozedura bereziaren bitartez berehala exekutatu den bitartean, honi lotutako mailegu kontratuaren klausulen baliozkotasuna prozedura adierazle batean argituko da, hipoteka dagoeneko exekutatu izan denean eta kontsumitzaileari etxebizitza kendu zaionean, kontsumitzaileari babes eraginkorra bermatzea zeharo zailduz.

Gainera Hipoteka Legearen 131 artikulua araberak hipotekaren baliogabetasunaren demandaren edo exekuzioa eten dezaketean aipatutako arrazoietan oinarritzen ez diren oharpen prebentiboak ezeztatuko dira, hauek zamen ziurtagiria ematearen alboko oharren ostekoak badira. Honela, Espainiako auzibidezko sistema araberak hirugarren bati hipotekatutako ondasuna adjudikatzen zaionean, hau atzeratzea izango da, nahiz eta kontsumitzaileak aurkaratutako klausularen abusuzko izaerak hipotekaren exekuzio prozeduraren baliogabetasuna suposatzen, salbu kontsumitzaileak demandaren oharpen prebentiboa aipatutako alboko oharra baino lehenago egiten duenean.

Arrazoi hau dela eta, arauketa hau Zuzentarauaren aginduen kontra doa, izan ere hipotekaren exekuzio prozeduran ez da posible klausulen abusuzko izaeran oinarritutako oposizio zioak formulatzea, eta aldi berean klausulen abusuzko izaeraren inguruko prozesu adierazlea ezagutzen duen epaileak ezin du bere azken erabakiaren eraginkortasun osoa bermatuko duen erresalbuak neurririk hartu.

Zuzentarauak kontsumitzaileei ematen dien babesaren oinarria hauek enpresari edo profesionalarekiko dauden desabantaila egoeran dago. Honen ondorioz, abusuzko klausulek ez dute kontsumitzailea lotuko, eta Zuzentarauaren aplikazio esparruaren barruan epaileek klausulen abusuzko izaera ofizioz hauteman beharko dute, kontsumitzaile eta profesionalaren eskubide eta betebeharren arteko oreka eta berdintasuna bilatuz.

³ Sakonago MONTERO AROCA, Juan, *Ejecución de la hipoteca inmobiliaria*, Valencia: Tirant lo Blanch, 2012: 1103-1292 orr. (berezikiki 1179-1292 orr.); ADAN DOMÈNECH, Federic, *La ejecución hipotecaria*, Barcelona; Bosch, 2009: 399-443 orr.

Hipotekaren exekuzio prozedura, honen kontrako oposizio zioak eta kontratuaren klausulen zilegitasuna aztertzekeo prozedura adierazleaz ezagutzen duen epailearen ahalmenak printzipioz Estatu bakoitzaren eskumenen barruan daude, Estatuaren auzibidezko autonomiaren printzipioaren arabera, baldin eta barne Zuzenbidean antzeko egoerakin alderatuz kontrakoagoak ez direnean (ekibalentzia printzipioa), eta Europar Batasuneko ordenamendu juridikoak kontsumitzaileei aitortzen dizkien eskubideak egikaritzea zailegi edo ezinezko egiten ez duen bitartean (eraginkortasun printzipioa).

Ekibalentzia printzipioari dagokionez, kasu honetan errespetatzen da, izan ere hipotekaren exekuzio prozedurari lotutako prozedura adierazleaz ezagutzen duen epaileak beste kasu batzuetan ere ez du gaitasunik izango bere azken erabakiaren eraginkortasuna bermatuko duten badaezpadako neurriak hartzeko, esaterako ordena publikoaren klausulen kasuan.

