

# Euskadiko Etxebizitzen-Kooperatibak (iruzkinak)

Gotzon GONDRA ELGEZABAL

Abokatua/Abogado

---

**Aurkibidea:** 1. Sarrera. 2. Etxebizitzaren egoera —Etxebizitzen-Kooperatibak—. 3. E.A.E.aren kompetenziak lurzuari eta etxebizitzen-koperatibei dagokienez. 4. Euskadiko Etxebizitzen-Kooperatibak. 5. Kooperatibek edo ondasun-komunitateek egindako babes ofizialeko etxebizitzen sustapen pribatuak edo norberaren erabilerarako sustapenak esleitzeko prozedurari buruzko AGINDUA, 2004ko ekainaren 30ekoa. 6. Ondorioak etorkizunari begira. Aipaturiko bibliografia

---

## Laburpena

Artikulu honen helburua, Euskadiko Autonomia Erkidegoko Etxebizitza-Kooperatiben kudeaketa aztertzea da, hau da, kudeaketa hortan Koperatiba horiei agertu ahal zaizkien berezitasun, zalantza eta arazo garrantzitsuenak aztertu. Horrez gain, epe laburreko etorkizunera begira indarrean sartu berri den (2004ko uztailaren 22an) Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren 2004ko ekainaren 30eko Aginduak —aurrerantzean AGINDUA— ezarritako irizpide berriek Etxebizitzen-Kooperatibetan izan dezaketen eragin eta ondorioetako batzuk iker-tzen dira Aginduari hurbilketa txiki bat eginez. Azterketa eta ikerketa honek gar-tzeko, ezinbestekoa den sarrera labor baten ostean, etxebizitzarekiko gaur egun gizarteak eta gizakiek dugun egoera jorratzen da, bereziki Euskal Autono-mía Erkidegoko egoera xehetuz. Artikulu osoan zehar, babes ofizialeko etxebi-ztzei dagozkien berezitasunak azpimarratuz, beti ere Etxebizitzen-Kooperatibek sustatzen dituzten heinean.

## 1. Sarrera

Etxebizitza duin eta egokia lortzea betidanik izan da gizarte guztiek, denboran zehar eta lurralde eta herrialde desberdinetan zehar, izan duten arazo garrantzitsuenetariko bat. Arazoaren ardatzak funtsean bi direla esan daiteke, alde batetik lurzuaren jabetza pertsona gutxi batzuen eskuetan izatea eta bestea, lehen hortatik dena, etxebizitzen salneurri garestia.

Gaur egun, argi dago arazo larri honi aurre egiteko eta konponbide eraginkorrak lortzeko ezinbestekoa dela Administrazioaren parte hartze edo esku hartzea. Baina oso erratuta egongo ginateke, Administrazioaren esku hartze honekin soilik nahikoa dela uste izango bagenu. Ezinbestekoa da baita ere etxebizitza premia asetu nahi dutenek, bere neurrian, konponbideak proposatu eta konponbide horiek aurrera eramateko ahaleginak egitea, hau da, autogestioa edo autokudeaketa. Azken kasu hauetan, ohiko jarduna izaten da baita ere urteetan zehar etxebizitza premia asetzeko erabili izan diren konponbide juridiko edo jaurpide desberdinak aztertzea, gero, arrakastatsuenak —Etxebizitzaren Koperatibak besteak beste— erabili ahal izateko beraiek dituzten premiak asetzeko, dagozkien moldaketak eginez, noski.

Argi dago etxebizitzak Koperatiba birtatez sustatzeak bazkideentzako hainbat abantaila dituela, askotan esan izan delarik etxebizitza sustatzaileen mundu espekulatzailearen barnean borondate onaren azken adibidea direla Etxebizitzaren-Koperatibak. Bizikidetasunean, gutxi dira oinarrizko beharrian hau —etxebizitza duin eta egokia izatea— oldartzea baino gehiago merezi dutenak, ez soilik ekonomia ikuspuntutik, baizik eta bizitza baldintzatzen duen heinean; eta jaurpide kooperatiboan etxebizitza sustatu eta eraikitzeko aukera ematen du, beharrian, desio eta aukera desberdin guztiak aintzat hartu.

Egoera zein den ikusita, Administrazio eta bestelako erakunde publikoak ahalegintzen dira neurri pizgarri desberdinak ezartzen arazoa areagotzeko helburuarekin; babespeko etxebizitzak —batez ere babes ofizialekoak— eta etxebizitza libreak sustatuz, abantaila fiskalak eskainiz,...

Zati handi batean, Administrazioen iharduera horietan oinarritu ziran urteetan zehar hain arrakastatsuek eta ugariak izan diren babespeko etxebizitzaren sustapenerako eraturako Etxebizitzaren-Koperatibak, beranduago ikusiko dugun bezala.

Etxebizitzaren-Koperatibak ez dira merkatuan sartu behar gainerantzeko sustatzaileek eskaintzen duten produktu berdinarekin, azken finean, Koperatiba —etxebizitzena zein beste edozein motatakoa izan— ez da merkatu librean gainerantzeko enpresa motei —konpetentziari— aurre egiten dion pertsona juridiko soil bat, sistema alternatibo edo berezi bat baizik. Etxebizitzaren-Koperatibagintza bizitzaren beharrianak asetze beharretik sortu zan eta guztiz esanguratsua eta azpimarragarria da demokrazian, solidaritatean eta bizikidetasunean oinarrituriko egitura enpresarioak erabiliz lan egiten dutela, kalitatezko konponbideen bila. Edozein Etxebizitzaren-Koperatibaren xedea, proiektu bat aurrera ateratzea izan behar da, dagokien erantzukizuna bere gain hartuz.

Etxebizitzaren-Koperatibak era desberdinetan sailka litezke, baina agian bi dira argitaratsuenak:

- Koperatibaren xedearen arabera; europa mailan eta mundu mailan, Estatu espainiarrean eta Euskal Autonomia Erkidegoan gertatzen ez den bezala, Etxebizitzen-Koperatiba gehienak lan elkartuko koperatibak dira —eraikuntzako langileek eratu eta osatutako Koperatibak—. Euskal Autonomia Erkidegoan ordea, estatu mailan bezala, eraikitako etxebizitzaren eskuratzaileren Koperatibak dira.
- Sustatutako eta eraikitako etxebizitzaren jaurpidea kontuan izanik; etxebizitza libreak, babespeko etxebizitzak...

Ondorioz, azaldutako guzti hori dela eta, Etxebizitzaren-Koperatibak aztertuko ditugu, beraien kudeaketa hartuko delarik azterketaren oinarri gisa. Azken urteotan Etxebizitzaren-Koperatibek sustatutako babes ofizialeko etxebizitzaren kopuruak izan duen gorakada kontutan hartuz, etxebizitza hauek jaurpide Kooperatiboaren bitartez sustatzerakoan agertzen diren berezitasun azpimarragarriak zehaztuz, eta aipamen berezia eginez gaur egunerrate jaurpide koperatiboan egindako babes ofizialeko etxebizitzaren sustapen pribatua goitik behera eta modu iraultzailean aldatuko duen argitaratu berri den Aginduari<sup>1</sup>.

## 2. Etxebizitzaren Egoera —Etxebizitzaren-Koperatibak—

Gaur egun etxebizitza ez da aitzina bezala eguraldiaren eragozpenei aurre egiteko soilik, erabilgarritasuna asko zabaldu da urteetan zehar eta gaur egun, gizaki bakoitzak bere bizitza era duin eta egokian garatzeko ezinbestekoa bihurtu da (bilera sozialak egiteko, lanerako eta batez ere intimitatea garatzeko). Iadanik ez da gizakiarentzat aukerazko iraungitze ondarena, pertsona guztien bizitza baldintzatzen duen oinarrizko beharritasuna baizik.

Oinarrizko beharritasun hau asetzen ez den heinean, etxebizitza, beharritasun izatetik arazo izatera pasa daiteke. Gaur egun, nahiz eta milaka pertsona etxebizitza gabe bizi, etxebizitza negozio batetan bihurtu da, eta ondare erabiltzaile soilak izan beharko litzatekena, azkenaldian inbertsiorako ondasun preziatuena bihurtu da, gehiago oraindik kontutan hartuz gero

---

<sup>1</sup> 2004ko uztailaren 22ko Euskadiko Aldizkari Ofizialean argitaratua; 139zk. Kooperatibek edo ondasun-komunitateek egindako babes ofizialeko etxebizitzaren sustapen pribatuak edo norberaren erabilerarako sustapenak esleitzeko prozedurari buruzko AGINDUA, 2004ko ekainaren 30ekoa-, oinarri gisa, besteak beste, Babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriei buruzko abenduaren 30eko 315/2002 DEKRETUA —aurrerantzean 315/2002 DEKRETUA— eta sustapen pribatuko babes ofizialeko etxebizitzaren esleipena arautzen duen AGINDUA, 2003ko abuztuaren 18ekoa hartuz.

etxebizitza, barne gunea (ad intra) izateaz gain, eraikuntzaren ingurugiroa ere badela (ad extra).

Bai gizakientzat eta baita gizartearentzat ere etxebizitzak duen garrantzia dela eta, Giza-Eskubide bezala onartua izan da hainbat Nazioarteko Tratatuan. *Pertsona guztiek dute, bera eta bere familiari behar besteko osasun eta ongitasuna, eta bereziki elikagaiak, jantzia, etxebizitza, sendagai laguntza eta zerbitzu sozialak bermatuko dizkion bizi maila egokia izateko eskubidea*<sup>2</sup>.

Baina etxebizitzaren garrantzia nabarmentzeko, eskubide hori Nazioarte mailan jasotzeaz gain, Konstituzio mailan eta Ordenamendu Juridiko desberdinetan ere jaso izan da lurralde desberdinetan. Estatu mailan, Konstituzioak dioenaren arabera, *espainiar guztiek dutela etxebizitza duin eta egokiaz gozatzeko eskubidea (...)*<sup>3</sup>. Baina aipaturiko eskubide hori ez dago Konstituzioak ezarritako bermekin babestua eta ondorioz, bakarrik erreklama daiteke eskubide honen ez betetzea, legeak ezarritakoaren arabera. Horrela, etxebizitza eskubidea ez da soilik etxea izateko eskubidea, alde batetik etxebizitza duina eta egokia izan behar da eta bestaldetik, botere publikoek, eskubide hori eraginkorra izateko betebeharrak konstituzionala dute, hori lortzeko bultzatu, zuzpertz eta sustatu beharreko neurriak hartzeko eskubidea eta askatasuna dutelarik, bereziki enpresan parte hartzeko era desberdinak eraginkortasunez sustatuz eta Koperatiba Elkarteak suspertuz eta bultzatuz<sup>4</sup>.

Etxebizitza eskubidea mota desberdin askotako ihardueren bitartez eta/edo etxebizitza mota desberdinak sustatuz izan daiteke eraginkor. Kontutan hartu beharra dago etxebizitza-eskubidea ez dela zertan jabetzaren bitartez bete behar beti, alokairu edo beste hainbat baliozko era erabiliz ere lor daiteke. Dena den, nahiz eta beste herrialde askotan alokairuan dauden bizitzen kopurua jabetzan dauden etxebizitzaren kopurua beste izan —besteak beste Alemania, Holanda, Suedia...—, Estatu espainiarrean eta Euskal Autonomia Erkidegoan, salbuespen gutxi batzuekin, etxebizitzaren gehiengoa jabetzan —gehienetan bakarkako jabetzan— aurkitzen da.

Etxebizitzari buruz hitzegiterakoan babespeko etxebizitzak eta etxebizitza libreak bereiztu behar ditugu. Etxebizitza motari begira egindako sailkapen hau oinarritzat hartuz, egin daitezke baita ere beste sailkapen batzuk, adibidez botere publikoen harrera kontutan hartuz..., baina beti ere etxebizitza mota hoiek ardatz gisa izanez eta erabiliz.

<sup>2</sup> Nazio Batuek 1948ko abenduaren 10an ospatutako Batzar Nagusian aldarrikatu zuten Giza-Eskubideen Adierazpenaren 25.1 artikulua.

<sup>3</sup> 1978ko Espainiako Konstituzioaren 47. artikulua.

<sup>4</sup> 1978ko Espainiako Konstituzioaren 129.2. artikulua.

Etxebizitzen-Koperatibei dagokienez, babespeko etxebizitzen sustapenak —babes ofizialeko etxebizitzena batipat— berebiziko garrantzia izan du historikoki, eta garrantzi hori gaur egun oraindik eta handiagoa da, nahiz eta Koperatiba bitartez sustatzen diren etxebizitzen kopuru osoan babespekoak duten portzentaiari begira areagotu egiten den. Estatu espainiarra eta Autonomia Erkidegoek, etxebizitzari orokorrean dagokionez, eta bereziki babes ofizialekoei dagokienez, sustatu eta suspertzeko salbuespen eta hobari fiskalak eta gainerantzeko pizgarri abantailatsuak eskaintzen dituzten Araudiak dituzte sorturik<sup>5</sup>.

