



GUÍA DEL SOCIO COOPERATIVISTA DE VIVIENDAS

***Unidad de Autónomos, Economía social y
Responsabilidad social en las empresas***

CONTENIDO

¿QUÉ ES UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS?	2
LA INICIATIVA DE CONSTITUIR UNA COOPERATIVA	3
LA PUESTA EN MARCHA DE LA COOPERATIVA	4
¿QUÉ SUPONE PERTENECER A UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS?	5
¿CÓMO SE REGULA UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS?	5
¿CÓMO FUNCIONA UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS?	6
DERECHOS DE LOS SOCIOS COOPERATIVISTAS	8
¿CUÁLES SON LAS OBLIGACIONES DE LOS SOCIOS?	9
¿QUÉ VENTAJAS TIENE ACCEDER A UNA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE COOPERATIVA?	9
¿QUÉ DEBE COMPROBARSE ANTES DE ADQUIRIR LA CONDICIÓN DE SOCIO? ¿QUÉ DEBE FACILITAR AL NUEVO SOCIO LA COOPERATIVA?	10
INFORMACIÓN PREVIA: RECOMENDACIONES	12
APORTACIONES Y ENTREGAS ECONÓMICAS DE LOS SOCIOS A SU COOPERATIVA	12
SEGURO DE CAUCIÓN DE CANTIDADES ENTREGADAS A CUENTA O AVAL. SEGURO DECENAL	13
RETORNO COOPERATIVO Y RESERVA OBLIGATORIA (FONDO DE RESERVA OBLIGATORIO)	14
PARTICULARIDADES EN LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	14
¿CÓMO SE REPARTE EL COSTE DE UNA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE COOPERATIVA?	16
¿CÓMO ENTERARSE DE QUÉ COOPERATIVAS TIENEN PROMOCIONES ABIERTAS?	16
NORMAS JURÍDICAS APLICABLES A LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS	18
DIRECCIONES DE INTERÉS	18

INTRODUCCIÓN

La inversión en vivienda es, sin duda, por lo general, la más importante que una familia realiza a lo largo de su existencia. Las cooperativas de viviendas han demostrado ser un sistema eficaz para facilitar el acceso a un hogar a las personas que lo necesiten. De este modo un importante porcentaje de los pisos construidos en España en los últimos años lo han sido mediante este sistema de promoción.

La importancia que tiene que el adquirente de una vivienda en régimen cooperativo sepa elegir la cooperativa adecuada, de modo que sus expectativas no se vean defraudadas, y asimismo conozca sus obligaciones y derechos básicos, es la razón que impulsó la edición, ya en 2002, de la Guía del Socio Cooperativista de Viviendas, elaborada por el Registro de Cooperativas con la colaboración de la Unión de Cooperativas de Viviendas de Madrid y cuya segunda edición adaptada a los cambios legislativos operados y a la experiencia habida desde entonces se lleva a cabo en 2017.

Hay que advertir, desde el principio, que el siguiente texto se hace desde la perspectiva de las sociedades cooperativas madrileñas, reguladas por Ley 4/1999, de 30 de marzo, de la Comunidad de Madrid (LCCM), quedando al margen las cooperativas de otros ámbitos autonómicos o las de ámbito nacional; ello no obstante ha de significarse que al ser la vigente ley nacional de cooperativas (Ley 27/1999, de 16 de julio) de aplicación supletoria a la madrileña, ambas normas han de ser relacionadas.

¿QUÉ ES UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS?

Según la legislación en vigor, una cooperativa de viviendas es una entidad que asocia normalmente a personas físicas (en algunos supuestos también a determinadas personas jurídicas) que precisen alojamiento o locales para sí y/o sus familiares; permitiendo la ley que entre sus fines estén también, entre otros, la construcción de edificaciones complementarias (por ejemplo, plazas de aparcamiento) y la prestación de servicios a las viviendas y su rehabilitación.

En otras palabras, se trata de una agrupación de personas que comparten básicamente la necesidad de una vivienda (o local) y se unen para acceder a ella mediante la autopromoción, en las mejores condiciones de calidad y precio posibles.

La nota característica de una cooperativa es la ausencia de ánimo de lucro mercantil, ya que su finalidad principal es la adquisición por sus socios de una vivienda a estricto precio de coste (autoconsumo) no produciéndose entre el socio y la cooperativa un negocio jurídico de *compraventa* sino un negocio de *adjudicación* de vivienda en propiedad (o de cesión de uso) en cumplimiento del objeto social cooperativo.

Además la cooperativa se caracteriza por ser una empresa esencialmente participativa, hasta tal punto que sin la participación del socio en la vida societaria la cooperativa se desnaturalizaría.

Así pues, la cooperativa de viviendas comporta la doble condición de sociedad y empresa promotora de la edificación de viviendas para sus socios. El cooperativista, por lo tanto, es socio de la sociedad cooperativa y como tal copropietario de la misma; y, por otra parte será adjudicatario si la promoción es de viviendas construidas para ser adjudicadas en propiedad; o usuario de una vivienda, si la cooperativa tiene por objeto la cesión de su uso al socio, reteniendo la cooperativa la propiedad, bajo una fórmula contractual (cesión de uso con contraprestación del socio) que puede tener rasgos del alquiler pero que realmente no se rige por la ley de arrendamientos urbanos.

Para lograr sus objetivos, el Derecho otorga a la cooperativa personalidad jurídica propia, distinta de la de sus socios, al igual que ocurre con las sociedades mercantiles de capital, pero alejándose de este modelo. Distinta es también la cooperativa de viviendas de las llamadas **comunidades de propietarios**, que promueven igualmente viviendas para sus miembros (comuneros), pero que carecen de personalidad jurídica propia, lo que normalmente dificulta la gestión y la participación real de sus miembros.

