



EBAZPENA (7/2010 esp., ARTEA MERKATARITZA-GUNEA)

Osoko bilkura

Joseba Andoni Bikandi Arana jauna, lehendakaria

Juan Luis Crucelegui Gárate jauna, lehendakariordea

María Pilar Canedo Arrillaga andrea, kidea

José Antonio Sangroniz Otaegi jauna, idazkaria

Vitoria-Gasteizen, 2010eko abenduaren 29an

Lehiaren Defentsarako Euskal Auzitegiak (LDEA), adierazitako kideak bertan direla eta María Pilar Canedo Arrillaga andrea txostengile dela, ebazpen hau egin du ARTEA MERKATARITZA-GUNEARI buruzko 07/2010 espedientean. Lehiaren Defentsarako Euskal Zerbitzuak (LDEZ) hasi zuen hori, salaketa baten ondorioz. Salaketa horretan adierazi zen Eroski S. Coop. kooperatibak eta Artea merkataritza-guneko Jabeen Erkidegoak, ustez, lehia murrizten zituzten jardunbideak egin zituztela.

AURREKARIAK

Lehenengoa.- 2010eko maiatzaren 5ean, ARTEA BALKOIA, S.L. merkataritza-etxeak aurkeztutako idazki bat sartu zen Lehiaren Defentsarako Euskal Zerbitzuan (aurrerantzean LDEZ). Idazki horretan adierazi zen EROSKI, S.COOP. kooperatibak eta ARTEA MERKATARITZA-GUNEKO JABEEN ERKIDEGOAK (ARTEA MERKATARITZA-PARKEKO JABEEN ERKIDEGOAREN jabeak direla), ustez, lehia murrizten zituzten jardunbideak egin zituztela.

Hauexek dira salatzaileak azaldutako gertakariak:

ARTEA BALKOIA, S.L.k “ARTEA” merkataritza-parkeko “3C” partzela erosi zuen. Salerosketa-eskitura sinatzeko ekitaldian saltzaileak adierazi zuen Higiezin Multzoaren (merkataritza-parkea) zenbait arau zeudela, eta eskualdatutako finka multzo horren barruan zegoela. Arau horien artean, 8. arauak zenbait muga eta uko ezartzen ditu erabilera-erregimenari dagokionez.



Ondoren, salatzaileak ARTEA MERKATARITZA-PARKEKO JABEEN ERKIDEGOARI jakinarazi zion “supermerkatua” ezarri nahi zuela bere jabetzan. Erkidegoak ez zion baimena eman, ezarri nahi zena “autozerbitzua” zelako. Halaber, EROSKI, S.COOP. kooperatibak, Jabeen Erkidegoko kuota garrantzitsua duela, salatzaileari jakinarazi zion uko egin beharko ziola bere jabetzan supermerkatua ezartzeari, Higiezin Multzoa arautzen duten araudi pribatiboko 8. arauaren arabera, eta arau horien izaeraren arabera, 2. partzelak baino ez baitu horrelako jarduerak ezartzeko erreserba.

Salatzailearen ustez, 8. arau horren interpretazioa ezin da hain zabala izan, jabetzan bere erabileran kalte larriak egin edo eragozteko moduko karga bat ezartzeko bezain zabala. Izan ere, horren helburu bakarra, Arauetan 2. partzelaren titular eta operadoreen alde emandako eskumenak lagundu eta babestea da.

Bigarrena.- 2010eko maiatzaren 12an, LDEZk ohar laburra bidali zion Lehiaren Batzorde Nazionalako Ikerketen Zuzendaritzari, salatutako jokabideari buruz, Estatuak eta autonomia-erkidegoek lehia babesteko dauzkaten eskumenak koordinatzeko otsailaren 21eko 1/2002 Legearen 2. eta 5. artikuluetan ezarritakoaren arabera. Modu berean LDEZk jakinarazi zuen, espedienteen jasota zegoen informazioaren arabera, ez zela hautematen jokabideak Euskal Autonomia Erkidegoarena baino maila goragoko esparruari eragiten zionik eta, 1/2002 Legearen 1. artikuluan xedatutakoarekin bat etorritik, kasu honi buruz jakiteko eskumena Lehiaren Defentsarako Euskal Zerbitzuari zegokiola iritzi zen. Lehiaren Batzorde Nazionala ados egon zen iritzi horrekin.

Hirugarrena.- 2010eko maiatzaren 21ean, Ekonomia eta Plangintzako zuzendariak ebazpena egin zuen eta, horren bitartez, informazio erreserbatua hasiko zela erabaki zen, hala balegokio bidezko zehapen-espediente ireki aurretik, Lehiaren Defentsari buruzko Legearen 49.2 artikuluan ezarritakoari jarraituz.