Babes ofizialeko etxebizitza sustatzaile gisa Etxebizitzen-Koperatibek duten garrantzia ikusi eta ulertu ahal izateko, esan beharra dago Estatu mailako Etxebizitzen-Koperatiben bilakaera eta garapena, oinarrian, babespeko etxebizitzen legislazioaren eskutik hedatu dela, historikoki Etxebizitzen-Koperatibek babespeko etxebizitzen sustapen eta eraikuntzan parte hartu dutelako.

Nahiz eta XIX. mende bukaeran jaio lehen Etxebizitzen-Koperatiba esperimentiak, kasu gehienetan Kontsumo-Koperatibekin elkarturik edo horien barne, esan daiteke XX. mendeko 20. hamarkadan sortu eta garatu zirela Estatu mailan lehendabizikoak. Eratze eta garapen hau 1917ko «Etxe Merkeen Legearen» bultzadarekin batera etorri zen, nahiz eta oinarrian babes ofizialeko etxebizitzen aurrekaria izan Etxebizitzen-Koperatibena baino gehiago; familia bakarreko etxebizitza eta txaletez osaturiko auzoak eraikitzeke aukera ekarri zuen lege honek.

Etxebizitzen-Koperatibak gainerantzeko Koperatiba motetatik bereizten diren lehen aldía, momentu hortararte Kontsumo-Koperatiben barne zudela ulertzen baitzen, lehen urteotan iharduera txikia izan zuen 1939ko «Babespeko-Etxebizitzen Legearen» itzalean izan zen, hain zuzen ere 1942ko urtarrilaren 2ko Legean.

Baina etxebizitzen eraikuntzak eskuratzeko jabetza jaurpideak, besteak beste Etxebizitzen-Koperatibak, benetako zuzpertzera 1954ko «Errenta Mugatuaren Legearekin» jaso zuten, eskaintzen zituen abantaila ekonomiko eta fiskalak zirela eta. Lege honek eta bera garatzeko argitaratutako xedapenek ere berebiziko garrantzia izan zuten Etxebizitzen-Koperatibagintzaren hedakuntzan.

Horrela, 1978an, babes ofizialeko etxebizitzak arautzen dira lehen aldiz, etxebizitzen sustapen egoera goitik behera aldatuz. Etxebizitzen-Koperatibagintzak, lehen esan bezala, babespeko etxebizitzak sustatu ditu urteetan zehar

---

<sup>5</sup> HIPÓLITO LANCHÁ, F., «El derecho constitucional a una vivienda digna», AA.VV., *Las cooperativas de viviendas en España: desafíos de presente y de futuro*, Ávila, 2003, 47-71 orrialdeak.

(sustatzen zituzten etxebizitzak ia %100 babespekoa izatera iritsiz), baina urteak igaro ahala lurzorua eta eraikuntzak izan duten salneurri igoeragatik eta babespeko etxebizitzak eraiki eta saltzerako orduan duten oinarrizko salneurri mugatua dela medio, egoera aldatu egin da. Gaur egun Etxebizitzak-Koperatibak sustatutako etxebizitzetatik soilik %20 da gutxi gora behera babespekoa, gainerantzekoa librea izanez. Ezin ahaztu daiteke ere, hurrengo datu esanguratsu hau: gaur egun, Estatuko biztanlegoaren %10 gutxi gora behera, Etxebizitzak-Koperatibetan bizi dela.

Aldaketa horren arrazoi garrantzitsuenetariko bat, lurzorugabezi handia dagoela da, ez baitago babespeko etxebizitzak eraikitzeko behar diren salneurrietan hiritartzeko lurzorurik.

Hasieran aipatu bezala, lurzoru jabe gutxiren eskuetan dago pilatuta eta horrek espekulazio mugimenduak sortarazten ditu. Lurzoruaren atxikipean galerazi egin behar dira, lurzoru hori hiritartzeko nahiz hiritartuta egon.

Administrazioek ere bere ihardunetan eragozpen berdinak aurkitzen dituzte. Udaletxe askotan ia ezinezkoa da babespeko etxebizitzak sustatzea, gastuak, etxebizitzak ezarritako gehiengo salneurria baino garestiagoak direlako. Horregatik da hain garrantzitsua, gaur egun dauden benetako etxebizitzak beharrezan aurre egiteko, lurzoru eraikigarria sortzea, batez ere babespeko etxebizitzak sustatuz.

Honela, etxebizitzak buruzko eragiketen fiskalitate baldintzak berrikusi behar dituzte Administrazio Publiko desberdinek, segurtasun juridiko handiago lortzekotan, etxebizitzak orokorrean garestiagotzen dituzten zergak gutxituz edo kenduz, hiritartzeko tramiteak erraztuz, irizpideen gardentasuna bultzatuz,...

Lurzoruaren merkatua, etxebizitzaren azken salneurrian eragin handia izatean oinarritzen da, eta horregatik administrazioek babespeko etxebizitzak sustapenerako nahiko lurzoru egotea bermatu behar dute, hiritartzeko eta eraikitzeko eskubide eta betebeharrak bizituz<sup>6</sup>.

Etxebizitzak-Koperatibak, babespeko —babes ofizialeko— etxebizitzak sustatzaile gisa, bai lurzoru publikoetan eta baita pribatuetan ere parte hartze handiagoa izaten ahalegindu behar dira, udaletxe, foru aldundi eta Eusko Jaurlaritzarekin akzio desberdinak kideatuz, besteak beste beraien ordezkariak izan behar dituzten erakundeekin bitartez<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> «Espainiako Ministroen Kontseiluak, etxebizitzak gaian Talka Plana onartu du. Plana bi helburutan oinarritzen da: Etxebizitzak Jabetzan eskuratzea, Babespeko etxebizitzak berriak sustatuz eta existitzen iadanik existitzen direnen babespeko esleipena bultzatuz, eta alokairu edo akura bultzatzea sorotsi» (Europa Press-León, 16 de julio de 2004).

<sup>7</sup> Adibidez «Euskadiko Koperatiben Konfederazioa». Estatu mailan berriz, CONCOVI —Espainiako Etxebizitzak-Koperatiben Konfederazioa— da Etxebizitzak-Koperatiben ordezkari nagusia duen erakundea.

Euskal Autonomia Erkidegoan Etxebizitzen-Koperatibak duten garrantzia zenbakitan neurtu ahal izateko, ezinbestekoa izango litzateke zenbat babespeko etxebizitza eta etxebizitza libre sustatu eta eraiki dituzten jakitea, baina datu hori ez da ezagutzen.

Hala ere, esan daiteke, gutxi gora-behera eraikitako etxebizitza guztien %78 etxebizitza librea dela eta %22 babespeko etxebizitza. Bataz beste, EAEan, babespeko etxebizitzen sustapen porzentaia Estatu mailakoa baino zertxobait handiagoa delarik.

EAEari dagokionez, Etxebizitzen-Koperatibak Estatuan izan duten garapen historiko parekoa edo berdina izan dute, 20. hamarkadatik gaur egunerarte. Horrela, Euskadiko Koperatiben Erroldako datuak aztertuz, ikus daiteke Etxebizitzen-Koperatiben kopurua goruntz egiten ari dela<sup>8</sup> edo gutxienez gaur arte ari izan dela<sup>9</sup>; eta historikoki gertatu den bezala, eratzten diren Etxebizitzen-Koperatiben kopurua eta sustatzen diren babespeko etxebizitzen kopuruaren artean zuzeneko erlazioa dago. Datu hauek ikusita, argi dago EAEan Etxebizitzen-Koperatibek duten garrantzi eta protagonismo gehigarria<sup>10</sup>.

Honela errazagoa da ulertzea zein den Euskal Administrazioak gai honetan duen edo izan behar duen lehen betebeharra: *herritarrek eta bereziki kolektibo kaltetuenek lojatzeko duten beharra bete dadin ziurtatzea, beti ere izaera aldakorra eta dinamikoa kontuan izanik eta eskura dauden baliabideak optimizatuz*<sup>11</sup>.

Herritarrek orokorrean etxebizitza eskuratzeko aukera izan dezaten bermatzea da helburua, hau da, etxebizitza duina edukitzeko eskubidea benetan gauza dadin lortu, hezkuntzaren eskubidearekin eta osasun-laguntzaren eskubidearekin gertatzen den bezalaxe<sup>12</sup>.

<sup>8</sup> Etxebizitzen-Koperatiben kopurua E.A.E.an:

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Guztira
2003.12.31	56	44	54	154
2004.07.26	73	45	58	176

<sup>9</sup> Ikusi 5. puntutik aurrera, «Etxebizitza eta Gizarte Sailburuak argitaratutako 2004ko ekainaren 30eko Agindua eta ekar ditzakezen ondorioak»; 29. orrialdetik aurrera.

<sup>10</sup> Lan Elkartuko Koperatiben ostean gehiago dira Euskadiko Koperatiba mota desberdinen artean, eta hori datu oso ezanguratsua da kontutan hartuz 1996. urtean bai nekazar arloko eta baita irakaskuntzako Koperatibak ere Etxebizitza-Koperatibak baino gehiago zirela.

<sup>11</sup> Euskal Autonomia Erkidegoan, Eusko Jaurlaritzako Gobernu Kontseiluak, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak 2002ko azaroaren 5an aurkezturiko 2002-2005 Etxebizitza Plan Gidariaren Xedea.

<sup>12</sup> Euskal Autonomia Erkidegoan, Eusko Jaurlaritzako Gobernu Kontseiluak, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak 2002ko azaroaren 5an aurkezturiko 2002-2005 Etxebizitza Plan Gidariarena.

Eta aipaturiko guztia lortu nahian, oinarria, besteak beste, babespeko etxebizitzak sustatzean datza<sup>13</sup>, dauden premia ugaritasuna neurri handi batean estaltzeko aukera ematen baidute.

Hainbat fenomeno ekonomiko eta soziologikoen eraginez euskal biztanleek zailago dute etxebizitza eskuratzea, batez ere euskal gazteek, eta horregatik Etxebizitza Sailak, babespeko —babes ofizialekoak batipat— etxebizitzaren eskaintza gehituz, merkatuaren baldintzetan etxebizitza eskuratzeko ahalmenik ez dutenen etxebizitza premiei erantzutea du helburu, nahiz eta beti lortu ez. Prezio mugatuko etxebizitzaren eskaintza gehitzearekin, etxebizitza librearen prezioan eragina izatea ere bilatzen da, mota honetako etxebizitzaren eskuraketa ere zuzpertz nahian.

Helburu hauek betetzeko, batetik, zuzeneko jardun publikoa jorratu behar da eta bestetik, sustatzaile pribatuentzat behar besteko pizgarriak eskainiko duen laguntza sistema eratu. Administrazioak, besteak beste, babespeko etxebizitzak eraikitzeke lurzorua gaitzen duten eragileen jarduna koordinatuz eta dinamizatzeke baldintza egokiak sortuz. Funtsezkotzat hartzen da babespeko etxebizitza berriak eraikitzeke beharrezko lurzorua kantidadate, prezio eta kokapen egokian mobilizatzea; 2002-2005 tartean, babespeko 16.200 etxebizitza berri eraikitzea du aintzat Eusko Jaurlaritzak, urtez urteko etengabeko gehikuntzaren bitartez<sup>14</sup>.

### 3. E.A.E.aren konpetentziak lurzoruari eta Etxebizitzaren-Koperatibei dagokienez

Lehenik eta behin adierazi beharra dago, Estatu espainarrean, Autonomia Erkidegoek —Zeuta eta Melilla izan ezik—, alde batetik *lurralde, hiri-gintza eta etxebizitzaren antolaketari buruzko gaietan*<sup>15</sup> eta bestetik *Estatuari espresuki eratzikitzen ez zaizkion gaietan*<sup>16</sup> konpetentzia eskusiboa izango dutela, beti ere beraien Ordenamendu Juridikoen bitartez konpetentzia horiek eskuratzen dituztenetan.

Hori dela eta, kontutan izanik Konstituzioak ez dituela Koperatibak Estatuari eksklusiboki dagozkion konpetentzien artean sartzen<sup>17</sup>, esan beharra dago Euskal Autonomia Erkidegoak konpetentzia eksklusiboa duela bai

<sup>13</sup> Etxebizitza Plan Gidariaren lehen ardatz estrategikoa babespeko etxebizitzaren eskaintzaren gehikuntza da.

<sup>14</sup> 2002-2005 Etxebizitza Plan Gidariaren lehen iharduera ildoak «*Babespeko etxebizitzaren eraikuntza*».