LA INICIATIVA DE CONSTITUIR UNA COOPERATIVA

Desde un punto de vista legal, la constitución formal de una cooperativa es una decisión que corresponde exclusivamente a un grupo de personas (según la LCCM, un mínimo de tres) que cumpliendo los requisitos legales y estatutarios para ser socios acuerdan en asamblea la constitución de la nueva entidad (Asamblea Constituyente), u otorgan directamente ante notario la escritura pública de constitución (la fórmula más habitual).

En la práctica, casi siempre, la iniciativa de constituir una cooperativa de viviendas está impulsada por otra entidad, siendo los casos más frecuentes los siguientes:

1. Cooperativas creadas por colectivos: Estas cooperativas de viviendas suelen formarse en empresas, sindicatos, colegios profesionales, asociaciones vecinales, etc. Una vez tomada la decisión se designa un reducido grupo promotor que tramita la creación de la sociedad cooperativa. En el momento de su constitución formal se designa el consejo rector y los interventores que han de figurar en la escritura pública de constitución. Independientemente de cómo surgen estas cooperativas suelen contratar una *gestora* para que les lleve los asuntos propios de la promoción.

2. Cooperativas creadas por gestoras: Surgen a iniciativa empresas dedicadas a prestar servicios de gestión inmobiliaria (habitualmente, S.L. o S.A.), con posibilidades de disponer de suelo para construir viviendas o intermediar en su adquisición y que para desarrollar la promoción promueven la constitución de cooperativas a las que se irán incorporando como socios las personas interesadas; a estas empresas es a las que se le viene llamando, abreviadamente, *gestoras*. Este modelo, muy implantado en la actualidad, puede entrar en contradicción con los principios básicos del cooperativismo si la gestora exagera su protagonismo y coarta, en la práctica, a la cooperativa, razón por la que es muy importante, más que nunca, que los socios conozcan y ejerzan los derechos de información y participación recogidos en la legislación cooperativa; de lo contrario cabe el peligro de caer en una especie de seudocooperativismo del todo rechazable.

LA PUESTA EN MARCHA DE LA COOPERATIVA

Los socios fundadores de las cooperativas suelen tener un voluntarismo encomiable, pero adolecen generalmente de los conocimientos técnicos necesarios para llevar a cabo por sí solos el fin de la construcción de sus viviendas; consecuentemente, la cooperativa debe buscar la ayuda de una serie de profesionales que le presten su asistencia a cambio de una contraprestación económica.

Así: **asistencia técnica**

Los arquitectos y, colaborando con ellos, los arquitectos técnicos (aparejadores) o los ingenieros elaboran los proyectos técnicos necesarios y realizan el seguimiento de la obra, controlando su correcta ejecución y el cumplimiento de los plazos y de las normas urbanísticas, todo ello según lo regulado actualmente en la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE).

Asistencia jurídica

Los abogados prestan su asesoramiento en las cuestiones legales que puedan surgirle a la cooperativa y supervisan todos aquellos contratos que se celebren entre la cooperativa y los socios o con terceros.

Sociedades gestoras

La gestora, como ya se ha dicho, es normalmente una sociedad mercantil (tiene por tanto ánimo de lucro) que presta sus servicios de gestión y asesoramiento a la cooperativa, a cambio de un precio pactado entre ambas partes. La sociedad gestora está al servicio de la cooperativa y ésta debe exigirle en su gestión total acatamiento a la Ley y transparencia en su actividad. La gestora en ningún momento puede disponer de los fondos económicos de la cooperativa que deben ser utilizados exclusivamente por ella a través de sus órganos de representación.

En todo caso, el prestigio, la solvencia y la profesionalidad de la sociedad gestora se convierten en la máxima garantía para el éxito de cualquier promoción. Por esta razón es imprescindible tener en cuenta estos factores a la hora de contratar los servicios de una sociedad de este tipo.

Es igualmente necesario que, expresamente, los servicios que la cooperativa va a recibir, junto con las contraprestaciones económicas (precio) que la gestora recibirá a cambio, consten por escrito en un contrato. Sea cual sea el contenido de este contrato ha de significarse que, la responsabilidad civil achacable a la cooperativa como promotora jurídica podría hacerse extensiva a la Gestora, siempre y cuando ésta actúe de forma decisoria en la promoción, (art. 17.4 de la LOE) por lo que la propia Gestora debería estar interesada en que su actuación no dé pie a que se la pueda considerar promotora encubierta y responsable en última instancia de las obligaciones de la cooperativa con sus socios como ya alguna jurisprudencia ha determinado.

En resumen, la gestora:

- Deberá recibir el encargo por parte de la cooperativa para llevar a cabo su gestión. Dicho encargo se formalizará por escrito.
- Deberá actuar siempre siguiendo las instrucciones de la cooperativa, acordadas por la asamblea general y por el consejo rector.
- Deberá responder frente a la cooperativa por una actuación negligente.

- Deberá defender los intereses de la cooperativa, como parte de su cometido.
- Deberá tener la suficiente capacidad técnica y profesional para llevar a cabo una gestión eficaz.

¿QUÉ SUPONE PERTENECER A UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS?

El socio de una cooperativa de viviendas es a la vez promotor indirecto (autopromotor) de su vivienda y futuro adjudicatario de la misma. Esta doble condición hace que deba asumir los derechos y deberes que implica pertenecer a la cooperativa.

Entre las ventajas que conlleva ser socio de una cooperativa de viviendas, hay que citar, en primer lugar, el ahorro económico que supone la autopromoción de viviendas: del orden del 30 por 100 si la cooperativa realiza una buena gestión.