Aldiz, eraginkortasun printzipioari dagokionez, arlo honetan Espainiako Zuzenbidea Zuzentarauaren aginduen kontrakoa da. Aipatu bezala, Espainiako legediaren ondorioz, hipotekaren baliogabetasunaren demandaren edo exekuzioa eten dezaketen aipatutako arrazoietan oinarritzen ez direnen oharpen prebentiboak ezeztatuko dira, hauek zamen ziurtagiria ematearen alboko oharraren ostekoak badira, eta honen ondorioz normalean hipotekatutako ondasuna besterenganatu ahal izango da, eta nahiz eta ondorengoko epai batek klausulen abusuzko izaera adierazi eta hipoteka exekutatzekeo prozeduraren baliogabetasuna suposatu, besterentze hori atzerazinezkoa izango da. Beraz, prozedura adierazleaz ezagutzen duen epaileari bere azken erabakiaren eraginkortasuna bermatzeko badaezpadako neurriak (bereziki hipotekaren exekuzioa etetea) hartzea galarazten zaion heinean, Zuzentarauak kontsumitzaileei eman nahi dien babesaren eraginkortasuna urrituko da, dagoeneko hipoteka exekutatu denean kontsumitzaileari *a posteriori* kalte-ordain bat besterik ez baitzaio emango klausulak abusuzkoak direla adierazten denean, argi eta garbi bere interesak defenditzeko nahikoa ez dena, bereziki hipotekatutako ondasuna kontsumitzailearen eta bere familiaren etxebizitza denean.

4. Abusuzko klausulak hipoteka mailegu kontratuetan

Aldi berean, EBJAren epaiak hipoteka mailegu kontratuak jaso ditzakeen klausula batzuk aztertzen ditu, abusuzkoak izan daitezkeen erabakitzekeo.

Kontuan izan behar da hipoteka maileguetan beste kontratu batzuetan baino toki gehiago izan deza-keela klausulen banakako negoziatioak. Hala ere, normalean negozioa aspektu oso konkretuetara mugatzen da, kontsumitzaileak bere interesa jaso behar duen zenbatekoan, ordaindu beharreko ohiko interesetan eta komisiotan eta epemugan zentratzen baitu⁴. Beraz, klausula gehienak kreditu entitateak barneratzen ditu kontratuan inolako negoziatiorik gabe, kontratuaren baldintza orokorren parte izanik.

Beste batzuen artean, aztertzen den kasuan honako klausulak jasotzen zituen kontratuak: a) Urteroko %18,75ko berandutze interesak, epemugan ordaindu ez diren zenbatekoekiko zuzenean aplikagarriak, inolako erreklamaziorik egin beharrik gabe; b) Adostutako epemugetariko batean zordunak kapitalaren zati bat edo maileguaren interesak ez ordaintzekotan, kreditu entitateak maileguaren zenbateko osoa eskagarria dela adierazteko gaitasuna (hau da, aurretiazko epemugaketa), eta c) kreditu entitateak zor posiblea kobratzeko hipotekaren exekuzio prozedurara jotzeko aukera, eta honetarako zuzenean eska daitezkeen zenbatekoa likidatzeko gaitasuna hau jasotzen duen ziurtagiriaren bidez («likidezia paktua»).

Zentzu honetan, EBJAk ez du argitzen klausula hauek zuzenean abusuzkoak diren ala ez, horren orde ez epaileek kasuz kasu erabakia hartu dezaten irizpide batzuk ezarriz, Zuzentarauaren 3. Artikulua jasotako ideia orokorretatik abiatuz⁵.

⁴ ANGUIA RÍOS, Rosa M., *Constitución y ejecución del crédito hipotecario*, Madril: Marcial Pons, 2008, 37-38. orr.

⁵ Esan beharra dago doktrinak eta jurisprudentziak klausula hauen (eta orokorrean hipoteka maileguen kontratuetan dauden klausulen) abusuzko izaera hainbattetan azteru dituztela. Aipagarriak dira zentzu honetan ANGUIA RÍOS, Rosa M., *Constitución y ejecución(...)*, 49-63 orr.; MARTÍNEZ DE SALAZAR BASCUÑANA, Lucio, *Condiciones generales y cláusulas abusivas en los contratos bancarios*, Cadiz; EDICIP: 2002: 280-288 eta 306-308 orr. Orokorrean ere De TORRES PEREA, José Manuel,

Honela, alderdien eskubide eta betebeharren arteko «desoreka garrantzitsua» dagoen aztertze, alderdien akordiorik ez dagoenerako barne Zuzenbidearen arabera aplikagarriak diren arauak izan behar dira kontuan. Aldi berean, kontsumitzaileak abusuzko klausulen erabilpena bukarazteko dituen baliabideak izan beharko dira ere kontuan.

«Fede ona»ri dagokionez, epaileak profesionalak, kontsumitzailea leialtasun eta berdintasunez tratatu izan balu, azken honek (kontsumitzaileak) klausula hori banaka negoziatuz onartu izango lukeela estimatuko lukeen aztertu beharko du.