<sup>15</sup> 1978.ko Espainiako Konstituzioaren 148.1.3.<sup>a</sup> artikulua.

<sup>16</sup> 1978.ko Espainiako Konstituzioaren 149.3 artikulua.

<sup>17</sup> 1978.ko Espainiako Konstituzioaren 149.1 artikulua.



*lurralde, kosta, hirigintza eta etxebizitzaren antolaketari dagokionez*<sup>18</sup>, eta baita ere *Koperatibei* dagokienez<sup>19</sup>, beti ere merkatal legeintza orokorrak dioenaren arabera.

a) *Etxebizitzari dagokionez*

Alde batetik, lurralde, hirigintza eta etxebizitzaren antolaketari buruzko gaietan etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea indarrean ezartzeko gaitasuna Estatuari dagokio, Zenbait Urterako Etxebizitza Planaren bitartez, beti ere sustatzen diren iharduerak finantzatzeko xedea duten estatu baliabideak Autonomia Erkidegoetara besterenganatuz —Konstituzio Auzitegiaren uztailaren 22ko 152/1988 ebazpena—; Eusko Jaurlaritzak konpetentzia horiek bereganatzeko eta praktikan indarrean ezartzeko gaur egun erabiltzen duen tresna, 2002-2005 Etxebizitza Plan Gidaria da.

b) *Koperatibei dagokienez*

Beste aldetik, Koperatibagintza gaietan, eta bereziki Koperatiben legeriari dagokionez, Estatu espainiarrean, beste herrialde batzuetan gertatzen ez den bezala<sup>20</sup>, legiazio aniztasuna dago, ia ia Autonomia Erkidego bakoitzak bere bakarkako Legea duelarik<sup>21</sup>. Koperatiben 27/1999 Lege Orokorrak, Autonomia Erkidegoetako legeen aurrean, izaera soroslea eta ordeztaila dauka, EAEan indarrean dauden araudiak 4/1993 Legea, euskadiko Koperatibena, ekainaren 24koa —aurrerantzean LEGEA— eta Euskadiko Koperatiben Legea Eraldatzen duen 1/2000 Legea, ekainaren 29koa, —aurrerantzean 1/2000 Legea— direlarik.

Koperatibei buruzko legerian Estatutan dagoen aniztasun honek, Koperatiba mota bakoitzaren garapen eta hedakuntza Autonomia Erkidego bakoitzak dituen berezitasunen —beharrizanak, legeria, lurzoru mota, aberastasuna...— arabera egiten da. Batez ere Etxebizitzaren-Koperatiben kasuan, azken batean horiek sustatu, eratu eta hedatzeko, ezinbestekoa baita Administrazioek, bereziki lurzoru, eraikuntza eta babespeko etxebizitzaren sustapenari begira, egiten dituzten iharduerak. Askotan, aipaturiko azken aukera hauetan oinarriturik sortzen dira zenbait Etxebizitzaren-Koperatibak, bereziki beraien xedea babes ofizialeko etxebizitzaren sustapena denetan;

<sup>18</sup> Euskal Herriko Autonomia Estatutoaren 10.31 artikulua.

<sup>19</sup> Euskal Herriko Autonomia Estatutoaren 10.23 artikulua.

<sup>20</sup> GONZALO CARREIRA, «Las sociedades cooperativas de vivienda y construcción. El caso Portugués», *Revista de Estudios Cooperativos (REVESCO)*, número 76, 2002, 1.º Cuatrimestre, 76-86 orrialdeak.

<sup>21</sup> Adibidez Murtzia eta Asturias.

Administrazio ihardueren artean, azpimarragarria da babes ofizialeko etxebizitzaren sustapenerako lurzorua Etxebizitzaren-Koperatibaren artean zozketatzea<sup>22</sup>.

#### 4. Euskadiko Etxebizitzaren-Koperatibak

Euskadiko Etxebizitzaren-Koperatibak, LEGEAN eta 1/2000 Legearen arauturik aurkitzen dira. Bi lege hauetan, Koperatiba mota guztientzako orokorrak diren irizpideak ezartzeaz gain, Koperatiba mota bakoitzaren (lan elkartukoak, irakaskuntzakoak, nekazar arlokoak...) berezitasunak arautzen dituzten irizpideak ere jasotzen dira; Etxebizitzaren-Koperatibaren kasuan, irizpide horiek LEGEAREN 114-118 artikuluetan aurkitzen dira.

Nahiz eta beste herrialde batzuetan etxebizitza-koperatiba gehienak Lan Elkartuko Koperatibak izan —eraikuntza-koperatiba—<sup>23</sup>, Estatu espainiarrean eta Euskal Autonomi Erkidegoan gehienetan ez da horrelakorik gertatzen. Hemen, Etxebizitza-Koperatiba gehienak, bazkideei etxebizitzak, lokalak, eraikuntzak, osagarriko eraikuntzak eta instalakuntzak eskaintzea dute helburu.

Jaurpide koperatiboa erabiliz sustatzen eta eraikitzen diren etxebizitzak libreak zein babespekoak —babes ofizialekoak, etxebizitza sozialak...— izan daitezke, eta beraien sustapena publikoa zein pribatua.

Etxebizitzaren-Koperatiba eratzeo unean, beste edozein Koperatiba motarekin gertatzen den bezala, kontu handia izan behar da Estatutuaren eta barne araudian, azken hau izanez gero, jasotzen diren irizpide eta arauekin, aldaketarik ezean (LEGEAK hortarako ezartzen duen prozeduraren bitartez<sup>24</sup>), Estatutu horietan ezarritakoaren arabera kudeatu eta garatuko baiditu Koperatibak bere iharduerak etorkizunean.

Euskal Autonomia Erkidegoan, Etxebizitzaren-Koperatibak helburu eta xede desberdinak izan ditzakete: *bazkideei etxebizitzak, lokalak, eraikuntzak eta osagarriko eraikuntzak eta instalakuntzak eskaintzea; aipaturiko higiezinak eta erabilera amankomuneko atal, zati edo eraikuntzak hobetu, zaindu eta kudeatzea; behar diren zerbitzuak antolatu eta ematea; etxebizitzak, lokalak eta eraikuntzak eta beraien instalakuntzak birgaitzea*<sup>25</sup>.

Nahiz eta *gehienbat pertsona fisikoak eta Koperatibak elkartu*<sup>26</sup>, ohikoena, beraien etxebizitza premiari aurre egiteko zenbait pertsona fisiko elkartu

<sup>22</sup> Vitoria-Gasteiz-eko Udaletxeak 2004ko ekainean egin zuen bezala. Zabalgana auzoko 8 lursail zozketatu ziran aurkeztutako 16 Etxebizitzaren-Koperatibaren artean.

<sup>23</sup> Adibidez Italian eta Frantzian.

<sup>24</sup> 4/1993 Legearen 74. artikulua.

<sup>25</sup> 4/1993 Legearen 114.1 artikulua.

<sup>26</sup> 4/1993 Legearen 114.1 artikulua.

eta normalean eraikuntza-aldi edo -sail bakarrerako (denboran mugatuak) Etxebizitzen-Koperatiba bat eratzea izaten da. Badaude baita ere, aurrerago ikusiko dugun bezala, elkarte profesional, erakunde eta antzerakoek eratutako Etxebizitzen-Koperatibak, beraien bazkideen etxebizitza premia-ri erantzuna emateko eratuak. Azken Koperatiba hauek, normalean, eraikuntza-aldi edo -sail bat baino gehiagorako eraten dira (denboran muga-gabeak).

Etxebizitzen-Koperatiba bat eratzekoan kontuan izan behar den beste gauza garrantzitsu bat da, *berea duen lan-eremuaren barruan soil-soilik ibar-dun —eraiki...— dezakela, lan-eremu hori estatutuetan etarrita aurkitu behar delarik, eta eremu horretan bizi beharko dutelarik ohizko eran bazkide gehie- nek, adintsuentzako edo bigarren egoitzarako etxeak eraikitzeko bada salbu*<sup>27</sup>.

Koperatibak, beste edozein Koperatibak bezala, 3.000 euroko baltzu-kapitala izan behar du gutxienez eratze unean, kopurua eraten den unetik egon behar delarik oso-osoan ordainduta, eta gutxienez hiru bazkide-sustatzailek osatu behar dute<sup>28</sup>. Nahiz eta kudeaketa batzar-eratzailan Etxebizitzen-Koperatiba eratu eta koperatiben erroldan inskribatu aurretik hasi, batez ere, lehen esan bezala, Estatutuek duten garrantzia kontutan harturik —gehienetan elkarte kudeatzaileen bitartez sortzen direlarik—, esan daiteke Etxebizitza-Koperatiben benetako kudeaketa profesionala eratze une ostean jaiotzen dela.

#### A) *Etxebizitza-Koperatiben kudeaketa prozedura*

Etxebizitza-Koperatibetan administratzaileen izendapenak berebiziko garrantzia du. Koperatibaren kudeaketa eta administrazio organoa artezkaritza kontseilu izaten da, Koperatiba mota hauetan normalean 10 bazkide baino gehiago izaten baitira, baina praktikan, nahiz eta azken erabakiak administrazio organoak edo batzar nagusiak hartu beharko dituen konpetentzia nori dagokionaren arabera, Etxebizitza-Koperatiba bat eraginkortasunez kudeatzeko, gaur egun ia ezinbestekoa bihurtu da, batez ere aldi edo sail bakarra sustatzeko eratutako Koperatiben kasuan, Koperatibaren kudeaketa **elkarte kudeatzaile** baten eskuetan uztea —sektorean adituak diren ekonomista, teknikari, abokatu etabarrez osaturiko elkarte—, Koperatibaren eta elkartearen artean sinatutako zerbitzuen errentamendu kontratu baten bitartez. Gehienetan, lehenago azpimarratu bezala, elkarte kudeatzailearen partehartzea Koperatibaren eratze prozesuan hasten da, nolabait

<sup>27</sup> 4/1993 Legearen 114.4 artikulua.

<sup>28</sup> 1/2000 Legearen 1 eta 3.artikuluak, 5. puntuan aztertuko dugun salbuespenekin; 27. orrialdea.

esateko beraiek sustatzen dutelarik Koperatibara bera; azken kasu hauetan elkarte kudeatzailearen kontratazioa Koperatibaren bizitzako lehen egunetan sinatzen da.

LEGEAK beste edozein Koperatiba motatako administratzaile —artezkaritza kontseiluko kide— izateko jasotzen dituen ezintasun eta debekuez gain<sup>29</sup>, Etxebizitza-Koperatibetan *ezin du inork aldi berean jardun administratzaile etxebizitzaren koperatiba batean baino gehiagotan, estatutuek berariaz besterik onartzen ez badute, eta esandako karguen titularrek ezin izango dute inolaz jaso inongo ordainsaririk beren eginkizuna betetzeagatik, lan horretan izandako gastuen kalteordaina jasotzeko duten eskubidearen kaltetan joan gabe*<sup>30</sup>.

Etxebizitza-Koperatiben kudeaketa ulertu ahal izateko, artezkaritza kontseiluak eta/edo batzar nagusiak koperatibaren bizitzaren zehar hartu beharreko zenbait erabaki edo akordio aztertzea ezinbestekoa da.

Artezkari-tza Kontseiluak erabaki behar du **zein finantza-erakunderekin** —banku edo aurrezki kutxa— burutuko dituen Koperatibak bere finantza eragiketak; lehena, Koperatiba eratzeko beharrezkoa den baltzu kapitalaren diru sarrera egitea. Ez dira zertan eragiketa guztiak banku edo aurrezki kutxa berdinarekin egin behar, baina praktikan gehienetan bi alderdien arteko akordioak egoten dira hori horrela izan dadin, biei komeni baitzaie. Baina hitzarmena zeinekin sinatu baino garrantzitsuagoak izaten dira hitzartutako baldintzak. Horrela, artezkaritza kontseiluko kideek, elkarte kudeatzailearen laguntzarekin, Koperatibarentzat eta bazkideentzat baldintza ekonomiko hoberenak eta onuragarrienak lortzen ahalegindu behar dira. Ez soilik finantza-erakundearen eta Koperatibaren arteko erlazioari dagokionez —Koperatibak maileguak... eskatu beharko dituen momenturako—, baita bazkide bakoitzak etorkizunean finantza-erakundearekin izan ditzakeen erlazioei dagokienez ere —mailegu pertsonalak, mailegu hipotekarioak...—; gainera, Koperatibaren egoera ekonomikoak ere askotan bazkideen egoera ekonomikoaren gain eragina zuzena izan.