Además, el socio participa desde el momento de su incorporación a la cooperativa en cada una de las etapas por las que atraviesa la promoción a través de las asambleas generales, o de las “juntas especiales” de socios cuando existen varias promociones o fases en la misma cooperativa (la “junta especial” es el nombre que da la ley a la asamblea general de la promoción). De esa participación intensa nace el interés que las cooperativas de viviendas siempre han tenido no solamente en conseguir la máxima calidad en la realización de las viviendas sino también en el entorno en que se ubican (entorno medioambiental y urbano).

¿CÓMO SE REGULA UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS?

La principal norma legal que regula la actividad de una cooperativa de viviendas, si está inscrita, o lo pretende, en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid es, como ya se ha dicho, la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid (LCCM). Si la Cooperativa desarrolla promociones además de en el territorio de la Comunidad de Madrid en el de otras comunidades autónomas, deberá inscribirse normalmente en el Registro de Cooperativas nacional, actualmente dependiente del Ministerio de Empleo y Seguridad Social, siendo en este caso aplicable la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas (LC).

Adicionalmente, las sociedades cooperativas cuentan con sus propios **estatutos** dónde se fijan las normas o reglas por las que se rige la estructura, gobierno, funcionamiento de la entidad y derechos y obligaciones de los socios, y que, en cualquier caso, deben ser conformes a la ley. La obligatoriedad de su inscripción registral (los estatutos y sus modificaciones no son plenamente válidos hasta que no se inscriben en el Registro) garantiza que dicho ajuste legal se ha producido. Inicialmente los estatutos se inscriben junto con la denominada escritura de constitución, pudiendo modificarse posteriormente. Las Cooperativas aplican sus estatutos con plena autonomía, sin más limitaciones ni condicionamientos que los establecidos en la ley (autogobierno cooperativo).

Es obligatorio que la cooperativa entregue los estatutos en el momento de incorporarse el socio a la misma. Sería una buena práctica que incluso los entregara antes del ingreso o al menos una hoja informativa con lo más relevante en cuanto a derechos y obligaciones.

La Ley de Cooperativas, los estatutos, los acuerdos de la asamblea general y del consejo rector, obligan a todos los que se integran como socios de la cooperativa; aunque, tanto los acuerdos contrarios a la ley (acuerdos nulos) como los contrarios a los estatutos (acuerdos anulables) son impugnables judicialmente, en el primer caso en el plazo de un año, en el segundo, en el plazo de 40 días (art. 38 LCCM).

En algunos supuestos, la Ley regula procedimientos internos (audiencias y recursos) para dirimir diferencias, bien ante el comité de recursos de existir, bien ante la asamblea general. Por ello, todo socio debería poseer además de una copia de los Estatutos, y del Reglamento Interno si existiera, un ejemplar de la Ley.

¿CÓMO FUNCIONA UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS?

Según la Ley, la cooperativa debe contar con unos órganos sociales, nombrados, controlados y desempeñados por los socios (no obstante, se admite con limitaciones la figura del consejero independiente). Los órganos más habituales e importantes son: la asamblea general, el consejo rector u órgano de administración y los interventores. Si la cooperativa no superase los diez socios (en las cooperativas de viviendas no frecuente salvo la fase inicial) y lo previesen los estatutos, el consejo rector podría sustituirse por un administrador único o dos administradores (solidarios o mancomunados).

La asamblea general es la reunión de los socios para deliberar y tomar acuerdos, como órgano supremo de expresión de la voluntad de la cooperativa. Los acuerdos que en ella se tomen, adoptados conforme a las leyes y a los estatutos sociales, obligan a todos los socios.

Todos los asuntos propios de la cooperativa pueden ser objeto de debate y acuerdo en la asamblea general, y en ella cada socio tiene voz y voto, según los principios democráticos en los que se basa el funcionamiento de las cooperativas.

Las cuentas anuales, junto con el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado, serán presentadas para su aprobación a la asamblea general ordinaria que obligatoriamente ha de celebrarse anualmente.

Es importante resaltar el trascendental papel que juega la asamblea general de socios como órgano supremo de la expresión de la voluntad social. Sin embargo, sus acuerdos pueden ser revisados judicialmente, por cuanto “acuerdo mayoritario” no es sinónimo de “acuerdo válido”, y pudiera ser contrario a la Ley o a los Estatutos, o lesionar los intereses de la cooperativa en beneficio de uno o varios socios o de terceros.

El consejo rector es el órgano de gobierno, gestión y representación de la sociedad cooperativa (art. 39 LCCM); y, consecuentemente, es el órgano de administración, que debe actuar con sujeción a la ley, a los estatutos y a la política general fijada por la asamblea general y a los acuerdos que ésta adopte en uso de su competencia.

El consejo rector debe estar formado al menos por tres miembros con un máximo de quince (infrecuente), debiendo los estatutos fijar la cifra exacta. Dentro del consejo rector los cargos imprescindibles son los de presidente y secretario; además podrían existir otros cargos como vicepresidente, tesorero y vocal (el vocal es un consejero sin función específica), todos ellos elegidos como miembros del consejo (consejeros) por la asamblea general necesariamente en votación secreta, aunque la designación para el cargo concreto, puede hacerse según se establezca en los Estatutos, directamente en la asamblea o por el consejo rector de entre sus miembros o de forma mixta. Salvo disposición en contra de los estatutos los consejeros podrán ser reelegidos tantas veces como se quiera. Los estatutos fijarán en todo caso la duración del mandato que no superará los cuatro años (lo habitual), si bien el cargo no caduca manteniendo el consejo rector sus funciones hasta que se elija otro cuyos miembros acepten expresamente el cargo.