Laugarrena.- 2010eko maiatzaren 25ean LDEZk idazkia bidali zion ARTEA MERKATARITZA-GUNEKO JABEEN ERKIDEGOARI eta, bertan, honako informazio hau eskatu zion:

- ARTEA merkataritza-guneko Jabeen Erkidegoaren estatutuak.
- Higiezin Multzoaren Arauak, edo merkataritza-gunearen funtzionamendua eraentzen duten arauak.
- Jabekideen zerrenda osoa, datu hauek zehaztuz: IFZ, helbidea, partaidetza-kota.
- Merkataritza-gunearen planoak, gaur egun erabiltzen diren lokalak, eta horien erabilera eta titularrak zehaztuz.



- 3C partzelan supermerkatua ezartzeko baimena ukatzeko arrazoiak.

2010eko ekainaren 14an ARTEA MERKATARITZA-GUNEKO JABEEN ERKIDEGOAREN erantzun-idazkia jaso zuen LDEZk. Horrekin batera, merkataritza-guneko Jabeen Erkidegoaren estatutuak, merkataritza-parkeko Higiezin Multzoaren Arauak, jabeekideen zerrenda osoa eta merkataritza-gunearen plana ere bidali ziren. Agiri horiek eranstean gain, MERKATARITZA-GUNEKO JABEEN ERKIDEGOAREN ordezkariak adierazi zuen merkataritza-guneko jabeen erkidegoa eta partaide diren merkataritza-parkeko Higiezin Multzoarena ez direla gauza bera.

Ondoren, 2010eko ekainaren 22an, merkataritza-parkeko jabeen erkidegoaren datuak eta Artea merkataritza-guneko jabeen zerrenda osoa eskatu zizkion LDEZk ARTEA MERKATARITZA-GUNEKO JABEEN ERKIDEGOARI. Informazio hori 2010eko uztailaren 9an bidali zitzaion LDEZri.

Bosgarrena.- 2010eko uztailaren 20an ARTEA MERKATARITZA-GUNEKO JABEEN ERKIDEGOAREN idazkia jaso zuen LDEZk. Horrekin batera, dagoeneko ez dagoen Lehiaren Defentsarako Auzitegiak 1996ko uztailaren 30ean Merkataritza Gune Handiei buruzko GS 5/96 espedientean egindako txostena bidali zen. Txosten horretan, dagoeneko ez dagoen Lehiaren Defentsarako Auzitegiak aldeko txostena eman zion Artea merkataritza-parkean aurreikusitako bost gune handiak abiarazteari, on egiten ziolako merkaturako lehiari, eta ez zion eragozpenik ipini hipermerkatua irekitzeari, txostena eman zen unean ez zuelako eragozten lehia eraginkorak irautea.

Seigarrena.- 2010eko uztailaren 26an, Ekonomia eta Plangintzako zuzendariak, Lehiaren Defentsarako Euskal Zerbitzuak egindako ebazpen-proposamena bidali zion Lehiaren Defentsarako Euskal Auzitegi honi. Bertan LDEZk LDEARI proposatu zion salaketa artxibatzeko eta zehapen-espedienterik ez irekitzeko ARTEA BALKOIA S.L.k EROSKI, S.COOP. kooperatibaren eta ARTEA MERKATARITZA-GUNEKO JABEEN ERKIDEGOAREN kontra salatu zuen jokabideari zegokionez.

Zazpigarrena.- Lehiaren Defentsarako Euskal Auzitegiak 2010eko abenduaren 29ko batzarrean eztabaidatu eta erabaki zuen gaia, María Pilar Canedo Arrillaga andrea zela txostengilea.

ZUZENBIDEKO OINARRIAK

1. Lehiaren Defentsari buruzko uztailaren 3ko 15/2007 Legearen 49.3. artikulua honako hau dio: *Lehiaren Batzorde Nazionalaren Kontseiluak, Ikerketen*



Zuzendaritzak proposatuta, lege honen 1, 2, eta 3. artikuluetan debekatutako jokaerak ustez izateagatik hasi beharreko prozedurak ez hastea erabakitzeo aukera izango du, eta ordura arteko jarduerak artxibatzeo aukera, legea urratu izanaren zantzurik ez dagoela irizten baldin badio.