Artezkari-tza Kontseiluak hartu beharreko erabaki nagusia, eta era berean zailena, eraikuntza edo etxebizitzak sustatzeko **lurzorua lortzea** da, batez ere babes ofizialeko etxebizitzak sustatu nahi direnean. Elkarte kudeatzailearen laguntasuna gai honetan erabakigarria da, nahiz eta salerosketari azken oneritsia administrazio organoari dagokion. Praktikan, askotan, lurzoruaren erosketa iadanik hitzartuta dagoenean eratzen dira Etxebizitzaren-Koperatibak, hitzarmen hori Koperatiba eratu ostean legezko eginez —Koperatibak eratu aurretik ez duelako bere burua behartzeko nortasun juridikorik—. Lurzorua

<sup>29</sup> 4/1993 Legearen 42. artikulua.

<sup>30</sup> 4/1993 Legearen 115.2 artikulua.

lortu ostean, aurrera eramán nahi den **proiektua prestatuko** duten teknika-riak kontratatu behar dira —arkitekto, aparejadore,...—. Ezinbestekoa da proiektua prestatzerakoan, hori burutzea ahalbidetuko duen finantzaketa edo aurrekontua prestatzea. Askotan, elkarte kudeatzaileak berak izaten ditu teknikari horiek eta ondorioz Artezkaritza Kontseiluak ez ditu zertan bilatu behar. Noizean behin gertatzen da baita ere lurzorua ren saltzaileak berak auke-ratutako teknikariak kontratatzerá «behartzea», Etxebizitza-Koperatiba askok onartzen dituztelarik, beste lurzoru bat aurkitzearen zailtasuna dela eta. Proiektuaren prestaketak berezitasunak izango ditu —tramitazioarekiko epeak, dokumentazioa...— babes ofizialeko etxebizitzak sustatzen ditue-nean, batez ere alderdi ekonomikoari dagokionez —legeriak ezarritako mu-gak errespetatu beharra kalifikazioa ez galtzeko—.

Artezkaritza Kontseiluari dagokion beste funtzezko akordio bat jasoz-tzen diren **bazkide eskarien onarpena** da. Etxebizitza-Koperatiba bateko bazkide edonor izan daiteke, *beti ere gehiengoa pertsona fisiko eta Koperati-ben gain egongo delarik*<sup>31</sup> eta Estatutueta ezarritako baldintzak betetzen dituzten heinean. Baldintza horiek beti Legearen arabera ezarritakoak izango dira, berezitasun batzuekin; beti errespetatu beharko dira sustapen publikoetan ezarritako baldintza bereziak eta babes ofizialeko etxebizitza onuradun izateko legeriak jasotakoak<sup>32</sup>. Normalean, zenbat etxebizitza izan eta horrenbeste bazkidez osatzen ziren Etxebizitza-Koperatibak, bai-na 5. puntuán ikusiko dugun bezala, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sai-lak 2004ko uztailaren 22an argitaratutako Aginduarekin, egoera hau alda-tu egingo da.

Proiektua iadanik prestatuta eta onartua dagoenean, babes ofizileko etxebizitza kasuan aldi behin behineko kalifikazio eskuratzerakoan, Ar-tezkaritza Kontseiluak proiektua aurrera eramango duen **enpresa eraiki-tzailea** zein izango den erabaki behar du; gehienetan, higiezineraikuntza, Koperatibarekin zerikusirik ez daukan enpresa eraikitzaile batek egin orde, Koperatibak berak egiten du enpresa eraikitzaile baten laguntzare-kin —subkontrataturaz—. Artezkaritza Kontseiluak, eraikuntzaren finan-tzaketan helburu honetarako ezarritako aurrekontua betetzen dela ikuskatuz eta/edo Koperatibarentzat onuragarriena delako ustean hartu beharko du erabakia, beti ere aurrekontutik gora asko joatea eragotziz eta ahal izanez gero behetik esleituz. Praktikan aurrekontuaren azpitik esleitzea oso zaila izaten da bazkideak finantzatzen dutelako eraikuntza, eta ondorioz, bai aurrekontua orokorrean eta baita bera osatzen duten partidak ere, oso doituta egoten direlako.

<sup>31</sup> Ikusi 25. oin-oharra.

<sup>32</sup> 315/2002 Dekretuaren 15. artikulua.

Ez da ahaztu behar, Etxebizitzen-Koperatibak enpresak direla eta enpresa bezala galerak edo gaindikinak izan ditzaketela. Koperatiba hauetan, bazkideek askotan uste dute proiektua aurrera ateratzeko prestatutako aurrekontuaren arabera eraturiko finantzaketa taulan agertzen diren diru kopuruak jartzearekin —gero ikusiko ditugun bazkideen ekarpenak— nahiko duela etxea eskuratzeko, eta baliteke hori horrela ez izatea.

Bazkideek jakin behar dute, finantzaketan adierazitako diru kopuruak eraikuntza proiektua aurrera ateratzeko prestatutako aurrekontuan oinarrituta daudela, eta gerta litekela, eraikuntza burutzerakoan, aurrekontu hori betetzea galerazten duen gertakizunen bat (lehengaien salneurriak gora egitea, eraikuntza hasterakoan lurzoruarekin arazoak izatea —adibidez behe-rantz uste baino gehiago zulatu beharra—, egoerak behartuta edo kudeaketa txar bat dela medio diru sarrerak hasieran uste zirenak baino txikiagoak izatea, ...), eta, ondorioz, hasiera batean uste zena baino gehiago ordaindu beharra.

Baina nahiz eta salbuespena izan, lehenago azaldu bezala aurrekontuak oso doiak izaten direla, egia da baita ere alderantziz gerta litekela, hau da, eraikuntzan dena oso ondo suertatzea (diru sarrerak hasieran uste zirenak baino handiagoak izatea, gastuak aurreikusitakoak baino gutxiago izatea...) eta azkenean, finantzaketan adierazten ziren diru-kopuruak ordaindu ostean, soberakinak edo gaindikinak gelditzea.

Orain azaldutako bazkideen gaizki-ulertzea handiagoa izaten da Etxebizitza-Koperatibak sustatzen dituen etxebizitzak babes ofizialekoak direnean. Etxebizitza hauek beraien salneurria mugatua dutenez, bazkide askok uste du diru kopuru —ekarpen— hortatik gora ez duela ordaindu beharko edozein kasutan, eta gerta liteke ordaindu beharra. Babes ofizialeko etxebizitzak eta honi itsatsitako higiezinak —ganbara eta garagea— beraien salneurria mugatua dute eta argi dago salneurri hori baino garestiago ezin saldu/eskuratu daitezkeela, beraz, eraikuntza aurrera ateratzeko prestatzen den aurrekontuan, aipaturiko higiezin salneurria finkoa izango da. Baina aurrekontu hortan higiezin horiei dagokiena ez da partida bakarra (komertziorako lokalak eta gainerantzeko higiezinak —ganbara eta garaje gehiago—, gainerantzeko instalazioak...), eta azaldu berri dugun bezala, horien eraikuntzan eta kudeaketan agertu litezke hasieran aurreikusi ez ziren gastuak, edota aurreikusi arren, gastuak aurreikusitakoak baino handiagoak izatea. Berdin gertatzen da gaindikinak edo soberakinak lortzeko aukerarekin, baina etxebizitza librea sustatzean baino zailagoa izango da, aurrekontua oraindik eta doiagoa izango delako babes ofizialeko etxebizitzen kasuan.

Bazkide askok beraien burua erosle soil gisa ikusten dute (X mila eurogatik etxebizitza, garajea eta ganbara eskuratu), eta ulertu behar dutena zera da, ez direla erosle, «sustatzailea» eta «esleitzaile» baizik (horrek dituen

abantailekin —eraikuntzaren gain erabakitzeko boterea— eta eragozpene-kin —arriskua eta erantzukizuna—). Laburbilduz, ulertu behar dutena da izan daitezkeen gaidikinen gaineko eskubideak dituzten heinean, galeren gaineko erantzukizuna ere badutela.

Bai bazkide izateko eta baita proiektua aurrera eramateko —finantzatzeko— ere, bazkideek **ekarpenak** egin behar dituzte. Baina bazkideek egiten dituzten ekarpen guztiak ez dira berdinak ez dutelako helburu bera.

Oso garrantzitsua da bereiztea, bazkideek baltzu-kapitalerako egin behar dituzten ekarpenak eta etxebizitzak eta lokalak ordaintzeko emandako diru kopuruak. Azken batean ezin ahaztu dezakegu, Koperatibak sustatzen duen eraikuntzak, etxebizitzak izateaz gain, aparkaleku, komertziorako lokalak eta beste instalakuntza batzuk ere izan ditzakela, eta bazkideei dago-kiela guzti horien finantzaketa, horiek saldu edo inorenganatu bitartean.

Alde batetik, bazkide izateko baltzu-kapitalera egin beharreko derri-gorrezko ekarpenak daude, eta beste alde batetik etxebizitza (ganbara eta garajea) finantzatzeko egiten dituen ekarpenak. Bigarren ekarpen hauek, proiektua aurrera eramateko prestaturiko finantza proiektuaren —aurrekontuaren— arabera zehazturik daude eta lehen ekarpenak baino askosaz handiagoak dira. Bazkideen gainean duen eraginagatik eta duen garrantzi ekonomikoagatik, komenigarria da egin beharreko ekarpen hauen taula, Artezkaritza Kontseiluak erabakiz gain, gainerantzeko bazkideek ere ezagu-zea eta Batzar Nagusiak ekarpenak onartzeko erabaki hori berrestea.

*Bazkideren batek baja hartuz gero, eta hala onartzen badute estatutuek, etxebizitzak eta lokalak ordaintzeko ordurarte emandako diru-kopuruei «ekarpenak berreskuratze» atalean finkaturiko kenketak egingo zaizkio, gehiengoa bertan ezarritako portzentaien ehuneko berrogeita hamarra izanik.*

*Diru-kopuru horiek, baltzu-kapitalari bazkideak egin dizkion ekarpe-  
nekin batera itzuli beharko zaizkio bazkide horri, beste pertsonalbazkide  
batek ordezkatzeko duenean bere eskubide-betebeharretan<sup>33</sup>.*

Gure Ordenamendu Juridikoan, Etxebizitzen-Koperatiba ez da kudea-keta multzoaren, hau da, **erkidego** deritzogunaren jabe: lurzorua, etxebizi-tza eta gainontzekoen ordainketarako egindako diru ekarpenak. Legearen arabera, bazkideak dira diru ekarpen horien jabeak, baina ez era eksklusibo, zehatz eta bakarkakoan, baizik eta amankomunean eta jabekidetzan. Bazki-de bakoitza, gainerantzeko bazkideekin batera, etxebizitzak eskuratzeko egindako diru ekarpenen eta honekin eskuratutako gauzen jabekide da, bazkide bakoitzak bere etxebizitzaren bakarkako jabetza jasotzen duen une-  
rarte; momento hontan erkidegoa banandu egiten da.

<sup>33</sup> 4/1993 Legearen 115.1 artikulua.



Beraz bi harreman mota bereizten dira:

- Oinarrizkoa, bateragarria eta elkartearrekikoa: Koperatibaren xedea bazkide eta jabekideen nahiak kudeatu eta interesen ordezkaritza dira.
- Bazkideek beraien artean osatzen duten erkidegoan oinarritutakoa: Etxebizitzak ordaintzeko egindako diru ekarpenen gaineko jabetza eskubidea —kudeaketa ekonomikorako multzoa<sup>34</sup>—. Banandua da nahiz eta Koperatibaren menpe egon.

Etxebizitzen-Koperatiba, gainontzekoen aurrean bazkideen interesen ordezkaritza eta kudeaketa eramateko xedearekin eratzen da, nortasun juridiko lokabea duelarik. Etxebizitza-Koperatibaren eta bazkideen arteko harremana, Koperatibak bere izenean eta bazkideen intereserako egiten dituen iharduere-tan datza. Horrela, Koperatiba eta bazkideen artean sortzen den ordezkaritza harremanean, Koperatiba da, bere organuen bitartez, bazkideen ordezkaritza gisa aritzen dena. Nahiz eta zuzeneko ordezkaritza harremanak Etxebizitza-Koperatibaren eta bazkideen artekoak izan —bazkide bakoitza ordezkatu gisa arituz—, ordezkaritza harremanetan parte hartzen duten alderdi edo su-jetuak hiru dira, aipaturiko biez gain, kontratatzen diren hirugarrenak.