Debe advertirse que los consejeros (art. 43 LCCM) desempeñarán su cargo con la diligencia debida, respetando los principios cooperativos y responderán solidariamente frente a la cooperativa, los socios y los terceros del perjuicio que causen por acciones dolosas o culposas y siempre que se extralimiten en sus facultades, sin que queden exonerados por el hecho de que la asamblea general haya ordenado, consentido o autorizado el acto o acuerdo cuando sea competencia exclusiva del consejo rector; responsabilidad que debe resaltarse de cara a las gestoras, para que estas claramente limiten su protagonismo y el órgano de administración de la cooperativa asuma la plenitud de sus funciones de gobierno y administración.

Destacarse que, por ley, el **presidente** ostenta la representación legal de la cooperativa, lo que se conjuga con que dicha representación legal la ostente también, colectivamente, el consejo rector, que es además el único órgano facultado para conferir apoderamientos (art. 32.3 LC)

En materia de incompatibilidades señalar que ninguna persona puede ser miembro del consejo rector simultáneamente en más de una cooperativa de viviendas y que asimismo nadie puede ser al tiempo miembro del consejo rector, interventor y miembro del comité de recursos, lo que afecta también a familiares (cónyuge y, analógicamente, la pareja de hecho, y otros parientes hasta segundo grado de consanguinidad o afinidad: art. 41 LC); ni tampoco se puede ejercer el cargo de interventor si en el periodo a fiscalizar se ha sido miembro del consejo rector (art. 46 LCCM).

La asamblea general o el consejo rector podrán acordar la existencia en la cooperativa de un **director**, cuyas facultades conferidas deberán constar en escritura notarial e inscribirse en el registro de cooperativas. En las cooperativas de viviendas al existir gestoras la figura del director no es frecuente.

Los interventores, son el órgano de fiscalización de la cooperativa y tienen como función principal la censura de las cuentas anuales. Al igual que el consejo rector, los interventores son elegidos, como el consejo rector, en votación secreta, por la asamblea general. Es importante tener en cuenta que la Ley prevé que las cooperativas de viviendas sometan sus cuentas a auditoría externa en determinadas circunstancias, como sucede cuando se estén promoviendo más de 40 viviendas o locales o cuando exista más de una fase o promoción (entregadas las viviendas a los socios cesa la obligación de auditar), en cuyo caso el interventor no ejercerá su función fiscalizadora habitual, aunque ello no invalida su

existencia ya que tiene otras funciones que la ley le atribuye (así, la promoción de asambleas o las impugnaciones).

DERECHOS DE LOS SOCIOS COOPERATIVISTAS

Los derechos del socio más importantes de acuerdo con la Ley son:

- Ser elector y elegible para los órganos sociales y los cargos.
- Formular propuestas y participar con voz y voto en la adopción de acuerdos por la asamblea general y demás órganos sociales de los que forme parte.
- Recibir la información necesaria para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones.
- Ingresar las cantidades que deba anticipar para la financiación de las viviendas a través de la cuenta especial.
- Al retorno cooperativo, generado normalmente por los beneficios netos obtenidos en la venta o arrendamiento de los locales comerciales, cuyo importe se emplea habitualmente en aminorar el precio de la vivienda o a sufragar los gastos ocasionados por servicios prestados a la cooperativa o a los socios (por ejemplo, jardinería)
- Aprobar en asamblea general las cuentas del ejercicio.
- Causar baja voluntaria en la cooperativa sin perjuicio de su calificación como justificada o no justificada.
- Ser reembolsado en las aportaciones a capital y en las cantidades ingresadas para financiar su vivienda, una vez causada baja, en los plazos máximos legales establecidos: 18 meses para bajas voluntarias, 3 años para bajas voluntarias no justificadas y 5 años en caso de expulsión previa aplicación de las deducciones que procedan; y en el supuesto de ser sustituido por otro socio o por un tercero (nuevo socio) que se subroga en sus derechos y obligaciones, inmediatamente que se produzca la subrogación.
- A que las cantidades entregadas a la cooperativa para financiar su vivienda sean garantizadas, a partir de la obtención de la licencia de obra, por seguro de caución o aval bancario para el caso de que la edificación no se inicie o no se termine en el plazo previsto. En el posible contrato de adhesión o incorporación a la promoción constarán la mención a este seguro y la cuenta especial de la cooperativa o de la promoción, donde únicamente procede ingresar dichas cantidades.
- A solicitar a los órganos sociales cualquier dato sobre la marcha y actividad de la cooperativa (derecho a la información); derecho de la máxima importancia y que es esencial al concepto de cooperativismo. Ante el injustificado incumplimiento de la obligación de informar, cualquier socio puede reclamar ante los órganos de la cooperativa y también denunciarlo ante, el órgano de la Administración Pública competente en materia de supervisión cooperativa o, directamente, a la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, órgano éste cuya intervención es, en todo caso, necesaria para iniciar un procedimiento sancionador por infracciones a la legislación cooperativa cometidas por la

cooperativa o por los miembros de sus órganos sociales (art.132 LCCM).

- A que se respete el principio general de igual trato de los socios, principio de paridad que debe ser un derecho efectivo.

¿CUÁLES SON LAS OBLIGACIONES DE LOS SOCIOS?

Los socios cooperativistas, como es lógico, no tienen sólo derechos, también tienen obligaciones que cumplir que están reguladas en la ley y en los estatutos y que, como se verá derivan al igual que los derechos, de la concepción del socio como autopromotor de las viviendas; las más importantes son:

- Asistir a las reuniones de la asamblea general y de los demás órganos colegiados de los que forme parte y/o fuesen convocado.
- Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la cooperativa.
- Participar en las actividades que desarrolla la cooperativa para el cumplimiento de su fin social.
- Guardar secreto sobre aquellos asuntos y datos de la cooperativa cuya divulgación pueda perjudicar a los intereses sociales.
- No realizar actividades competitivas con las actividades empresariales que desarrolle la cooperativa, salvo autorización expresa del consejo rector.
- Aceptar los cargos para los que fuesen elegidos, salvo causa justa de excusa (esta obligación no figura ya en la ley madrileña por lo que para existir deberá estar recogida en los estatutos).
- Efectuar el desembolso de sus aportaciones al capital social y aquellas otras obligaciones que se acuerden por el órgano competente, en la forma y plazo previstos (Plan de financiación de la promoción).
- Respetar los plazos, según estatutos, de preaviso para darse de baja y de permanencia mínima en la cooperativa (máximo de 5 años), sin perjuicio del derecho a causar baja no justificada.
- Participar en las actividades de formación que pueda desarrollar la cooperativa.