2. Lehiaren Defentsari buruzko legearen zortzigarren xedapen gehigarriaren arabera, *Lege honetan Lehiaren Batzorde Nazionalari eta bertako zuzendaritza-organoei buruz egiten diren erreferentziak, hain zuzen ere eginkizun, administrazio-ahalmen eta prozedurei buruzkoak, autonomia-erkidegoetan arlo horretako eskumenak dituzten instrukzio- eta ebazpen-organoei buruzkoak ere badirela ulertuko da, erreferentzia horiek lege honen 13. artikuluan aurreikusitako eskumenen ingurukoak direnean.*
3. Euskal Autonomia Erkidegoari dagokionez, apirilaren 12ko 81/2005 Dekretuak (Lehiaren Defentsarako Euskal Auzitegia sortu eta Lehiaren Defentsarako Zerbitzuak Euskal Autonomia Erkidegoan izango dituen eginkizunak ezarri zituen Dekretua aldatu zuen martxoaren 4ko 36/2008 Dekretuak aldatu zuena), alde batetik, Lehiaren Defentsarako Euskal Auzitegia eta, bestetik, Lehiaren Defentsarako Euskal Zerbitzua bereizten ditu. Biak beren eginkizunei dagokienez Lehiaren Defentsari buruzko 15/2007 Legeak ezarritakora egokitu beharko dira. Hala, Lehiaren Defentsarako Euskal Auzitegiari dagokio jarduerak artxibatzeari buruzko ebazpena ematea, legea urratu izanaren zantzurik ez dagoela uste duenean, Lehiaren Defentsari buruzko 15/2007 Legearen 44. artikuluekin bat etorritik.
4. LDEZk LDEA honi azaldutako ebazpen-proposamenak dio, salaketa aztertuta, eta emandako datuak egiazkoak diren egiaztatzearen egin den informazio erreserbatuaren ostean, ez dela lehiaren kontrako klausularik ikusi Higiezin Multzoaren (merkataritza-parkea) arauetan eta, beraz, ez dela aztertu behar Lehiaren Defentsari buruzko Legearen 1., 2. eta 3. artikuluetan sar daitekeen. Gogoeta juridiko hori oinarri hartuta, LDEZk LDEAri proposatu dio ez dezala zehapen-espediterik ireki eta, ondorioz, egindako jarduerak artxiba ditzala.
5. Hala ere, salatutako gertakariak zehaztu beharko dira aurretiaz, bai eta lehiaren defentsari buruzko araudiaren kontrako jokabideak ustez egiteagatik salatutako pertsonak ere.

“Artea Balkoia, S.L.” merkataritza-etxeak ipini zuen salaketa LDEZn. Merkataritza-etxe hori Artea merkataritza-parkeko 3. finakako C partzelaren jabea da. Artea merkataritza-parke horretako finkek Higiezin Multzo bat eratzen dute, eta “Merkataritza-parkeko Higiezin Multzoaren Arauak” izeneko araudi pribatu batek arautzen du hori.

Salaketa ipini da, salatailearen ustez, salatuek *modu aldebakar eta partzialean*, eta *lehia argi murrizten duen moduan* ulertu dutelako Jabeen Erkidegoaren funtzionamendu-erabilerak arautzen dituen araudi pribatuko 8. artikulua. Horrek, salatailearen ustez, *Lehiaren Defentsari buruzko Legearen 1. artikuluan adierazitakoaren arabera debekatuta dauden jokabide bat edo batzuk eragiten ditu.*



Artea merkataritza-parkeko Higiezin Multzoa Bilboko Fernando Unamuzaga Arriola notarioak 1997ko uztailaren 10ean baimendutako eskritura publikoaren bitartez eratu zen. Bada, euren artean elementu edo zerbitzu komun bitartez lotuta dauden hainbat finkak osatzen dute, elementu edo zerbitzu komun horiek “Higiezin Multzoaren (merkataritza-parkea) arauetan” daudela azalduta. Arau horiek nahitaez bete behar dituzte merkataritza-parkeko atal diren jabetza pribatiboko finka edo elementuak eratzen dituzten lur-zati eta eraikuntzen jabeek (oraingoek zein etorkizunekoek).

“Artea merkataritza-parkearen” barruan beste jabeen erkidego bat dago, aurrekoarekin zerikusirik ez duena. “Artea merkataritza-gunea” da bere izena, Artea merkataritza-parkearen % 60 osatzen du, eta merkataritza-parkearen 2. finkan dago.