Etxebizitza-Koperatibak, bazkide izateko Estatutueta zehazten diren ekarpenez —derrigorrezkoak eta sarrerako ordainkizunak— eta, aldi be-rean, Koperatibaren iharduera den etxebizitzen eraikuntzak dirauen bitar-tean, bazkideek etxebizitzak, lokalak eta gainerantzekoak ordaintzeko egin-dako diru ekarpenez osatutako jabekidetzak izango du. Azken diru ekarpen hauek ez dira koperatibaren ondarean sartzen, ezta bazkide bakoitzaren on-darean era bananduan ere. Koperatibak, bere xedeak ezarritakoaren arabera eta pertsona juridiko bezala, bazkidearen ordezkaritza izango du etxebizi-tzen sustapen, eratze eta eraikuntzari dagokion iharduera guztietan; etxebi-zitzak, lokalak eta gainerantzeko instalakuntzak ordaintzeko bazkideek egindako diru ekarpenak jasoz eta ondoren etxebizitzen esleipen eta ema-tean, hirugarrenen aurrean ihardunez, horrela balegokio.

Koperatibak erkidegoaren ordezkaritza dauka eta erkidegoak Koperati-baren menpekotasuna, beraz elkarlotuta daude. Erkidegoaren antolakuntza, administrazioa, eta ordezkaritza Etxebizitza-Koperatibari dagokio<sup>35</sup>,

<sup>34</sup> LAMBEA RUEDA, A., *Cooperativas de viviendas*, Granada, 2001, 333. orrialdea eta hu-rrengoak.

<sup>35</sup> PAZ CANALEJO, N. VINCENT CHULIÁ, F., *Comentarios a la Ley General de Cooperativas*, Tomo XX, vol. 3 309 orrialdean dio «erkidegora egindako diru ekarpenak, enpresaren arris-ku eta zorretara itsatsita gelditzen diren fondo edo kapitala dira, nahiz eta Koperatibaren ondare eta baltzu kapitala osatu ez. Ez dira ezta ere bakarka bazkideenak, baizik eta erkidego edo jabekidetzak bezala, Koperatibak kudeatzailtza gisa eskuratzen edo jasotzen dituelarik, bazkideen interesak defendatzeko, jasotako diru kopuru horren arriskua bere gain hartuz».



nahiz eta gaur egun administrazioa elkarte kudeatzaileen esku uzten den; ordezkari eta antolakuntza Kooperatibaren esku gelditzen dira.

Bazkideak bakarkako jabetza eskuratzeko duen lorpideari dagokionez ezin sahiestu daiteke etxebizitzaren eraikuntzak dirauen bitartean dagoen beharrezko jabekidetzaren. Kasu honetan, jabekidetzaren eta bakarkako jabetza ez dira kontrajarriak, jarraikakoak baizik bazkidearen etxebizitzaren bakarkako jabetza eskuratzeko esleipen prozeduran.

Bazkide bakoitzak ordaindutako kuota, beste bazkideek ordaindutakoari gehitzen zaio, ekarpen multzo horren xedea etxebizitzaren eskuratzeko izango delarik. Kuota bakoitzaren zehaztapena, eraikuntza jabetza horizontalean banatzen denean egiten da, bazkide bakoitzarekiko etxebizitzaren bakoitzapena edo banakotasuna egiten denean. Nahiz eta praktikan etxebizitzaren bakoitzapen edo banakotasuna bazkidea bazkide denetik eta etxebizitzaren eskuratzeko denerarte edozein momentutan egin daitekeen, «erkidegoaren» —etxebizitzak lokalak eta gainontzeko instalakuntzak ordaintzeko bazkideek egindako diru ekarpenen multzoa— benetako bakoitzapen edo banakotasunak, eraikuntzaren amaiera eta obra guztiaren eskuratzeko derrigortzen ditu etxebizitzaren jabetza eskuratzeko euskarri bezala. Horrek, bakoitzaren bakarkako jabetza eskuratzeko suposatzen du.

Bazkideek etxebizitzaren jabetza, jabetza horizontaleko jaurpidean eskuratzeko dute, baina soilik etxebizitzaren bakoitzapena edo banakotasuna egin ostean, hori gertatu aurretik Kooperatibei dagokien legiazko zehazta aplikatzen delako eta hori delako bazkideen borondatea Kooperatibaren sartzekoan.

Praktikan, ekarpen horien bereizketak garrantzi handia dauka, batez ere Kooperatibaren (Balio Erantsiaren Gaineko Zerga...) eta bazkideen (Pertsona Fisikoen gaineko Errenta) fiskalitateari dagokionez. Bazkideek beraien Pertsona Fisikoen Gaineko Errenta aurkezterakoan, kontu handia eduki behar dute, etxebizitzaren esleitzeko egindako diru ekarpenak direlako zergarindu edo desgrabatzen modukoak soilik, ez gainontzeko ekarpenak —promozioaren gainontzeko higiezinak finantzatzeko egindako ekarpenak—. Era berean, Kooperatibak, etxebizitzaren esleitzeko bazkideak egindako ekarpenak aitortu beharko ditu Balio Erantsiaren Gaineko Zergaren aitortpena egiterakoan. Horrela, bazkideak ondo informaturik egon ezean, eta hori horrela izan dadin Arrezkaritza Kontseiluari dagokio, gerta liteke bazkideren batek etxebizitzaren esleitzeko egindako ekarpenez gain aipaturiko gainontzeko ekarpenak ere zergarintzea edo desgrabatzea Pertsona Fisikoen Gaineko Errenta aurkezterakoan, eta Kooperatibak, dagokion bezala, bazkideek etxebizitzaren esleitzeko egindako ekarpenen diru-kopurua soilik aitortzea Balio Erantsiaren gaineko Zergan. Kasu hortan, aitorturiko bi kopuruak ez litzateke bat etorriko eta ondorioz, bazkideak, ikusapena izateko aukera handiak izateaz gain, isuna jaso lezake —iruzur egiten alegintzeaga-

tik— eta gainera Koperatibarekiko, instituzio publikoen —Ogasun Saila— aurrean bere irudia zikintzeaz gain, babes ofizialeko etxebizitzaren kasuetan, behin-behineko kalifikazio galtzeko arriskua egongo litzateke, horrek gainerantzeko bazkideen gain sortuko luken kaltearekin.

Behin-behineko kalifikazioa galtzeko arriskua dago, babes ofizialeko etxebizitzak arautzen dituen legeriak jasotzen duenez, etxebizitza eskuratu aurretik bazkideek ezin dutelako etxebizitzaren salneurriaren %40 baino gehiago ordaindu, eta kasu hontan, bazkideak etxebizitza esleitzeko egindako ekarpenez gain egindako gainontzeko ekarpenak ere etxebizitza esleitzeko izan balitz bezala aitortuz gero, erraza izango litzateke muga hori gaingitzea.

Bazkideen behin-betiko zerrenda dagoenean, etxebizitzaren **esleipena** egin daiteke. Esleipena egiteko prozedura desberdinak daude, eta horregatik da garrantzizkoa Estatutuetan esleipen prozedura zehatz bat aukeratu eta arautua izatea, gardentasun printzipioa betetzen delaren inongo zantza izpirik egon ez dadin. Esleipen prozedura, daukan garrantzia kontutan izanik, komenigarria da Notario aurrean egitea; gero ikusiko dugun bezala, sustapen pribatuko babes ofizialeko etxebizitzaren esleipena iadanik derrigorrez egin beharra dago Notario bidez.

Esleipen prozedura ohikoenak hurrengoak dira:

- Esleipen zuzena: Zozketan, bazkide bakoitzari etxebizitza konkretu bat esleitzen zaionean (kudeaketaren ikuspuntutik errazena eta garbiena).
- Zozketan, bazkide bakoitzak bere bazkide-zenbakia duenez, adurrean zenbaki bat atera eta hori izango litzateke lehendabizikoa nahi duen etxebizitza aukeratzeko. Gero, bere ostean —zenbakia kontutan harturik— zegoen bazkideari legokio gelditzen diren etxebizitzaren artean nahi duena aukeratzeko, eta horrela etxebizitza guztiak esleitu arte.
- Ponderazio sistemak erabiliz (Eusko Jaurlaritzak berak sustatutako etxebizitzetan, berak sortutako ponderazio sistema berezi bat erabiltzen du).
- (...)

Bazkide kopurua etxebizitzaren kopurua baino handiagoa denotan, etxerik esleitu ez zaien bazkideekin itxoin-zerrenda egiten da, etxebizitza esleitu zaion bazkideren batek edozein arrazoigatik Koperatiba utziko balu edo eskuratzailerak izateko baldintzak beteko ez balitu (babes ofizialeko etxebizitzaren eskuratzailerak izateko baldintzak...) bere ordezkaria nor den jakiteko.

Etxebizitzak esleituta daudenean, **Esleipen Kontratua** sinatu behar da Koperatibaren eta bazkide bakoitzaren artean. Koperatibaren izenean ho-

rretarako boterea duten Artezkaritza Kontseiluaren bi kidek —normalean Lehendakariak eta Idazkariak— sinatuko dute; bi kide horien Kontratuak sinatzeko, Artezkaritza Kontseiluak botere bereziak emango dizkio bere kideetako beste bati.

Azkenik, eraikuntza bukatzerakoan eta etxebizitza guztiak bazkideen artean esleitu eta banandu ostean, Etxebizitza-Koperatibaren Batzar Nagusiak, **desegin eta kitatu edo xedearekin jarraitzea** erabaki behar du:

- a) Koperatiba, LEGEAK ezarritako irizpideak jarraituz, desegin eta kitatu<sup>36</sup>: Horretarako ezinbestekoa izango litzateke eraikuntzak, etxebizitzak eta honei itsatsitako higiezinez gain dituen gainerantzeko instalakuntza, lokalak etabar inorenganatu edo saltzea, oraindik egin ez bada —era hontan lorturiko emaitzak Koperatibaren hustirakuntza kontuan eragin zuzena dauka—. Erabaki ohikoena da, azken batean, beste aldi edo sail bat aurrera eramateko aukera aurkeztuz gero, beti ahal izango dutelako beste Koperatiba bat eratu eta berdin jarraitu.
- b) Koperatiba beste eraikuntza-aldi edo -sail batzuk burutzeko helburuarekin mantendu, iadanik beste eraikuntza-aldi edo -sailik indarrean izango ez balu. Gehienetan irabaz asmorik gabeko erakundeek bereganatutako aukera da. Kasu hauetan —irabaz asmorik gabeko erakundeak...—, Koperatibaren Artezkaritza Kontseilua behin betikoa izatea bilatzen da —Artezkaritza kontseilu «profesionala»—, elkarrekin kudeatzaileen zerbitzuak kontratatzeke beharrik ez izateko, badituelako behar dituen teknikariak. Artezkaritza Kontseilu «profesional» honekin bilatzen den beste gauza bat zera da, denboran iraunkorra eta mugagabea izatea, hau da, eraikuntza-aldi edo -sail bat bukatu eta beste bat hasteko edo hasita dagoen bat kudeatzeko Kontseilari berriak bilatzen ibili ez beharra. *Aldi edo sail bat baino gehiago dagoen kasuetan, derrigorrezko betebeharra izango da kontaduritzaren bereiztua eramatea aldi edo sail bakoitzak, Koperatibari dago-kion orokorrak gain*<sup>37</sup>. Arau honekin, beste edozein Koperatiba motak bere ihardueren arabera sailak eratzekoan duten betebeharra Etxebizitza-Koperatibei luzatzen da.

Nahiz eta Legeak aldi edo sail bakoitzarentzat bazkide-biltzarrak eratu beharra arautu —ahalmenak biltzar bakoitzaren estatutu edo barne jaurpideko araudian jasoz—, Koperatibaren Artezkaritza Kontseilua eta Batzar Nagusia bakarrak izango dira, azken honi legokiolarik

<sup>36</sup> 4/1993 Legearen 87. artikulutik 97.era.

<sup>37</sup> 4/1993 Legaren 116. artikulua.

*Koperatiba osoaren eragiketak eta betekizunak, dituen eskurantzak errespetatuz.* Baina Artezkaritza Kontseilua -aldi edo -sail desberdinetako kidez osaturik egonez gero edo kide guztiak -aldi edo -sail berekoak izanda, beti aurkituko ginateke hurrengo egoerarekin: Artezkaritza Kontseiluko kideek, beraiek onuradun diren -aldi edo -sailari dagozkion erabakiez gain, onuradun ez diren -aldi edo -sailari dagozkionak ere hartu beharko lituzkete. Ez dirudi egoera honek zentzurik izango lukenik, banatzea<sup>38</sup> aukera hobereana izango litzatekelarik, hau da, eraikuntza-aldi edo -sail berri hori eratuko den beste Etxebizitzen-Koperatiba batera igorritz.

- c) Koperatibarekin aurrera jarraitu, besterenganatu edo saldu ez diren ondasunak, instalakuntza desberdinen mantenimendua eta gainerantzeko betebeharrak administratzeko eta kudeatzeko xedearekin, beti ere Koperatibaren onura helburutzat izanez.