¿QUÉ VENTAJAS TIENE ACCEDER A UNA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE COOPERATIVA?

Aparte de la posibilidad de participar desde el principio en la actividad de la cooperativa, la principal ventaja radica en el coste final de la vivienda.

Supone otra ventaja, el hecho de que los socios puedan modificar los proyectos en algunos

aspectos, siempre por acuerdo mayoritario, y realizar mejoras en la calidad de sus viviendas. Estas mejoras no podrían afectar, en ningún caso, a aspectos básicos del “proyecto de construcción”.

Hay que advertir que la duración media de una promoción de viviendas en cooperativa es de dos a tres años cuando se cuenta con un terreno ya urbanizado y apto para la edificación; si no es así los plazos pueden alargarse considerablemente. Lo dilatado de los plazos, en todo caso, permite una mayor accesibilidad a los planes de pagos característicos de las cooperativas de viviendas.

En resumen, si el socio está totalmente informado de la situación de la cooperativa a la que se incorpora y asume sus particularidades, las ventajas de esta forma de promoción de viviendas son indiscutibles.

¿QUÉ DEBE COMPROBARSE ANTES DE ADQUIRIR LA CONDICIÓN DE SOCIO? ¿QUÉ DEBE FACILITAR AL NUEVO SOCIO LA COOPERATIVA?

El derecho a la información en las cooperativas de vivienda, como ya hemos dicho, es un derecho básico que está en la esencia del concepto cooperativo: las cooperativas se fundan para la construcción de las viviendas de los socios y con su participación.

En la actualidad, el funcionamiento del modelo cooperativo difiere sensiblemente en las cooperativas promovidas por gestoras, por lo que el futuro socio debe pedir, y la gestora facilitar, una información clara, sencilla y veraz.

Antes de incorporarse a la cooperativa, el aspirante a socio **debe comprobar** que la sociedad cumple una serie de requisitos, especialmente si va a adquirir compromisos económicos con ella:

- Que la cooperativa esté **legalmente constituida e inscrita** en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, o si es de ámbito nacional en el Registro de Cooperativas del Ministerio de Empleo y Seguridad Social. La inscripción se puede comprobar solicitando información al Registro correspondiente. En particular en la Comunidad de Madrid, en su página web, madrid.org, se publica un listado (periódicamente actualizado) de todas las cooperativas de viviendas inscritas y no extinguidas.
- Que posea una cuenta bancaria abierta de titularidad de la cooperativa en la que se ingresen las aportaciones de los socios: la llamada **cuenta especial** de la promoción (si la cooperativa tiene varias promociones poseerá sendas cuentas de cada promoción)
- Que dichas aportaciones estén aseguradas por una compañía de seguros o avaladas por una entidad bancaria o caja de ahorros, lo que la cooperativa deberá acreditar. El aseguramiento es obligado por Ley a partir de la obtención de la licencia de edificación o licencia de obras, entendiéndose que deben asegurarse o avalarse también las cantidades aportadas antes de obtener dicha licencia.
- Que en el caso de existir cuota de preinscripción o similares, de carácter no reintegrable,

se defina claramente su concepto, cuantía y destino.

- Que el **capital social** esté incluido, bien en los estatutos (capital social mínimo estatutario), bien por acuerdo de la Asamblea General y en todo caso que esté titulado (que existan títulos: documentos en papel que acrediten las aportaciones a capital suscritas y su desembolso).

Antes de incorporarse a una promoción concreta, lo que supone asumir el compromiso de afrontar los pagos correspondientes a la financiación (cantidades anticipadas) se debe comprobar:

- Que esté perfectamente clara la **situación del suelo** donde se pretende construir, en particular **la propiedad**: Si se trata de suelo público, si es ya propiedad de la cooperativa, si existe un contrato de opción de compra, compraventa, una permuta, o cualquier otra forma de tenencia (todo esto puede comprobarse en el Registro de la Propiedad).
- La **situación urbanística**: Si está ya urbanizado el suelo o qué grado de urbanización ha adquirido. En caso contrario, como mínimo debe estar aprobado el Plan Parcial, lo que podrá verificarse en el Ayuntamiento dónde esté emplazada la promoción. Al respecto significa que las cooperativas pueden adquirir suelos pendientes de desarrollo urbanístico, pero en estas circunstancias, la experiencia de estos años en la Comunidad de Madrid nos muestra que encierra muchos peligros para el socio cooperativista, por lo que a pesar de que ello pueda abaratar precios del suelo, actualmente es desaconsejable.
- Si tiene licencia de edificación o, al menos, la posibilidad de obtenerla con garantía, lo que no obstante puede encerrar riesgos.

Se debe comprobar, asimismo

- Que exista el correspondiente **proyecto técnico** arquitectónico o básico o, al menos, el Anteproyecto.
- Que los **planes de pagos** estén claramente establecidos, así como el programa de financiación.
- Que existan **plazos estimados para la ejecución de las obras**.