“Artea Balkoia, S.L.” merkataritza-etxeak José Ignacio Uranga Otaegi notarioak 2005eko martxoaren 17an Bilbon baimendutako eskritura publikoaren bitartez erosi zuen aipatutako finka. Salerosketa-eskritura horretan, erosleak adierazi zuen bazekiela Artea merkataritza-parkeko Higiezin Multzoa bazegoela, eta erosi zuen finka horren barruan zegoela. Aldi berean, multzoa arautzen zuten barne-arau pribatuak onartu zituen, besteak beste finkek (horien artean berak erositako finkak) zituzten (eta dituzten) erabilera-mugak. Erabilera-muga horiek Artea merkataritza-parkeko Higiezin Multzoaren Arauetan daude araututa, 8. artikuluan, hain zuzen ere. Bertan ezarritakoaren arabera, bertan instala litezkeen merkataritza edo operadoreen interes komunak defendatzeko, zenbait merkataritza-jarduera modu ordenatuan elkarrekin egon ahal izateko garapen harmonikoa eta araudi zehatza behar duen multzoa da merkataritza-parkea.

Ikuskera hori oinarri hartuta, erabilera-erregimena ezartzen du agindu horrek, jarraian hitzez hitz idatzi diren zenbait muga eta uko zehaztuz:

“[...] Merkataritza-galeriak, hipermerkatuak, Hard Discount izenekoak, aisia eta sukaldaritza jarduerak, eta nolahi ere eta salbuespenik gabe jolas-makinak (makina txanponjaleak izan ezik), errealitate birtuala, jatetxeak, autozerbitzuak, hanburesategiak, pizzeriak, kafetegiak, tabernak eta janari lasterreko jatetxeak Higiezin Multzoko 2. partzelan baino ezin izango dira ezarri.

Hala eta guztiz ere, 3. partzelan aisiarako gune espezializatua instalatu ahal izango da eta, ondorioz, berezko dituen jarduerak ezarri ahal izango dira bertan, esaterako pubak, diskotekak, dantzalekuak, 400 m² baino gehiagoko azalera duten sukaldaritza-unitate handiak, kategoria handiko jatetxeak, bingo-aretoak, bolatokiak eta antzekoak. Ezin izango da zinematorgraforik ezarri, erabilera nagusiaren osagarria delako. Era berean, ustiapen-unitate bakoitzeko gehienez 150 m²-ko azalera duten taberna edo kafetegi bi instalatu ahal izango dira gehienez.

Aipatu berri den muga hori multzoko 2. partzela edo finkaren jabeen aldeko



zortasun pertsonala da, eta higiezin multzoko gainerako partzela edo finken jabe edo erabiltzaile guztiek bete beharko dute, arestian adierazitakoaren arabera. Zortasun hori iraunkorra da, ez du denbora-mugarik, eta ez du berariazko kontraprestazio ekonomikorik eragingo bere onuradunen pentzura. Zortasun horiek eta dakartzan erabilera zehatzen baimenak aldatu edo, hala badagokie, horiei guztiz edo zati batean uko egin ahal izateko, nahitaezkoa izango da merkataritza-guneko 2. partzela edo finkaren Jabeen Erkidegoak adostasuna ematea, eskubide errealaren titularrak diren aldetik, betiere erkidego hori arautzen duten arauetan ezarritako gehiengoa betez.

Hala eta guztiz ere, merkataritza-parkeko 2. finkan Hard Discount erabilera ezarri ahal izateko, finka horretako Jabeen Erkidegoak kuoten % 80ko gehiengo indartuaren bitartez hartu beharko du akordioa.”

6. 2009ko abenduaren 1ean “Artea Balkoia, S.L.” merkataritza-etxeak Artea merkataritza-parkeko zuzendariari jakinarazi zion merkataritza-parkeko 3. finkako C partzelan supermerkatua ezarriko zela, Parkeko Higiezin Multzoaren Arauetan jarduera horri buruzko murrizketarik ez zegoela zehaztuz. 2010eko urtarrilaren 18an berriro egin zen jakinarazpen hori, Artea merkataritza-parkeko 3. finkan (C partzela) supermerkatua instalatzeko arrazoi eta zergatiak adieraziz.
7. 2010eko urtarrilaren 19an, Artea merkataritza-parkeko Jabeen Erkidegoak, bere presidentearen eta bere zuzendariaren bitartez, Artea merkataritza-parkeko 3. finkako C partzelan supermerkatua ezartzeko asmoari buruzko erantzuna eman zioten merkataritza-etxeari. Bada, eskaera baimendu ezin zela adierazi zuten. Motibazio hori 3 argudioaren bidez azaldu da:
 - I.- Merkataritza-etxeak badaki bere jabetzako finka Artea merkataritza-parkeko Higiezin Multzoaren barruan dagoela, eta bertako funtzionamendu-arauak bete behar dituela.
 - II.- Higiezin Multzoaren arauak ezarritakoaren arabera, zenbait merkataritza-jarduera modu ordenatuan elkarrekin egon ahal izateko garapen harmonikoa behar du parkeak, bertan instalatuko diren merkataritza edo operadoreen interes komunak defendatzeko.
 - III.- Eskatu den supermerkatuak autozerbitzu sistema erabiltzen du salmentarako, eta salmenta-sistema hori erabiltzen duten establezimenduak 2. finkan egon behar dira.