## B) *Eskubideen eskualdaketa*

Etxebizitzen-Koperatibetan, duten helburu eta xedeagatik, bazkideen eskubideen eskualdatzeak arauketa berezia dauka. Horrela, *herri-erakundeen dirulaguntzak jaso baditu, bazkideen etxebizitza edo lokalak «Inter Vivos» eskualdatzerakoan, administrazioaren sustapen-jaurpidean ohartemandako mugapen eta lehentasunezko eskuratzeko eskubideen menpe egongo da.*

Administrazioaren sustapen-jaurpidean mugapenik edo lehentasunez eskuratzeko eskubiderik jaso ezean, *mota horretako Koperatibei buruzko ordezkiko arautegia orokorra ezarriko da.*

Bestelako Etxebizitzen-Koperatiben kasuan, *eraikin-sail bakoitzaren estatutuetan edo araudian zehaztuko diren bazkideen etxebizitza edo lokalak inorenganatu edo akuratzeko baldintza eta mugapenak, baita zehaztu ere bazkidegaien eskubideak<sup>39</sup>.*

Bazkide direnek etxebizitza besterenganatu nahi dutenean, etxebizitza horien gaineko eroslehentasun eta eskuratzeko eskubidea bakarrik bazkidegaiei dagokie, inongo salbuespenik gabe —aurrekoak, odolekoak, ezkontidea...—. Legeak, etxebizitzak inorenganatzeko baldintzak eta mugapenak Estatutuetan zehazteko askatasuna uzten duen arren, ez du zentzurik Estatutuetan hirugarren batzuen —aurrekoak, odolekoak, ezkontidea...— aldeko eskubideak sortu eta arautzea, batez ere Koperatibaren bazkide edo bazkidegai direnen eskubideak baztertuko balituzkete sortutako eta araututako eskubide horiek.

<sup>38</sup> 4/1993 Legearen 84. artikulua.

<sup>39</sup> 4/1993 Legearen 118. artikulua.

Zentzurik ez izateaz gain, zuzenbide zibilaren aurkakoa izan, hori lege bati dagokion zeregina delako.

Era hortan, Koperatibak aurrera jarraitzen du eraikuntza bukatu eta bazkide bakoitzari dagozkion etxebizitza eta gainontzeko higiezinak ematen zaizkion momenturarte<sup>40</sup>.

### C) *Urteko Kontuak*

Aipatu beharra dago baita ere urteko kontuei dagokienez Etxebizitzen-Koperatibek duten berezitasuna. Koperatiba guztiek, edozein motatakoak izanda, Batzar Nagusiak Urteko Kontuak onartu aurretik kontu-ikuskaritzaren esku jarri behar dituzte, hurrengo kasuetan:

- Batzar Nagusiak edo Zaintza Batzordeak horrela erabakitzen duenean edo Legeak edo Estatutuek horrela jasotzen dutenean.
- Bazkide kopuru osoaren %20 ordezkatzeko duten bazkideek eskatzen dutenean.
- Hurrengo hiru baldintzetako bi betetzen dituztenean<sup>41</sup>.
  - Aktibo totala: 2.373.998 euro.
  - Urteko negozioen zenbateko garbia: 4.747.996 euro.
  - Ekitaldian zehar izan dituen batz-beste langileen kopurua: 50.

Baina Etxebizitzen-Koperatibek, Batzar Nagusiak Urteko Kontuak onartu aurretik, eta nahiz eta baldintza guzti horietako bat ere ez bete, beti jarri behar dituzte kontu-ikuskaritzaren eskuetan, gutxienez bazkideei etxeak edo lokalak ematen zaizkien unerarte<sup>42</sup>. Momentu honetatik aurrera, nahiz eta legeak ezer ez adierazi, ulertu daiteke gainerantzeko Koperatiba moten kasu berdinetan egongo liratekela behartuta kontu-ikuskaritza egitera.

Baina Euskadiko Koperatiben Erroldaren antolakuntza eta funtzionamendua arautzen duen maiatzaren 24ko 189/1994 Dekretuak, bere 89. artikuluan ezartzen duenez, 4/1993 Legearen 72. artikulua betetzen duten Koperatibek aurkeztu behar dituzte Erroldan beraien urteko kontuak kontu-ikuskaritza burutu ondoren. Zer gertatzen da 4/1993 Legearen 72. artikulua araberako Kontu-Ikuskaritza burutu behar ez duten Etxebizitza-Koperatibekin, ez al dute erroldan aurkeztu behar? 189/1994 Dekretuaren 89. artikulua araberako ez, nahiz eta 4/1993 Legearen 117. artikulua araberako Kontu-ikuskaritza burutzera behartuta egon.

<sup>40</sup> Ikusi 32. oin-oharra

<sup>41</sup> 1997ko apirilaren 18ko 572/1997 Errege Dekretua (BOE 1.5.97).

<sup>42</sup> 4/1993 Legearen 117. artikulua.

D) *Erantzukizun jaurpidea*

Bukatzeko, Etxebizitzen-Koperatibetako erantzukizun jaurpidea aztertuko dugu. Printzipioz, Koperatiba baten erantzukizun mugatua izateak ez du esan nahi era mugatuan erantzuten duenik, baizik eta bere bazkideak erantzuten dutela era hortan —mugatuan—. Koperatibak nortasun juridikoa dauka eta ondorioz behartzeko edo konprometitzeko gaitasuna ere bai, Kode Zibilak araututako oinarritzko erantzukizuna dagokiolarik<sup>43</sup>. Baina Etxebizitzen-Koperatibetan erantzukizuna berezia da bazkideen ondare pertsonala beste Koperatiba motetan baino gehiago engaiatzen delako. Beharrezkoa da bereiztea Koperatibaren eta bazkideen erantzukizun jaurpidea<sup>44</sup>.

- a) **Baltzu harremani dagokienez**, Koperatiba eta bazkidearen artean, bazkideak, baltzu-kapitalera egin beharreko ekarpenez erantzuten du bere ondare guztiarekin, ekarpen horien kopuruaren mugarekin. Koperatibak, pertsona juridikoa den heinean, hartzekodunekin dituen baltzu-zorreatik bere ondare autonomo edo pertsonalarekin erantzuten du, bazkidearen erantzukizuna kasu hortan soroslea izango delarik, egindako edo egiteke dituen ekarpenen kopuruaren mugarekin. Hartzekodunek Koperatibaren eta bere ondarearen aurka jo lezakete soilik.
- b) **Bazkideak Koperatibaren xede eta emaitzetan** —gaindikin edo galerak— **parte hartzeko betebeharra eskuratzean sortutako harreman mutualistari dagokionez**, bazkideak bere ondare guztiarekin erantzuten du, eta erantzukizun honen muga Koperatibaren xedearen dagokion parte hartze konkretuak eta honen kostu zehatzak finkatuko ditu. Erantzukizuna, etxebizitzaren eraikuntzan zehar sortutako gastuei eta salneurrien igoerei aurre egin beharretik jaiotzen da. Horrelako zerbait gertatuz gero, nahiz eta bazkideak Koperatiba uztea erabaki —ate irekien printzipio koperatiboan oinarrituriko eskubidea—, ez lituzke egindako ekarpenak berreskuratuko bere orde bestea pertsona bat sartu arte (Estatutuetan jaso ohi dan aukera da, finantzaketa arazoak eragozteko intentziorekin). Beste alde batetik, beti egongo da erantzukizun hau elkarte kudeatzaileari eskatzeko aukera, galerak kudeaketa akastunaren ondorioz sortu edo agertu direla frogatuz gero. Etxebizitzetatik etorri

<sup>43</sup> Kode Zibilaren 1.911. artikulua araberak, «Zordunak betebeharren betetzeaz erantzuten du, bere gaurko eta etorkizuneko ondasun guztiak.

<sup>44</sup> FAJARDO GARCÍA, G., *La gestión económica de la Cooperativa: responsabilidad de los socios*, Madrid, 1997, 76. orrialdea eta hurrengoak.

eta harreman mutualistan oinarritutako zorren hartzekodunek, Koperatibaren aurka jo lezakete eta honek erantzun ezean edo iadanik existitu ezean, bazkideen aurka, proportzionalki bazkide bakoitzak duen kuotaren arabera<sup>45</sup>. Eta guzti hori, lehen aipaturiko erkidegoari dagozkion gastuak direla ulertzen delako.

Baina Koperatibaren hartzekodunek, nahiz eta etxebizitzen kariz sortu ez diren zorrak izan, zor horiek ere eska liezaizkiekete bazkideei<sup>46</sup>, Etxebizitzen-Koperatibetan, bazkideek etxebizitza eskuratzeko egiten dituzten ekarpenak ez dira Koperatibaren ondarean sartzen, ekarpen horiek Koperatibak bazkideekin duen zorra osatzen dute —etxebizitza eta gainerantzeko higiezinak esleitzerakoan eta ematerakoan kitatzen duen zorra—, eta Koperatibak, zordun den heinean, betebeharren betetzeaz erantzungo du dituen edo etorkizunean izango dituen ondasun guztiekin. Koperatibak betebehar bat hartzen du bazkideekiko —etxebizitza eskualdatzea edo ematea— azken hauek egindako diru-ekarpenen ondorioz, eta gainontzeko hartzekodunek diru-ekarpen horien aurka joan daitezke edo egin dezakete, Koperatibak bazkideekin dituen zorrak jarraitu egingo dutelarik. Dena den, badaude ekarpen horien multzoaren bahiezintasuna defendatzen dutenak ere<sup>47</sup>.

## 5. Kooperatibek edo ondasun-komunitateek egindako babes ofizialeko etxebizitzen sustapen pribatuak edo norberaren erabilerarako sustapenak esleitzeko prozedurari buruzko AGINDUA, 2004ko ekainaren 30ekoa<sup>48</sup>

Agindu hau 2004ko uztailaren 23an sartu zan indarrean, eta bertan ezarritakoa betetzetik aske geratzen dira, data horren aurretik eratu eta erregistratu diren Etxebizitzen-Koperatibek bultzatu eta suspertutako sustapenak soilik, lursaila ere aurretik erositak izanez gero.

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailburuak argitaratu berri duen Agindu honek, orainarte Euskal Autonomia Erkidegoan babes ofizialeko etxebizitzen sustapen pribatua Etxebizitzen-Koperatiben bitartez egiteko era,

<sup>45</sup> LAMBEA RUEDA, A., *Cooperativas...*, *op. cit.*, 342. orrialdea eta hurrengoak

<sup>46</sup> FAJARDO GARCÍA, G., *La gestión...*, *op. cit.*, 182. orrialdea eta hurrengoak; GONZÁLEZ TAUSZ, R., «Las Cooperativas de viviendas de responsabilidad limitada no existen», *Revista de Estudios Cooperativos (REVESCO)*, n.º 67, 1999, 1.º Cuatrimestre, 106 orrialdetik aurrera.

<sup>47</sup> LAMBEA RUEDA, A., *Cooperativas...*, *op. cit.*, 430. orrialdea eta hurrengoak.

<sup>48</sup> Ikusi lehen oin-oharra.

funtsean edo oinarritik, goitik behera aldatzen du, etorkizunean Etxebizitza-Koperatiben bitartez egindako babes ofizialeko etxebizitzaren sustapen pribatua elkartegintza eta kolektibapenera bideratuz eta bultzatuz.

Normala den bezala, sustapen publikoko babes ofizialeko etxebizitzaren kudeaketa, eskuraketa esleipena... baldintzaturik aurkitzen dira, ez soilik babes ofizialeko etxebizitzak arautzen dituen araudiaren bitartez, baizik eta kasu bakoitzerako etxebizitza horiek sustatzen dituen Administrazioak ezartzen dituen baldintzen bitartez. Era hontan, Administrazioa bera izango da etxebizitzaren sustapen publiko horren bitartez lortu edo bete nahi diren helburuak lortzearen gaineko erantzunkizuna izango duena.

Baina ezin da ahaztu etxebizitza lortzearen arazoei —gabezia, garestitasuna...— aurre egiteko, Etxebizitzaren-Koperatiben bitartez babes ofizialeko etxebizitzaren sustapen pribatua suspertzea dela aukera onuragarriena. Baina babes ofizialeko etxebizitzaren sustapen pribatuaren kasuan, Administrazioek, hasiera batean zegoen askatasun partziala —beti oinarrizko Araudia errespetatuz— guztiz mugatzen joan da<sup>49</sup>. Horrela, Etxebizitzaren-Koperatiben babes ofizialeko etxebizitzaren sustapen pribatuak orain arte, Koperatiba eratzekoan edo eratu ostean, eraikitzeko lurzorua lortzea zuten arazorik handienetarikoa bezala, horren ostean eraikiko ziren babes ofizialeko etxebizitza kopuru hain bazkide lortu behar zituztelarik, nahiz eta hasieran ikusi dugun bezala azken hau ez izan oso zaila —eskaria eskaintzaren gainetik dago etxebizitzaren jabetza eskuratzeari dagokionez—. Agindu berri honekin, eraikitzeko lurzorua lortzeaz gain, beste hainbat arazo agertzen zaizkie Etxebizitzaren-Koperatibei, bai eratzeko unean eta baita kudeaketa aurrera eramateko unean ere.

