



UNIDAD DIDÁCTICA 13

Cooperativas de viviendas y cooperativas de despachos y locales

Por **Waldo Orellana Zambrano**

Doctor en Economía. Profesor honorario de la
Universitat de València

Familias profesionales más habituales

Con carácter específico, las de Edificación y Obra Civil,
en Ciclos Formativos, y de Arquitectura, Ingeniería Civil
y Edificación, en grados universitarios

Con carácter transversal, los estudios de gestión
económica y jurídica

Cooperativas de viviendas y cooperativas de despachos y locales

1. ANTECEDENTES

La cooperativa de viviendas tiene una larga tradición en España, el primer antecedente que se tiene de su presencia en las políticas públicas es en la Ley de Bases de Casas Baratas de 1911. Esta ley, al referirse a los potenciales promotores de dichas casas, contemplaba a las cooperativas como entidades que podían dedicarse a arrendarlas o venderlas.

Desde entonces, y durante dos décadas, las cooperativas de viviendas no tuvieron mayor protagonismo en la economía española; comenzaron a tenerlo con las leyes de 1931 y la Ley catalana de 1934, que caracterizaron a la cooperativa de viviendas como clase específica de cooperativa de consumo. La regulación detallada de las cooperativas de viviendas como tipología cooperativa con características propias no llega hasta 1942 con la promulgación de la Ley General de Cooperativas de ese año.

En efecto, la Ley General de Cooperativas de 1942, y su Reglamento del año siguiente, define a las cooperativas de viviendas como “cooperativas de viviendas protegidas” que se dedicarán a “la construcción de casas exclusivamente para sus socios, a fin de proporcionarles un hogar digno, higiénico y económico”.

Bajo esta legislación se produce el “despegue” del cooperativismo de viviendas, principalmente en Cataluña, dónde debido a la inmigración de los años 60 y 70 del siglo XX se originó la necesidad de construir urgentemente alojamiento en los alrededores de Barcelona para las familias recién llegadas.

Una de las características de las cooperativas de viviendas es la continua ampliación de su objeto social. En los comienzos el objeto social era ofrecer a la clase trabajadora viviendas a precios reducidos. Posteriormente el Reglamento que desarrolla la Ley 52/1974 General de Cooperativas, incorpora explícitamente dentro de las funciones de la cooperativa de viviendas, “todas las que puedan ser necesarias para conseguir su objetivo social”, clasificando como Cooperativas de Viviendas, aquellas “...que tengan por objeto procurar viviendas y edificaciones y obras complementarias exclusivamente para sus socios y familiares, pudiendo adquirir, parcelar y urbanizar terrenos, obras y servicios que sean necesarios, incluso con la aportación directa y personal del trabajo de sus socios”.



Esta tendencia a ampliar el objeto social de la cooperativa de viviendas se ha visto reforzada con la actual Ley 27/1999 de cooperativas de 17 de julio, que reconoce a las cooperativas de viviendas el tener por objeto social principal, la conservación y administración de las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes y la creación y suministros de servicios complementarios, así como la rehabilitación de viviendas, locales y edificaciones e instalaciones complementarias (junto a las actividades previstas en las leyes anteriores). Incluso, como la legislación cooperativa no es competencia exclusiva del Estado, las distintas Comunidades Autónomas con las debidas competencias pueden promulgar sus propias leyes en materia cooperativa, lo que posibilita nuevas actividades para las cooperativas de viviendas.

Los últimos años han sido decisivos en lo que a la regulación de las cooperativas se refiere. Con la Ley de Cooperativas 27/1999 de 16 de julio, mencionada antes, se abrió un nuevo marco en la regulación de estas sociedades, en cuanto que se reforzó la seguridad de los socios y la transparencia en la gestión. Además, en la ley se indica que la cooperativa puede procurar los bienes y servicios además de a sus socios y socias a las personas que con ellas convivan, es decir no solamente a su familia como se recogía hasta ahora.

Las disposiciones de ésta Ley son de aplicación estatal y a ella se acogerán las sociedades cooperativas que desarrollen su actividad en este ámbito y no dispongan de normativa propia. No obstante, coexisten con la Ley 27/1999 diferentes Leyes de Cooperativas de ámbito autonómico, que regulan la actividad de las cooperativas que lleven a cabo promociones de viviendas en su territorio.

En la Comunidad Valenciana, es la Ley de Cooperativas de 15 de mayo de 2015 la que regula el funcionamiento de las cooperativas en general y de las cooperativas de viviendas en particular, teniendo por objeto “...la regulación y el fomento de las cooperativas que, de modo efectivo y real, desarrollen mayoritariamente la actividad cooperativizada con sus socios y socias en el territorio de la Comunitat Valenciana, sin perjuicio de que las relaciones con terceras personas o actividades instrumentales del objeto social se realicen fuera de dicho territorio”.

Para concluir este apartado, subrayar que la constante evolución que ha tenido la cooperativa de viviendas en su objeto social se ha traducido en nuevos tipos de cooperativas que tienen relación con la de viviendas, como es el caso de las de aparcamientos o de locales de negocios.