Arestian azaldutakoaz gain, Artea merkataritza-parkeko presidenteari, 2010eko otsailaren 2an, gutuna bidali zion merkataritza-etxearen administratzaileari, eta bertan jakinarazi zion Higiezin Multzoaren arauak, 8. arauaren bitartez, beren-beregi debekatzen zutela 3. finkako C partzelan supermerkatua instalatzea. Izan ere, artikulua horrek dio zenbait jarduera, esaterako hipermerkatuak, Higiezin Multzoaren 2. finkan bakarrik instalatu ahal izango direla.



8. Merkataritza-etxeak Artea merkataritza-guneko Jabeen Erkidegoaren eta Eroski kooperatibaren kontra ipini zuen salaketa. Salaketa-idazkian azaldu da salatzaileak salatuei adierazi zuela lehiaren defentsari buruzko legean eta erregelamenduan azaldutakoarekin bat etorrita, lehia eragotzi, murriztu edo faltsutzeko eragina izan dezaketen akordioak erabat deusezak izango direla.

LDEAri deigarri gertatu zaio salaketa erakunde biren kontra egitea (Artea merkataritza-guneko Jabeen Erkidegoa eta Eroski S. Coop.), erakunde horiek ez dutela salatzailearen agindeirik jaso, eta ez dutela salatzaileak sorrarazitako gaiari buruzko iritzirik azaldu, Artea merkataritza-parkeko finka batzuen titularrak baino ez direla.

Salatzaileak funtsezko egoeratzat hartzen du horri buruz azaltzen duen justifikazioa: Artea merkataritza-guneko Jabeen Erkidegoa parkeko 2. partzelaren jabea da, horren alde ezartzen dira 8. arauko mugak, eta Artea merkataritza-parkeko Jabeen Erkidegoaren % 60,121eko kuota du.

Hala eta guztiz ere, ezin da ukatu salatzailea Artea merkataritza-parkeko Higiezin Multzoko 3. finkako C partzelaren jabea dela, badakiela Higiezin Multzo horren osaera zein den eta onartu egin dituela hori eraentzen duten arauak. Merkataritza-parkeko Higiezin Multzoaren arauari jarraiki, bereziki 6. artikuluari, Jabeen Batzordea da gobernu-organo nagusia, eta berari dagokio gobernu eta administrazioari buruzko akordioak hartzeko eskumena. Salbuespen bakarra ezarri da, Higiezin Multzoaren Arauetako 8. artikuluan adierazitakoa, zortasun pertsonalak eta horrek dakartzan erabilera zehatzen baimenak aldatu edo, hala badagokie, horiei guztiz edo zati batean uko egin ahal izateko aukera azaltzen denean. Horrelakoetan, arau pribatiboak dio nahitaezkoa dela 2. finkako Jabeen Erkidegoa (kasu honetan Artea merkataritza-gunea) ados egotea, betiere Jabeen Erkidego hori arautzen duten arauetan ezarritako gehiengoa betez.

Salatzaileak berak dio ez dela zortasunak aldatu edo iraungitzeko salbuespen-kasua bete eta, ondorioz, erabilera aldatu. Beraz, Higiezin Multzoaren gobernu eta administrazioari buruzko erabakiak, besteak beste bertan jarduera bat ezartzea baimendutako erabileren arabera, merkataritza-parkeko Higiezin Multzoko Jabeen Batzordeak hartu behar ditu, eta ez bertako kideek modu independentean (horien artean dagoela salatutakoa, merkataritza-gunea). Gainera, azaldu den kasuan, merkataritza-guneko Jabeen Erkidegoak ez du gaiari buruzko iritzirik azaldu aurretiaz, eta ez du agindeirik jaso.

Eroski kooperatibari dagokionez, aipatu beharra dago ez dela zuzeneko partaidea ez Artea merkataritza-parkeko Higiezin Multzoan ez Artea merkataritza-guneko Jabeen Erkidegoan. Beraz, ez du inolako *ad casum* legitimazio pasiborik, LDEZk Zuzenbideko 3. Oinarrian egoki ezarri duen bezala.