Agindu hau argitaratzearen arrazoi nagusia Etxebizitzaren-Koperatiben —besteak beste— sustapen pribatuko babes ofizialeko etxebizitzaren esleipen-prozeduran publikitate, konkurrentzia publiko eta gardentasunaren printzipioak bermatu nahia izan da. Babes ofizialeko sustapen publikoen esleipen-prozeduren kasuan ez da existitzen printzipio horien ez betetze arriskurik<sup>50</sup>, baina babes ofizialeko sustapen pribatuaren esleipen-prozedurei dagokienez<sup>51</sup> ez zegoen segurtasun juridikorik ezta printzipio horiek betetzen zirelako bermerik ere. Beraz, eta betearazpen hau bermatzeko nahiarekin, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak 2003. urtean babes ofizialeko sustapen pribatuaren esleipen-prozedura arautu zuen, *ezarritako esleipen-prozeduratik kanpo geratzen zirelarik*, hau da, araututako esleipen-prozedurako betekizunen betearaztetik at utziz, *Koperatibak* edo ondasun-komunitateek

<sup>49</sup> Ikusi lehen oin-oharra.

<sup>50</sup> 315/2002 Dekretuaren 11. artikulua ezartzen duenez, kasu bakoitzean Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailburuak arautuko du esleipen-prozedura.

<sup>51</sup> 315/2002 Dekretuaren 12. artikulua.



egindako babes ofizialeko etxebizitzen sustapen pribatuak, edo norberaren erabilerarako sustapenak<sup>52</sup>. Hori dela eta, babes ofizialeko etxebizitzen sustapen pribatu guztietan erabilitako esleipen-prozeduretan, aipaturiko printzipioen betearazpena bermatzeko, Koperatibak eta ondasun-komunitateak sustatutako babes ofizialeko etxebizitzen esleipen-prozedura arautzea falta zen soilik, eta hutsune hori betetzea bilatu izan da.

Baina edozein Agindu argitaratzean kontutan izan behar dira indarrean dagozan Legeak gai horri buruz ezarritakoarekin bat etorri behar direla bertan jasotako irizpideak, hau da, ezarritako irizpideak ezin direla izan legez kontrakoak. Kasu hontan, Agindu hau argitaratzeko ez dira bakarrik LEGEAREN 114-118 artikulua kontutan izan behar, baizik eta LEGEA orokorrean —hau horrela izan denaren zalantzak sor daitezke ikusiko dugun bezala, nahiz eta prozedurak, 315/2002 DEKRETUAK edozein sustapen pribaturako ezarritako baldintza orokorretara eraman, ETXEBIDIREN esleipen prozeduratik ateraz, horrela LEGEAREN aurka joatea saihestuz—, gehiago oraindik kontutan hartzen badugu Koperatibei buruzko gaietan ez dagokiola kompetentzia Etxebizitza Sailari.

Publizitate eta konkurrentzia printzipioak betearazteko unea ezin liteke eratze unea izan, hori merkataritzako oinarrizko legeek arautzen duten «enpresa askatasuna» deritzon printzipioaren aurka joatea izango bailitzateke; ezin da Koperatiba eratzeko unetik kontrolatuta izan eta ondorioz sustatzeileen eta etorkizunean bazkide izango direnen artean bereizketa egitea ezinbestekotzat har daiteke.

Argi dago Publizitate eta Konkurrentzia printzipioen betearazpena bermatzea Koperatibari dagokiola. Bazkide sustatzaile batzuk babes ofizialeko Koperatiba bat sortu nahi dute (Koperatiba sortzen dute, estatutuak egiten dituzte eta proiektua ere diseinatu dute), eta momentu hortan Koperatibak ez ditu bazkide sustatzaileez gain beste bazkiderik. Hori da gizarteari bazkide izateko eskaintza egin behar duen unea, hau da, publizitate eta konkurrentzia prozedura bermatzeko unea. Koperatiba izan behar da eskaintza gizarteratu behar duena. Gero, dagokion Gobernu Delegazioak fiskalizatuko luke publizitate eta konkurrentzia tramiteak bete direla, baina kontutan izan behar da Koperatiba bera dela tramite horiek ondo betearazteko interesa duen lehena; aldi baterako kalifikazioa eskatzen den momenturako iadanik badaude zenbait ordainketa edo gastu egin beharra (lurzorua, proiektua...), eta ondorioz Koperatiba, aldi baterako kalifikazioa eskatzen den momenturako eratu egon behar da eta baita bazkideak gutxienezko onuradun «eskubidea» izan ere, gainera, arrazoitu gabe onartua izango ez litzatekeen edozein pertsonak Auzitegitara jo lezake eta

---

<sup>52</sup> 2003ko abuztuaren 18ko Agindua argitaratu zuen, bertan, 1.2 artikulua.

Delegazioan denuntzia jarri, honek kalifikazioaren galera ekar lezakelarik Koperatibarentzat.

Publizitate eta konkurrentzia printzipioak betearazteko, Aginduak, Koperatiba, eratu egin dela eta bazkideak lortzeko epea ireki dela —gutxienez 20 egun naturaleko epea eskabideak jasotzeko—, etxebizitza kopurua, ezaugarri orokorrak, sustapenari buruzko datu ekonomikoak eta gutxieneko derrigorrezko ekarpen gisa ezarritako kopurua —gehienez 150 euro—, idatziz aditzera behartzen du Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren dagokion lurralde-ordezkaritzari. Gainera, informazio guzti hori dagokion lurralde historikoko aldizkari ofizialean eta zabalkunde handienetarikoa duen egunkariren batean iragarri behar du Koperatibak, nahiz eta orain ikusiko dugun bezala, arau orokor honek salbuespen bat izan.

#### A) *AGINDUAREN 4. artikulua*

Aipatu berri dugun salbuespen honi dagokionez, Aginduaren 4.xedapean jasotakoa, oso azpimarragarria da euskaraz eta gaztelaniaz ezarritako kasu bereziak guztiz desberdinak direla, hau da, batan jasotako kasu berezia ez datorrela bat bestean jasotakoarekin, kasu berezi desberdinak direla. Horrela, **gaztelaniazko testua** aintzat harturik, salbuetsita egongo litzateke Etxebizitza-Koperatiba sustatu aurretik gutxienez 10 urte behar bezala erregistraturik daramatzan irabazi-asmorik gabeko erakundeek sustatutako Etxebizitza-Koperatiba, beti ere gutxienez 500 bazkide izango balitu irabazasmorik gabeko erakunde horrek. Ondorioz, irabazasmorik gabeko erakundea izango litzateke irizpideak jasotako baldintzak bete beharko lituzkena. Hau kontutan harturik, irabazasmorik gabeko erakundea eratu eta hurrengo 10 urteetan erakunde honek sustatutako Etxebizitza-Koperatiba guztiak salbuespenetik at geldituko liritekez, nahiz eta gainontzeko baldintzak bete. **Euskarazko testuan** ezarritakoa aintzat hartuz berriz, baldintzak Etxebizitza-Koperatibak bete beharko lituzke salbuetsita egoteko, hau da, Etxebizitza-Koperatiba irabazi-asmorik gabeko erakunde batek sustatzen badu, behar bezala erregistraturik badago, Koperatiba eratu zenetik 10 urte pasatu badira eta Koperatibak gutxienez 500 bazkide baditu soilik egongo da salbuetsita.

Badirudi irizpide honekin Etxebizitza eta Gizarte Sailak zuen helburua AGINDUA indarrean sartu ostean, hau da, ad hoc, eraturitako irabazasmorik gabeko erakundeek Etxebizitza-Koperatibak sustatu nahi izanez gero horiek salbuespenetik at geratzea dela. Helburua hori izango balitz, argi dago euskarazko testuak segurtasun eta berdintasun printzipioak hobetu bermatzen dituela, zeren eta Etxebizitza-Koperatiba da gutxienez eratu zenetik 10 urte izan behar dituen eta irabazasmorik gabeko erakunde batek sustatutakoa izan behar denez, erakunde honek ere jakinaz 10 urte baino gehiago izan beharko ditu. Gaztelaniazko testuaren arabera, gerta li-

teke Etxebizitza-Koperatibak urte bete bakarrik izatea eta salbuetsita ego-  
tea —Koperatiba sustatu duen irabaz asmorik gabeko erakundeak 11 urte  
edo gehiago izango balitu— edota Etxebizitza-Koperatibak 12 urte izatea  
eta salbuetsi gabe ego-  
tea —Koperatiba sustatu duen irabaz asmorik gabe-  
ko erakundeak 22 urte baino gutxiago izango balitu—, eta egoera horrek  
ez luke inongo logikarik izango, segurtasun eta berdintasun printzipioa  
nabarmenki urratuz.

Bi irizpideak —euskarazkoa eta gaztelaniazkoa— bat datoz salbuespen  
kasuan bete beharreko baldintza zein izango den adierazterakoan: nahikoa  
izango litzateke egiaztapen batekin, egiaztapen horrek ziurtatuko balu ida-  
tziz jakinarazi zaiela sustapena egingo den udalerriko funtzio-eremuan bizi  
diren bazkide guztiei ireki egin dela bazkideak lortzeko epea.

#### B) *Kolektibapenaren eta elkartegintzaren suspertzea*

AGINDUAK **Kolektibapena** suspertzen du, esleipen-prozeduran parte hartu ahal izateko derrigorrezkoa delako bazkideen ekarpena gehienez 150 eurokoa izatea. Horrela, 1/2000 Legeak bere lehen artikuluan jasotakoaren arabera, hau da, Koperatibaren gutxieneko baltzu kapitala 3.000 eurokoa izan behar dela, Koperatiba gutxienez 20 bazkide sustatzailerekin eratu beharra ondorioztzen da, nahiz eta ondorio hau Lege berdinen hirugarren artikuluan ezarritakoarekin kontraesanean aurkitu —edozein Koperatiba mota sortzeko nahikoa litzateke hiru bazkide sustatzailerekin—. Beraz, Etxebizitza-Koperatiba bat bazkide sustatzaile gutxiagorekin sortuz gero, adibidez 10, bazkide bakoitzaren ekarpenak 150 eurotik gorakoak izango liratekez gutxieneko baltzu kapitalera irizteko, eta ondorioz, bazkide sustatzaile horiek ezingo lukete esleipen-prozeduran parte hartu Estatutuen al-daketa bat egin ezean —ekarpenen kopurua 150 eurotara jaitziz—.

**Elkartegintzaren** suspertzeari dagokionez, baldintza konkretu batzuk betetzen dituzten irabaz-asmorik gabeko erakundeentzat ezarritako publikitate eta konkurrentzia printzipioak betearazteko salbuespenetik ondorioztatzen da. «Salbuespen» horrek soilik bermatzen baitu babespeko etxebizitzaren esleipenerako zozketak ETXEBIDE-k egiten dituen bezalakoak ez izatea, hau da, pertsonen —bazkideen— kopurua zozketatzen diren etxebizitzaren kopuru baino 30 aldiz gehiago ez izatea.

2004ko uztailaren 23arte, Etxebizitza-Koperatiba gehienak eraikuntza aldi edo sail bakarrerako sortzen dira eta bazkide haina etxebizitza sustatzen dituzte, zeren eta Etxebizitza-Koperatiba bateko bazkide batentzat ez dago inongo onurarik Koperatiba osatzen duten bazkideen kopurua baino babes ofizialeko etxebizitza gehiago sustatzean, ez duelako beste etxebizitza horien salmentatik gaindikirik jasoko eta alderantziz, salmenta unerarte finantziatu egin beharko ditu. Orain, Aginduarekin, bazkideak etxebizitza

ziur izatearen abantaila ere galdu egiten du —etxebizitza haina bazkideko Koperatibak sortuz—, publizitate eta konkurrentzia printzipioen ondorioz, babes ofizialeko etxebizitza eskuratzeko bete behar diren baldintza orokor-  
 rrak betetzen dituen edozein pertsona bazkide gisa Koperatiban sartu dai-  
 tekelako, etxebizitza kopurua baino bazkide gehiago suertatuz.

Kasu horietan, bazkide kopurua etxebizitza-kopurua baino handiago denotan, gardentasun printzipioa betearazteko, esleipena Notario aurrean egindako zozketaren bidez burutuko da —orainarte aukerazkoa zen Notario bidez egitea ala ez— bazkide eskuratzailen zerrenda eta itxoin zerrenda, notario-akta zozketa burutzen den egunetik 10 eguneko epean lurralde-ordezkaritzan aurkeztu beharko delarik eta egoitzaren bulegoetan argitaratu. Etxebizitzen zozketa horretan errespetatu egin beharko dira mugikortasuna era iraunkorrean murriztuta duten urrituentzat derrigorrez legez erreserbatu behar diren etxebizitzak<sup>53</sup>, eta horrela ezarri gero, baita ere etxebizitza-kopuruaren %10 gehienez bazkide-sustatzaileentzat.