Al adquirir la condición de socio se debe asegurar:

- Que en el caso de existir cuotas de mantenimiento de la cooperativa o similares, de carácter no reintegrable, se defina claramente su concepto y cuantía.
- Que la suscripción (y desembolso) de las aportaciones obligatorias al capital social sea de acuerdo con lo establecido en los estatutos sociales o los acuerdos de la asamblea general.
- Que la cooperativa le entregue una copia de los estatutos sociales y del reglamento interno si existiera

- Que todas las particularidades de la relación socio-cooperativa, se encuentren reflejados en el contrato de incorporación o, en su caso, en las normas de la promoción (que se le verán facilitar), de modo que el socio sepa en todo momento cuáles son sus derechos y obligaciones.

INFORMACIÓN PREVIA: RECOMENDACIONES

Es recomendable obtener referencias externas de la cooperativa de viviendas. Para ello se puede obtener información en la Unión (Federación) de Cooperativas de Viviendas de Madrid, en los servicios técnicos o Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento correspondiente, en las Entidades de Crédito relacionadas con la Cooperativa, en el Registro de la Propiedad correspondiente a los terrenos donde se pretende construir, y, en su caso, en la Junta de Compensación que urbanice dichos terrenos. Asimismo, es recomendable informarse en varias cooperativas y seleccionar las ofertas.

APORTACIONES Y ENTREGAS ECONÓMICAS DE LOS SOCIOS A SU COOPERATIVA

Se producen tres tipos de aportaciones: 1) aportaciones al capital social; 2) cuota de ingreso y/o periódicas, y 3) aportaciones para financiar directamente la vivienda y sus anexos.

1. Aportaciones al capital social.

Su importe es siempre reembolsable en caso de baja, aunque puede haber deducciones si la baja no es justificada y así lo prevén los estatutos. La devolución se produce en las condiciones y plazos que señala el artículo 114.5 de la Ley 4/99. Las aportaciones al capital social son normalmente de pequeña cuantía, pero cabe también que la financiación de las viviendas se haga en parte con cantidades importantes aportadas al capital social e incluso que la promoción se financie toda ella con capital social, en cuyo caso la adjudicación de la vivienda presupone un reembolso al socio, en especie, del capital social; experiencias éstas que aún son escasas por lo que la valoración definitiva de su operatividad no está aún cerrada y debe sopesarse cuidadosamente.

2. Cuota de ingreso y/o periódicas.

Reguladas por el artículo. 57 de la Ley Cooperativas. No integran el capital social ni son reintegrables. Su destino es sufragar los gastos generados por la actuación de la sociedad cooperativa y los servicios que esta realice tanto en las primeras etapas de su funcionamiento como posteriormente: constitución, mantenimiento, administración, etc.

3. Entrega o aportaciones para financiar la vivienda y anexos.

Cuantitativamente lo habitual es que sean las más importantes. Se determinarán como resultado del plan de financiación que deberá aprobar la asamblea general y conocer y admitir contractualmente el socio cooperativista. En caso de baja de un socio

cooperativista, el reembolso de sus aportaciones para financiar la vivienda, deberá efectuarse en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio, como señala el artículo 114.5 de la Ley de Cooperativas.

Estas aportaciones se realizan mediante una entrega inicial para compra de los terrenos, gastos de urbanización, en su caso, honorarios técnicos, etc., y el resto fraccionado en plazos periódicos durante las obras de ejecución. Téngase en cuenta que la cooperativa normalmente tiene solo como ingresos propios estos anticipos que aportan sus socios que no suelen ser suficientes para afrontar los gastos por lo que además habrá de obtenerse financiación de las entidades bancarias (préstamo al promotor), cuya cuantía se dividirá cuando se adjudiquen las viviendas, subrogándose en ese momento los socios adjudicatarios y cotitulares de las mismas en la parte del préstamo que les corresponda.

SEGURO DE CAUCIÓN DE CANTIDADES ENTREGADAS A CUENTA O AVAL. SEGURO DECENAL

La Ley 57/1968 de 27 de julio, obligó en su día a los promotores de viviendas que no fueran de promoción oficial a garantizar, mediante la suscripción de un seguro o aval bancario, la posible devolución de las cantidades entregadas por el comprador antes de iniciar la construcción o durante la misma, para el caso de que la construcción no se iniciase o no llegase a buen fin en el plazo convenido.

Por otro lado, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (disposición adicional primera) estableció como obligatorio la suscripción de un seguro para garantizar, en forma análoga a la establecida en la ley 57/68, las cantidades anticipadas a los promotores de edificaciones. En el caso de viviendas, se estableció que la ley de 1968 se aplicará a toda clase viviendas (también por lo tanto a las de protección oficial, antes excluidas), resaltando expresamente el precepto la inclusión de las promovidas por comunidades de propietarios y cooperativas.

Actualmente, a partir del 1 de enero de 2016, la Ley 20/2015, de 14 de julio (LOSSEAR: disposición final tercera) la Ley 57/1968 quedó derogada sustituyéndose su contenido por la nueva redacción de la disposición adicional primera de la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), estableciéndose que el **seguro de las cantidades anticipadas deberá hacerse a partir de la obtención de la licencia de edificación (o, de obras)** y no desde las primeras entregas de las cantidades para la financiación (compra de los terrenos, proyecto etc.) como, en aplicación estricta de la Ley 57/68 y la legislación de protección de los consumidores, se entendió por la jurisprudencia del Tribunal Supremo a partir de 2013 (STS de 13-9-2013). La reforma de 2015 mantiene no obstante la necesidad de que dichas cantidades se ingresen en una **cuenta especial** de la promoción o fase y se clarifica que la póliza de seguro será individual por cada adquirente de la vivienda, así como que el tomador de seguro ha de ser la cooperativa (no cada socio) a la que, consecuentemente, le corresponde el pago de la prima. El seguro se podrá sustituir por un aval emitido por una entidad de crédito, lo que empieza a ser frecuente.

La Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) obliga además a los promotores en general a suscribir un seguro que garantice durante diez años (seguro decenal) los posibles defectos estructurales del edificio: daños en la cimentación, vigas o forjados, etc. En

relación con este seguro la cooperativa, de ordinario, contratará a una tercera empresa, que como organismo de control técnico Independiente vigile la correcta ejecución de las obras y todo el proceso promotor.

Estas cautelas, obligatorias por Ley, suponen un ligero incremento de los costes y por ende de los precios de las viviendas, que lógicamente deberán asumir los socios, pero, en contrapartida, son una mayor garantía del adecuado cumplimiento de las obligaciones de la cooperativa con sus socios y del posible reembolso en caso de su incumplimiento, por lo que deberán cumplirse de buen grado.

RETORNO COOPERATIVO Y RESERVA OBLIGATORIA (FONDO DE RESERVA OBLIGATORIO)

Las viviendas de las promociones cooperativas se adjudican a los socios a precio de coste (coste de producción); por ello, al estar las aportaciones periódicas de los socios calculadas de acuerdo con dichos costes (en parte financiada por el préstamo hipotecario que se obtenga) no existen excedentes cooperativos ni por ende retornos; y, en consecuencia, por esta vía no se dotaran reservas obligatorias. No obstante sí podrían existir excedentes o, en este caso, más propiamente, beneficios (al ser los excedentes extracooperativos) si en la promoción se edificaran locales comerciales que se vendieran a no socios (lo que permite la ley libremente, sin pedir autorización), y cuyo coste de producción imputable a la edificación fuera inferior al precio de venta, lo que generaría un beneficio; situación que podría darse también, más teóricamente que en la realidad, en las ventas de viviendas a terceros no socios, lo que es legal con autorización previa de la Administración, y siempre que no hubiera socios demandantes suficientes. Estos posibles beneficios, previa liquidación de la tributación que corresponda en el impuesto de sociedades, entendemos que podrán destinarse, por acuerdo de la Asamblea General, a disminuir el coste repartible entre los socios de la promoción, es decir, a minorar los precios de adjudicación de las viviendas (art. 114.3 LCCM).

No obstante, en materia de **reserva obligatoria** se debe tener en cuenta que la misma se dota también con las deducciones que se apliquen a socios por bajas voluntarias no justificadas y expulsiones, por lo que generalmente debieran existir en alguna cuantía, aunque no necesariamente.

PARTICULARIDADES EN LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Las cooperativas pueden promover tanto **viviendas libres** como **viviendas protegidas**. La expresión “**vivienda protegida**” engloba actualmente tanto las antiguas viviendas de protección oficial (VPO), cuya regulación originaria aún sigue en general vigente, aunque en la Comunidad de Madrid, solo como supletoria, como las denominadas en el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la C. M. (aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio), “**viviendas con protección pública de precio básico**” (VPPB) o “**viviendas con protección pública de precio limitado**” (VPPL). Las Viviendas con Protección Pública son conceptuadas en el art. 2 del citado reglamento como la que sea

calificada por la Comunidad de Madrid por cumplir determinados requisitos de superficie, destino (vivienda habitual) y precio máximo, de acuerdo con las normas legales aprobadas por la administración pública.

A estas viviendas, calificadas como protegidas, teóricamente les sería de aplicación la regulación del Real Decreto 2028/1995 de 22 de diciembre que establece que para obtener financiación cualificada estatal al amparo de los planes Estatales de viviendas de Protección Oficial las cooperativas deben cumplir determinados requisitos. A *sensu contrario*, si no hubiera financiación pública, lo que sucede ahora con el plan estatal 2013-2016 (aprobado por RD 233/2013, de 5 de abril) dicha norma no sería de aplicación. En todo caso, los requisitos exigidos en el Real Decreto tienen el máximo interés ya que pueden servir de guía recomendable a todo tipo de cooperativas para que el modelo de gestión democrática cooperativa no se diluya; dichos requisitos son básicamente:

- Los poderes de representación para la gestión de la promoción deberán ser expresos y por escrito, actuando el apoderado, siempre, en nombre y por cuenta de la cooperativa y de acuerdo con las instrucciones de ésta; debiendo constar expresamente la prohibición de nombrar sustituto; no podrá admitirse cláusulas de irrevocabilidad ni de exoneración de la responsabilidad.
- La resolución (extinción) a instancia de la cooperativa del contrato de arrendamiento de servicios suscrito, no conlleva más indemnización que la derivada del perjuicio ocasionado a la otra parte.
- Las facultades concedidas en el poder o en los contratos de servicio no pueden extenderse a actos de dominio (por ejemplo, la compra o venta de terrenos) o a los que sea preceptivo el acuerdo del Consejo Rector o de la Asamblea General (ver la Ley de Cooperativas y los Estatutos).
- Que la aprobación, revocación, o en su caso resolución (extinción) de los contratos con la gestora, la adquisición del suelo, el encargo y aprobación del proyecto de obra, la elección de la constructora, la aprobación del contrato de ejecución de obras y la recepción de obras, deberán ser **ratificados** por la Asamblea General, **o acordados** por ésta si lo los estatutos establecieran la competencia plena de dicho órgano.
- En el caso de existir contrato con la gestora antes de la inscripción de la constitución de la cooperativa en el Registro, la ratificación debe de adoptarse en la primera Asamblea General que se celebre posteriormente a la citada inscripción.

Sobre estas exigencias, así como sobre todo lo relacionado con las viviendas protegidas: obtención de la calificación, primero provisional y luego definitiva, requisitos de los socios-adquirientes, etc., el órgano competente dentro de la administración de la Comunidad de Madrid es, actualmente, la **Dirección General de Vivienda y Rehabilitación**, en cuyas oficinas se podrá obtener información al respecto.