Gainera, esan bezala, Zuzentarauaren 4. artikulua arabera kontratuaren objektu diren ondasun eta zerbitzuen izaera izango da kontuan, kontratua burutzeko momentuko inguruabar guztiak kontuan izanda.

Honela, aurretiazko epemugaketaren kasuan, epaileak aztertu beharko du kontsumitzaileak kontratuaren arabera esentziala den betebeharren bat bete ez duen, ez-betetzearen larritasuna maileguaren zenbatekoa eta iraupena kontuan izanda, profesionalaren fakultate hau gai honi aplikagarri zaizkion arauak dagokienez salbuespen bat den, eta barne Zuzenbideak kontsumitzaileak maileguaren aurretiazko epemugaketaren ondorioekin bukatzeko baliabide egoki eta eraginkorrak jasotzen dituen.

Berandutze interesari dagokienez, baloratu beharko dira alderdien akordiorik egon ezean barne Zuzenbidearen arabera aplikagarri liratekeen arauak, eta berandutze interesaren eta legezko interesaren arteko ezberdintasuna, interes mota hauen helburuak zeintzuk diren kontuan izanda eta hauek betetzeko beharrezkoa denaren gainetik ez daudela konprobatuz.

Azkenik, zorraren alde bakarreko likidazioaren kasuan, berriro ere kontuan izan beharko dira alderdien arteko akordiorik egon ezean aplikagarriak diren arauak, eta ea, dituen auzibidez-

«Capítulo XII: Cláusulas abusivas en la contratación de préstamos con garantía hipotecaria para la financiación de compra de vivienda». In: *Cláusulas abusivas en la contratación inmobiliaria*, Madril: Tecnos, 2006: *passim*.

ko baliabideak aintzat hartuz, kontsumitzaileari justiziara jotzea eta bere eskubideak defenditzea zailtzen zaion.

5. Ondorengo lege aldaketei erreferentzia

Epa honen azterketatik (eta beraz artikulua edukitik) kanpo geratzen bada ere, ezin dugu artikulua hau bukatu epaiaren osteko legearen aldaketak aipatu gabe, bereziki 1/2013 Legea, maiaztaren 14koa, zorraren berregituraketa, alokairu soziala eta hipoteka zordunen babesa indartzeko.

Aztertutako aspektuei dagokienez, eta egun gizar-tean eztabaidatzen diren beste batzuk alde batera utzita (esaterako etxebizitza ordaintetan emateko aukera), Lege honek, hipoteka mailegu kontratuak izan ditzakeen klausula batzuk minimoki arautzeaz gain (esaterako, berandutze interesak mugatu egiten ditu legezko interesaren hirukoitzera, edo aurretiazko epemugaketarako gutxienez 3 hilabete ordaintzeko betebeharra ez betetzea beharrezkoa izango da), abusuzko klausulen alegazioa barneratzen du hipotekaren exekuzio prozedura eteteko arrazoari bezala, bertan jasotzen diren baldintzak betez.

6. Bibliografia

- ADAN DOMÈNECH, Federic, *La ejecución hipotecaria*, Barcelona: Bosch, 2009.
- ANGUITA RÍOS, Rosa M., *Constitución y ejecución del crédito hipotecario*, Madril: Marcial Pons, 2008.
- MARTÍNEZ DE SALAZAR BASCUÑANA, Lucio, *Condiciones generales y cláusulas abusivas en los contratos bancarios*, Cadiz; EDICIP: 2002.
- MONTERO AROCA, Juan, *Ejecución de la hipoteca inmobiliaria*, Valencia: Tirant lo Blanch, 2012.
- PAGADOR LÓPEZ, Javier, *La directiva comunitaria sobre cláusulas contractuales abusivas*, Madril: Marcial Pons, 1998.
- PIZARRO MAQUEDA, María José, «Pronunciamento del TJUE sobre la normativa española en materia de ejecución hipotecaria». In: *Revista Aranzadi Doctrinal*, 1. zkia., 2013; 213-215. orr.
- De TORRES PEREA, José Manuel, «Capítulo XII: Cláusulas abusivas en la contratación de préstamos con garantía hipotecaria para la financiación de compra de vivienda». In: *Cláusulas abusivas en la contratación inmobiliaria*, Madril: Tecnos, 2006; 233-265 orr.