### C) *AGINDUAREN zenbait hutsune*

Baina Aginduak baditu zenbait hutsune juridiko. Hasteko, Aginduaren betearazpenetik libre uzten ditu Etxebizitza-Koperatibak, uztailaren 23a aurretik eratuta eta erregistratuta badaude eta lursaila erosita edo eskuratu-  
 ta badute, baina ez du esaten lursaila osotasunean eskuratuta izan behar duen ala lursailaren gehiengoarekin (%51a) nahikoa den.

Bestaldetik, zer gertatuko litzateke 20 bazkide-sustatzaile elkartuko bala-  
 lira 30 babes ofizialeko etxebizitza eraikitzeke proiektuarekin? Etxebizitzen %10 soilik izango lukete erreserburik beraientzat, hau da, 3 etxebizitza bakarrik eta ondorioz 17 bazkide-sustatzaile etxebizitza gabe geldituko liratekez lehen une batean. Arrisku hori kontutan harturik, nork sustatuko du Etxebizitzen-Koperatiba bat? Azken batean, normalena izango da Koperatiba eratu eta ezarritako publizitate eta konkurrentzia baldintzak bete ostean bazkide kopurua zozketatzeko gelditzen diren etxebizitzen kopurua baino handiago izatea eta ondorioz, bazkide diren guztien artean zozketa egin beharra, erreserburiko etxebizitzen zozketan suerterik izan ez duten bazkide sustatzaileek, gainontzeko bazkideek ez bezala, etxebizitza lortzeko beste aukera bat izango dutelarik.

Eta hildo beretik jarraituz, 20 bazkide-sustatzaile horiek 35 babes ofizialeko etxebizitza eraikitzeke proiektua prestatu ezker, Aginduak ezarritakoaren

---

<sup>53</sup> *Etxebizitzetarako diren eraikinetan ondoan aipatzen diren erreserbak egingo dira betirako mugikortasun murriztuaduten pertsonentazko. (...): a) Babes ofizialeko etxebizitzen sustaketetan etxebizitza bat gordeko da hogieta bost edo frakzio bakoitzeko. (...). Irisgarritasun Sustatzeko 20/1997, Legearen, abenduaren 4koa, 9.1.a) artikulua.*

arabera bazkide-sustatzaile horiek 3,5 etxebizitza izango lituzkete erreserbatu-rik, baina horrek zer esan nahi du, 3 edo 4 izango liratekez erresebatu-riko etxebizitzak? Aginduak ez du zalantza hau argitzen eta ondorioz dago- kion lurralde-ordezkaritzari legokiola erabakia ondoriozta daiteke. Eta horrela izango balitz, gerta liteke baita ere lurralde-ordezkaritza bakoitzean edo/eta kasu konkretu bakoitzean erabakiak desberdinak izatea eta beraz berdintasun printzipioa urratzea.

Gainera, bazkide-sustatzaileei erreserbatu-riko etxebizitzak nola zoketa- tu behar dira? Badirudi normalena, nahiz eta AGINDUAK honi buruzko irizpiderik ez jaso, zoketa orokorrerako ezarritako baldintzak betearaziz egitea izango litzatekela, hau da Notario bidez, Koperatibari beste gastu bat sortuz. Horrez gain, bazkide-sustatzaileen artean burututako zoketan, zer zoketatuko litzateke, etxebizitza ziur izatea edo etxebizitza konkretu bat? Nahiz eta AGINDUAK arazoari erantzunik eman ez, badirudi egokiena zein etxebizitza konkretu dagokien zoketatzea izango litzatekela —etxebi- zitza aukeratzeko posibilitaterik eman gabe, berdintasun printzipioa ez urratzeko— bestela, hirugarren zoketa bat burutzer behartuta egongo li- tzateke Koperatiba, etxebizitza ziur izatea tokatu zaien bazkide-sustatzaile- en artean edo bigarren zoketaren ondorioz etxebizitza ziurra izatea —hori zoketatu izan balitz bigarrenena— tokatu zaien gainerantzeko bazkide guztien artean.

Zalantza guzti hauek argitzeko egokiena eta zuzenena Koperatiba ba- koitzak erabiliko duen esleipen prozedura eta zoketa beraren funtziona- mendua ere —lehenago azaldu ditugu aukera erabilienak— Estatutuetan jasotzea izango da, etorkizunean arazorik izan ez dadin.

AGINDUAK argitzen ez duen beste egoera bat hurrengoa da; Udaletxe batek Etxebizitza-Koperatiba bitartez babes ofizialeko etxebizitzak eraiki- zeko lurzorua zoketatzerakoan, zoketan parte hartu ahal izateko Etxebi- zitza-Koperatibak gutxieneko bazkide kopuru bat izatea eskatzen badu<sup>54</sup>, adibidez 150 bazkide, zoketa ondoren, eraikitzeke lurzorua lortu duen Koperatibak iadanik 150 bazkide badituen arren publizitate eta konkuren- tzentzia printzipioak bete beharko ditu? Zoketa aurretik ezinezkoa izango litzateke printzipio hauek betetzea ezin jakinarazi dezakelako Koperatibak etxebizitza-kopurua, ezaugarri orokorrak... Aginduak eskatu bezala. Ho- rrela, beharrezko publizitate eta konkurrentzia printzipioak bete beharko balitu beste 2.000 bazkide eskaera jaso ditzakez, guztira 2.150 bazkidez osaturiko Koperatiba sortuz. Era hontan, argi dago lurzoruaren zoketa unean Koperatibaren bazkide diren 150 bazkideek beraien etxebizitza izateko

---

<sup>54</sup> Adibidez Vitoria-Gasteiz-eko Udaletxeak Salburua auzorako egin duen bezala 2004ko uztailen.

aukerak oso murriztuak ikusiko lituzketela. Gerta liteke baita ere publizitate eta konkurrentzia printzipioak bete beharrez gero, eta gainera normalena izango litzateke, lurzoruaren zozketan, eraikitzeko lurzorurik tokatu ez zaion beste edozein Koperatibako bazkideek zozketan lurzoria tokatu zaion Koperatibaren bazkide izateko eskaria egitea. Horrela, zozketarako baldintzek irizpide guzti hauek argitu ezean, bazkide den Koperatibari lurzoria tokatu izanak edo ez ondorio berdinak izango lituzke, azken batean zozketaren emaitza ikusi ostean, etxebizitzak eraikitzeko lurzoria lortu duen Koperatibaren bazkide izateko eskaria egin ahal izango balitz, ezarritako adibideko 150 bazkide horien galera edo kalterako.

Bestalde, eguneroko kudeaketari dagokionez, Koperatiba gehienak —denak ez esatearren—, esleipen-prozeduraren aldetarekin —publizitate eta konkurrentzia printzipioak—, Zaintza Batzordea izatera behartuta egongo dira<sup>55</sup>, kudeaketa iharduerak gehiago izango direlarik, bai Koperatibaren barne antolakuntzan eta baita Administrazioarekiko harremanetan ere.

## 6. Ondorioak etorkizunari begira

Guzti hori kontutan izanik, esan beharra dago Etxebizitzen Koperatibagintzak, etxebizitzaren salneurriaren amaigabeko igoera ahalik eta gehien gutxitzea lortzea helburutzat duen baliabideetariko garrantzitsuenetarikoa bihurtzeko erronka duela, horretarako, edozein koperatibak duen gizarte eginkizuna bere gain hartuz eta etxebizitza gehiago eta hobek salneurri hobean lortuz; *kideon partehartze zuzenaren bidez beren beharrianak betetzea helburutzat duen enpresa garatzen duen elkartera sortzea.*

Etxebizitzen koperatibagintzak euskaldun guztiok etxebizitza duin eta egokia lortzean zeresan handia izan behar du, botere publikoen iharduerean garapen eta suspertzearekin batera.

Baina batzutan, etxebizitzen koperatibagintza ez suspertzeaz gain koperatibagintza hori oztopatu egiten duten araudiekin aurki gaitezke, gai honi buruz Konstituzioak arautu edo ezarritakoaren aurka. Koperatibagintzak betidanik lan egin izan du Administrazioekin batera ongizate gizartea lortzeko helburuarekin, koperatibagintzaren printzipio eta baloreak etxebizitzaren sektorerara igorritik eta hiritarren parte hartzea bermatuz<sup>56</sup>.

<sup>55</sup> Ekainaren 24ko 4/1993, Legearen 50.1 artikulua araberak, 100 bazkide edo gehiago dituen edozein Koperatibak Zaintza Batzordea izan behar du.

<sup>56</sup> MERINO HERNÁNDEZ, S., «La democracia participativa en la empresa. El hecho cooperativo», AA.VV., *Estudios Jurídicos sobre Economía Social*, Madrid, 2002, 141-155 orrialdeak.

Horren adibide argia da, nire ustez, Etxebizitza eta Gizarte Sailaburuak argitaratu berri duen eta guk aurreko puntuan aztertu dugun AGINDUA. Honekin babes ofizialeko etxebizitza guztiak zozketa bidez esleitzea bilatu den arren, Etxebizitza-Koperatiben bitartez sustapen pribatuko babes ofizialeko etxebizitzak inongo neurrigabekeriaz banantzea ekidituz, Koperatibagintzaren zutabeak oinarritik kolpekatzen ditu.

Agindua indarrean sartu aurretik, iadanik asko ziren Etxebizitzen-Koperatibak Koperatibagintzaren oinarrietatik aldaratuta zeudela zioten ahotsak, hau da, Koperatibei dagozkien kudeaketa demokratikoa, gardentasuna... galduak zirela ziotenak<sup>57</sup>. Guzti hori dela eta, etxebizitza koperatibagintzari ez zaio gelditzen irtenbide bezala hasitako profesionalitatearekin jarraitzea besterik, bere erakunde ordezkatzailen bitartez administrazio publiko desberdinekin lankidean bere etorkizuna bermatuko dituen erabideak bilatuz, besteak beste, finantza eta fiskalitate erabide egokiak. Horretarako ezinbestekoa izango da prozesuan parte hartzen duten alderdi guztiak kontutan artesa: bazkideak, elkarte kudeatzaileak...

Gernikan, 2004ko irailaren 1an.

### Aipaturiko bibliografia

- HIPÓLITO LANCHÁ, F., «El derecho constitucional a una vivienda digna», AA.VV., *Las cooperativas de viviendas en España: desafíos de presente y de futuro*, Ávila, 2003, 47-71 orrialdeak.
- GONZALO CARREIRA, «Las sociedades cooperativas de vivienda y construcción. El caso Portugués», *Revista de Estudios Cooperativos (REVESCO)*, número 76, 2002, 1.º Cuatrimestre, 76-86 orrialdeak.
- LAMBEA RUEDA, A., *Cooperativas de viviendas*, Granada, 2001, 333. orrialdetik aurrera; 342. orrialdea eta hurrengoak eta 430. orrialdea eta hurrengoak.
- PAZ CANALEJO, N., VINCENT CHULIÁ, F., *Comentarios a la Ley General de Cooperativas*, Tomo XX, vol. 3, 309 orrialdean dio «erkidegora egindako diru ekarpenak, enpresaren arrisku eta zorretara itsatsita gelditzen diren fondo edo kapitala dira, nahiz eta Koperatibaren ondare eta baltzu kapitala osatu ez. Ez dira ezta ere bakarka bazkideenak, baizik eta erkidego edo jabeakidetzaz bezala, Koperatibak kudeatzailetza gisa eskuratzen edo jasotzen dituelarik, bazkideen interesak defendatzeko, jasotako diru kopuru horren arriskua bere gain hartuz».
- FAJARDO GARCÍA, G.: *La gestión económica de la Cooperativa: responsabilidad de los socios*, Madrid, 1997, 76. orrialdea eta hurrengoak, eta 182. orrialdea eta hurrengoak.

<sup>57</sup> *El Periódico de Aragón* egunkaria; 2004ko apirilaren 1a, 2 eta 3. orrialdeak.

- GONZÁLEZ TAUSZ, R., «Las Cooperativas de viviendas de responsabilidad limitada no existen», *Revista de Estudios Cooperativos (REVESCO)*, n.º 67, 1999, 1.º Cuatrimestre, 106. orrialdea eta hurrengoak.
- MERINO HERNÁNDEZ, S. «La democracia participativa en la empresa. El hecho cooperativo», AA.VV., *Estudios Jurídicos sobre Economía Social*, Madrid, 2002, 141-155 orrialdeak.