¿CÓMO SE REPARTE EL COSTE DE UNA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE COOPERATIVA?

De forma meramente orientativa la distribución del coste a financiar con las aportaciones de los socios y la financiación externa puede ser:

Terrenos	25%-35%
Construcción.....	30%-40%
Proyecto	4-5%
Gestión	8-10%
Gastos préstamos promotor	5%
Otros gastos	3%
IVA de las viviendas y otros tributos	13%

Sobre el IVA, debe tenerse en cuenta que la cooperativa al desarrollar su actividad ha ido soportado el IVA que le facturen y, asimismo, que en el precio final de adjudicación de la vivienda que asumen los socios, debe incluirse el IVA del 10% (tipo actual), que finalmente es el que deben soportar los socios y no el que se haya facturado a la cooperativa con el que se compensará frente a Hacienda.

¿CÓMO ENTERARSE DE QUÉ COOPERATIVAS TIENEN PROMOCIONES ABIERTAS?

El Registro de Cooperativas no tiene normalmente conocimiento de las promociones de vivienda que ejecutan las cooperativas. El Registro se limita a inscribir su constitución (al igual que hace el Registro Mercantil con una Sociedad Limitada o Anónima), los estatutos por los que se rige, los cargos y apoderamientos; asimismo se inscriben las segundas y posteriores fases o promociones y algunos otros actos. Para facilitar la información el Registro de Cooperativas publica, en la web: madrid.org, un listado de las cooperativas de viviendas inscritas, pero ello no resulta muy eficaz para enterarse de qué cooperativas admiten socios y en qué barrio intentan construir (o están ya construyendo); el Registro tampoco tiene información de si la cooperativa tiene o no terrenos o si éstos tienen todas las autorizaciones pertinentes para construir.

Consecuentemente, **las personas interesadas habrán de acudir a otras fuentes** para averiguar lo que les interesa; así, se puede obtener información de cooperativas con promociones en marcha o en proyecto, que tengan vacantes de socios, en la Unión (Federación) de Cooperativas de Viviendas de Madrid (fcvcam), en la que existe un registro de demandantes; también podría existir información en el Ayuntamiento donde deseen residir, y en Madrid capital en la Junta del Distrito; indagar en los propios edificios en construcción sería otra vía práctica para informarse al igual que en la prensa (suplementos inmobiliarios) y anuncios, y en la publicidad callejera.

Localizadas las cooperativas (o la cooperativa) que admiten aún nuevos socios y antes de formalizar la inscripción, conviene hacer algunas otras averiguaciones de acuerdo con las recomendaciones que se han hecho anteriormente.

Hay que insistir, no obstante, en que una seguridad al cien por cien en todo el proceso es

muy difícil obtenerla, ni siquiera en supuestos de cooperativas que tienen detrás entidades o gestoras de acreditado prestigio, debido a lo complejo del camino a seguir: obtención del suelo (si es mediante concurso de los ayuntamientos, se presentan varios oferentes y sólo se selecciona uno); los planes urbanísticos pueden estar pendientes de aprobación; pueden variar los precios del suelo y de la construcción, etc.

En definitiva, adquirir una vivienda en cooperativa no es lo mismo que comprar llave en mano un piso, pero al final el precio y la calidad del producto suele compensar las dificultades.

NORMAS JURÍDICAS APLICABLES A LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

Normativa principal:

- **Ley 4/1999 de 30 de marzo**, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid (LCCM).
- **Reglamento de Organización y Funcionamiento del Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid (ROFR)** aprobado por Decreto 177/2003, de 17 de julio.
- **Ley 20/1990** de 19 de diciembre, de Régimen Fiscal de Cooperativas.
- **Real Decreto 2028/1995 de 22 de diciembre**, condiciones de acceso a la financiación cualificada estatal de las promovidas por cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios al amparo de los planes estatales de viviendas.
- **Ley 38/1999** de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE); en particular: la **Disposición adicional primera**, redactada conforme a la Disposición final tercera de la Ley 20/2015, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras (LOSSEAR) que entró en vigor el 1-1-2016

Normativa supletoria de la legislación cooperativa madrileña:

- **Ley 27/1999, de 16 de julio**, de Cooperativas (Ley nacional: LC).
- **Reglamento del Registro de Cooperativas** (nacional), aprobado por Real Decreto 136/2002 de 1 de febrero.

DIRECCIONES DE INTERÉS

Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid:

Calle de la Princesa nº 5-2ª planta, 28008 Madrid.

Teléfonos, 91 580 44 47- 91 580 92 83. fax, 91 580 57 59.

Metros: Plaza de España (líneas 3 y 10) y Ventura Rodríguez (línea 3)

Página web: www.madrid.org

Dirección de correo electrónico: entidades_economia_social@madrid.org

Atención presencial: de 9 a 14 horas

Registro (nacional) de Cooperativas (Ministerio de Empleo y Seguridad Social):

Calle Pío Baroja nº 6, 28008 Madrid.

Teléfono, 91 363 18 98; fax 91 574 96 03.

Inspección de Trabajo y Seguridad Social (Ministerio de Empleo y Seguridad Social):

Plaza Emilio Jiménez Millas nº 1 (esquina con Pza. de España).

Teléfono, 91 363 56 00; fax 91 363 58 90.

Unión de Cooperativas de Viviendas de Madrid (usualmente: Federación):

Calle Alberto Aguilera, 38-1º, 28015 Madrid.

Teléfonos, 91 593 11 95.

Web: www.fcvcam.org

Dirección General de Vivienda y Rehabilitación (Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda):

Oficina de Información: Avda. de Asturias, 28, 28029 Madrid.

Teléfono de información general: 012.

Área de Calificaciones: Calle Maudes, 17, 28003 Madrid.

Web: PORTAL VIVIENDA (www.madrid.org)