Gauzak horrela, Zuzenbideko Oinarri honetan azaldutakoaren arabera, eta LDEZren ebazpen-proposamenari jarraituz, artxibatu egin beharko da "Artea Balkoia S.L." merkataritza-etxeak Artea merkataritza-guneko Jabeen Erkidegoaren



eta Eroski kooperatibaren kontra ipinitako salaketa, eta ez da horien kontrako zehapen-prozedurarik irekiko.

9. Hala eta guztiz ere, salatzailearen ustez lehiaren defentsari buruzko araudiaren aurka egiten duten zenbait gertakari azaldu ditu salatzaileak, eta Artea merkataritza-parkeko Jabeen Erkidegoak "Artea Balkoia, S.L." merkataritza-etxeari bidalitako gutunen bitartez dokumentatu dira gertakari horiek (salaketari erantsitako 8. eta 9. agiriak).

Hala da, Lehiaren Agintaritzari salatutako gertakariak Artea merkataritza-parkeko Jabeen Erkidegoko presidentek "Artea Balkoia, S.L." merkataritza-etxeari bidalitako gutunetan daude bilduta. Lehenengoa 2010eko urtarrilaren 19an bidali zen, eta bertan adierazi zuen ezin zela baimenik eman merkataritza-parkeko Higiezin Multzoko 3. finkako C partzelan supermerkatua instalatzeko, bertako arau pribatuetan ezarritakoari jarraituz.

Bigarrena 2010eko otsailaren 2an bidali zen, eta bertan parkeko Jabeen Erkidegoak adierazi zuen Higiezin Multzoaren arauk beren-beregi debekatzen zutela 3. finkako C partzelan supermerkatua instalatzea. Era berean, supermerkatuaren jarduera instalatzeari edo instalatzeko baimena emateari uko egiteko estutu zitzaion.

Artea merkataritza-parkeko Jabeen Erkidegoaren ordezkariak adierazitako asmo-adierazpenak direnez, eta horien inguruko balorazio juridikoa egin denez (Lehiaren Defentsari buruzko 15/2007 Legearen kontrakoa dela), Artea merkataritza-parkeko Jabeen Erkidegoaren inguruko gertakariak aztertu beharko dira.

10. Salatutako gertakariak Artea merkataritza-parkeko Higiezin Multzoa arautzen duten arau pribatiboak aplikatzeko moduko egintzak dira. Higiezin Multzoko Jabeen Batzordeko presidentek eman zituen, eta salatzaileak dio lehiaren defentsari buruzko araudiaren kontra egiten dutela. Salaketaren arrazoi edo zergatia Higiezin Multzoa arautzen duen araudi pribatuaren 8. arauaren interpretazioa da. Salatzailearen ustez interpretazio horrek lehia murrizten du, argi eta garbi, eta Lehiaren Defentsari buruzko Legearen 1. artikuluan debekatutako jokabide bat edo batzuk eragin dira ondorioz.

Lehenengo eta behin adierazi behar da desadostasun hermeneutiko horrek gatazka intersubjektibo bat eragiten duela eta, akordio edo mekanismo alternatiborik ez dagoenez, Justizia Auzitegiek izango dutela gatazka hori ebazteko ardura.

Era berean zehaztu behar da salatzaileak ez duela zalantzan ipintzen Higiezin Multzoa arautzen duen araudi pribatu horren legezkotasuna, ez orokorrean ez eta atal zehatz batzuetan ere. Zalantzan ipintzen duen gauza bakarra da salatzailearen finkan supermerkatua instalatzeko asmoari dagokionez Higiezin Multzoaren Gobernu Batzordeak egin duen aplikazioa. Aipatutako araudi pribatuaren aplikazio materiala da salatzaileak lehiaren araudiaren kontrakotzat hartu duena.



Erabilera-mugak ezartzen dituzten Jabeen Erkidegoen arauen legezkotasunari dagokionez, Auzitegi Gorenaren maiatzaren 8ko 413/2002 epaia izan behar da kontuan, honakoa baitio Zuzenbideko bigarren Oinarrian:

“Hori bezalako mugak maiz sartzen dira merkataritza-gune eta -galeriak hartzen dituzten jabetza horizontaleko erkidegoen estatutuetan. Helburua, alde batetik, bezeroei emandako zerbitzua osatzeko hainbat negozio-mota integratzea da eta, bestetik, barruti berean antzeko postu edo denden bikoiztasuna saihestea.

Itun horiek —Jabetza Horizontalaren Legeko 5. artikuluan, hirugarren paragrafoa, 7. artikuluan eta 19. artikuluan azaldu eta baimenduta daudela— ez dituzte urratzen errekurso-egileak aipatutako merkataritza askearen eta lehiaren xedapenak.

Kasu honetan, azaldu den debekua argi agertzen da egilearen estatutuetan —Jabetza Erregistroan inskribatuta—, nahitaez bete behar du Jabeen Erkidegoak, eta kalteak eragingo dizkie hirugarrenei (Jabetza Horizontalaren Legeko 5. artikulua).”

Ebazpen horretan adierazitakotik ezin izango litzateke ondorioztatu Jabeen Erkidegoen estatutuetan bildutako klausula guztiak onargarriak direla berez, lehiaren zuzenbidearen ikuspegitik. Zerbaitengatik ezarri zuen dagoeneko ez dagoen Lehiaren Defentsarako Auzitegiak 1996ko martxoaren 29ko ebazpenean honakoa: egia da “ohiko baldintzetan jabetza horizontaleko Jabeen Erkidegoen akordioak ez direla LDLren 1. artikuluan ezarritakoaren arabera aztertu behar izango, ez delako arrazoirik egongo Jabetza Horizontalaren Legearen 7.3 artikulua arabera adostu diren estatutu-xedapenen helburua merkatu batean lehia murrizteko helburu edo ondorioa izan dela ondorioztatzeko, baizik eta jabeekideen arteko bizikidetzara-arauek ezartzea”. Hala ere, egia da baita ere jabetza horizontala eratuta duen eraikina merkataritzakoa bada “printzipioz, bertako jabeekideak enpresaburuak izango direla, eta euren asmoak hitzartzearen bitartez lehia murrizteko edo murrizketa hori eragiteko interesa izan dezaketela, eta ezin izango da ondorioztatu hori Jabetza Horizontalaren Legeak sustatzen duen aldean autonomiaren nagusitasunak babesten duenik (guztien adostasuna eskatzen duela estatutuak onesteko).”

Lehiaren Defentsarako Auzitegiak esandakoaren arabera, beraz, “onartu egin behar da salaketa jaso duen Jabeen Erkidegoak LDLren 1. artikulua urratu ahal izan duela” eta, ondorioz, aztertu egin behar da erkidegoaren arauak ezarritako mugak kasu zehatz honetan lehia murriztea eragin lezakeen nolabait eta, hala badagokio, murrizketa hori proportzionatua eta justifikatua den ala erreferentzia-merkatura sartzeko oztopo ezkutua ere eragin lezakeen.

11. Salatzaileak lehiaren defentsari buruzko araudiaren kontraktotzat hartu dituen kasu honetako gertakariei dagokienez, Artea merkataritza-parkeko 3. finkako C partzelari



buruz Higiezin Multzoko Gobernu Organoak egindako gobernu- eta administrazio-egintzak dira. Dagoeneko ez dagoen Lehiaren Defentsarako Auzitegiak 367/95 espedientean egindako ebazpenean adierazitakoari jarraituz, aipatu beharra dago merkataritza-guneak ez direla lehiaren kontrako jokabideak eta horien ondorioak aztertzeke moduko merkatu adierazgarriak. Beste ikuspegi hau erabili behar da: lehia-baldintzak aztertu behar dira merkataritza-gunea dagoen merkataritzako eragin-arloan. Lehia ez da merkataritza-erakinetan ezartzen, baizik eta gune zabalagoko geografia-eremuetan, hiri- eta lurralde-antolamenduaren arabera tamaina izango dutela eremu horiek.

LDEA honek aztertzeke ipini den espedienteak ez du egiten kontsumo-ondasunen txikizkako banaketaren merkatu adierazgarriaren eremuko lehia-baldintzak azaltzen dituen Artea merkataritza-parkearen eragin-arloko lehiari buruzko azterketarik. Merkatu horretan sartu behar da, hain zuzen ere, Artea merkataritza-parkeko 3. finkako C partzelan instalatu nahi den supermerkatuaren jarduera.

12. Merkatu adierazgarriko lehia-baldintzei dagokienez, egia da aipatutako merkataritza-parkea ezartzearen ondorioz dagoeneko ez dagoen Lehiaren Defentsarako Auzitegiak egindako txostena agertzen dela espedientean. Hala ere, txosten horrek aipatutako merkatu adierazgarriak duela 14 urte zuen egoera estatikoa eskaintzen du, eta orduan ere lehiari buruzko arazoak zeuden merkatu horretan¹.

Kontuan izan behar da, halaber, merkatu adierazgarri horretan hainbat aldaketa faktiko eta araudi-aldaketa egin izan direla. Hona hemen:

- a) Beste merkataritza-eremu bat instalatu da Artea merkataritza-parkearen eragin-arloan².
- b) Bide-komunikazioak hobetu dira.
- c) Lege-aldaketak egon dira merkataritza-jarduera arautzeari buruzko eremuan³, eta
- d) Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana onartzeko 262/2004 Dekretua indarrean sartu da⁴.

Gauzak horrela, beharrezkoa da lehiaren egoera aztertzea Artea merkataritza-parkearen eragin-arloko kontsumo-ondasunen txikizkako banaketaren merkatu adierazgarriari dagokionez. Arlo hori herrietatik Artea merkataritza-parkera heltzen behar den denboraren arabera definitzen da. Arlo horretan honako eremu hauek daude definituta:

¹ LDAren 1996ko uztailaren 30eko txostena, Merkataritza Gune Handiei buruzko GS 5/96 espedienteak.

² LDEAren txostena, "Egunero kontsumitzeke ondasunen banaketa: lehia, oligopolioa eta isilpeke kolusioa". (2009ko apirila)

³ 7/2008 Legea, ekainaren 25ekoa, Merkataritza Jardueraren Legearen bigarren aldaketarena. Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria, 128. zenbakia, 2008ko uztailaren 7koa.

⁴ Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria, 19. zenbakia, 2005eko urtarrilaren 28koa.



- I.- Hurbileko eremua: Merkataritza-parkera oinez edo automobiler bost minutu baino gutxiagoan heltzeko moduko distantzian dauden udalerriak.
- II.- Lehen mailako eremua: Merkataritza-parkera automobiler bost minutu baino gehiago baina hamar minutu baino gutxiagoan heltzeko moduko distantzian dauden udalerriak.
- III.- Bigarren mailako eremua: Merkataritza-parkera automobiler hamar minutu baino gehiago baina hogei minutu baino gutxiagoan heltzeko moduko distantzian dauden udalerriak.
13. Gorago azaldutakoa kontuan hartuta ondorioztatu behar da merkataritza-parkearen lurralde-eskala zehatzak ez diola ikuspegi osoturik eskaintzen LDEA honi salatutako jokabideak lehiaren defentsaren ikuspegitik legezkoak diren egiaztatzeko, hau da, salatutako gertakarietan Lehiaren Defentsari buruzko Legearen 1., 2. edo 3. artikulua urratu izanaren zantzurik dagoen egiaztatzeko. Era berean, aztertu den espedientean ez da ikusi Artea merkataritza-parkearen eragin-arloan kontsumo-ondasunen txikizkako banaketaren merkatu adierazgarriak lehiaren ikuspegitik duen egoera azaltzen duen agiri-elementurik, lehiaren defentsari buruzko araudia urratu izanaren arrazoizko zantzuak sumatu ahal izateko eta, ondorioz, LDEA honek zehapen-prozedura irekitzea eragiteko. Hori dela eta, LDEA honek erabaki du ez duela zehapen-prozedurarik irekiko "Artea Balkoia, S.L." merkataritza-etxeak egindako salaketan azaldutako gertakarien ondorioz.

EBAZPENA

LEHENENGOA: Onetsi egingo da Lehiaren Defentsarako Euskal Zerbitzuaren ebazpen-proposamena, zehapen-espedienterik ez irekitzeko.

BIGARRENA: Agindeia egingo zaio LDEZri, Artea merkataritza-parkearen eragin-arloan kontsumo-ondasunen txikizkako banaketaren merkatuaren lehia-egoera aztertzeko duen txostena egin dezan eta, horren bitartez, salatutako gertakariak lehiaren defentsaren araudia urratzen duten azter dezan.

HIRUGARRENA: Ebazpen hau LDEZri, Lehiaren Batzorde Nazionalari, salatzaileri eta salatuei jakinarazi beharko zaie. Agerraraziko da ebazpen honek administrazio-bidea amaitzen duela eta bere kontra administrazioarekiko auzi-errekurtsioa ipini ahal izango dela. Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzien Salan ipini beharko da errekurtsioa, bi hilabeteko epean, jakinarazten denetik aurrera zenbatzen hasita.

Vitoria-Gasteiz, 2010eko abenduaren 29a



LEHENDAKARIA

JOSEBA ANDONI BIKANDI ARANA

LEHENDAKARIORDEA

JUAN LUIS CRUCELEGUI GARATE

KIDEA

M^a PILAR CANEDO ARRILLAGA

IDAZKARIA

JOSE ANTONIO SANGRONIZ OTAEGI