La larga historia de la cooperativa de viviendas demuestra que representa una opción muy válida para acceder a una vivienda de calidad porque las promociones cooperativas se realizan a precio de coste y con las calidades fijadas por los socios en su condición de promotores y participantes en la gestión. Asimismo, posibilita la actuación en actividades conexas a la actividad inmobiliaria como: rehabilitación de viviendas, administración de comunidades de propietarios, adquirir y urbanizar terrenos, entre otras actividades.

La entidad que ostenta la representación del cooperativismo de viviendas en España es CONCOVI, Confederación de Cooperativismo de Viviendas de España (www.concovi.org), fundada en 1988 y que agrupa a siete Federaciones territoriales. Esta entidad se encarga de representar a las sociedades cooperativas afiliadas tanto a nivel estatal como internacional, defendiendo sus intereses y colaborando con los agentes sociales dedicados a la promoción de viviendas. De acuerdo con esta entidad, hasta 2016 eran 1.541.556 el número de viviendas (protegidas y libres) construidas; y en este mismo año, 12.600 viviendas cooperativas estaban en construcción y 1.528 sociedades cooperativas de viviendas estaban con actividad. Asimismo, el número de socios (familias cooperativas) alcanzaban la cifra de 1.697.362.

En la Comunidad Valenciana (según Chaves, Juliá y Monzón, 2019) , en 2016 existían 110 cooperativas de viviendas, y 113 con algún trabajador cotizando en la Seguridad Social, 11 de ellas en la ciudad de Valencia y las dos restantes en Alicante y Castellón¹.

Como cierre de este primer epígrafe decir que la principal característica del modelo español de cooperativa de viviendas viene dada por su vinculación prácticamente en su totalidad a la construcción y adjudicación de las viviendas a los socios en régimen de propiedad, tras lo cual, en la gran mayoría de los casos, la cooperativa pasa a disolverse. Al contrario que el modelo seguido en los países europeos con mayor tradición en esta clase de cooperativas, en los cuales las cooperativas de cesión de uso tienen una importante presencia. En España la cooperativa de viviendas es fundamentalmente un medio para adquirir una vivienda en mejores condiciones económicas y de calidad que la que las que oferta el mer-

1. En el análisis de las cifras de las Cooperativas de vivienda, debe tenerse en cuenta que en España es habitual que la cooperativa se disuelva una vez construidas las viviendas y entregadas a los cooperativista.

cado. La cooperativa se encarga de adquirir los terrenos, gestiona todo el proceso de construcción, fija el coste aproximado de las viviendas y de las instalaciones auxiliares, y desarrolla el plan de financiación estableciendo los plazos de ejecución para ello. Asimismo, y habitualmente, desde la cooperativa se negocia con las entidades financieras las condiciones de los programas de financiación de la promoción.

2. LA COOPERATIVA DE VIVIENDAS. ACTIVIDAD EMPRESARIAL

La realidad económica revela que en España la forma habitual de acceder a la vivienda en propiedad es adquiriéndola directamente a quien promueve su construcción y venta, ya sea directamente o a través de una empresa inmobiliaria que hace de intermediaria entre el comprador y el promotor. En este proceso, la empresa promotora es quien se ocupa de comprar el terreno, organizar la construcción de las viviendas y ponerlas a la venta.

Asimismo, es habitual que el pago de la vivienda se haga mediante un préstamo hipotecario que una entidad bancaria concede al comprador. En la mayoría de los casos la entidad bancaria que otorga el préstamo hipotecario es una que propone el promotor.

Una vez adquirida la vivienda, ya sea en un edificio de departamentos o en una urbanización de viviendas unifamiliares, el propietario pasará a formar parte de una Comunidad de propietarios que se ocupará de que los elementos comunes estén en condiciones de utilización, como pueden ser ascensores, alumbrado, limpieza, garajes, jardines o zonas deportivas, entre otros elementos. Asimismo, la Comunidad de propietarios deberá hacerse cargo de los pagos a proveedores de los servicios, y también del cobro a cada propietario de los gastos comunes, y en la mayoría de los casos de la contratación de empresas o personal auxiliar como administradores de fincas o conserjes.



Por tanto, en el proceso de adquisición de una vivienda los principales agentes que intervienen son: el comprador de la vivienda, la empresa que actúa como promotora (promotor), la empresa constructora (constructor), y la entidad financiera que proveerá de los fondos al comprador, para financiar la adquisición de la vivienda, al promotor y al constructor para financiar sus operaciones.

La anterior descripción del proceso de adquisición de una vivienda es útil para destacar el papel protagonista que puede jugar la cooperativa de viviendas en todo ese proceso, ya que puede intervenir tanto en las actividades de adquisición de la vivienda actuando como promotora (actividades ex ante) y, como se verá a continuación, en las actividades auxiliares y de mantenimiento de la vivienda (actividades ex post). Además de la participación en la reparación y rehabilitación de viviendas y locales, entre otras actividades. Siempre teniendo en cuenta los valores y principios que deben guiar la actividad y comportamiento de la cooperativa de viviendas.

LA COOPERATIVA DE VIVIENDAS Y LOS PRINCIPIOS COOPERATIVOS

La cooperativa de viviendas, debe regirse por los valores del *cooperativismo*: *autoayuda, autorresponsabilidad, democracia, igualdad, equidad* y *solidaridad*, y bajo los principios de Adhesión voluntaria y abierta; Gestión democrática por parte de los socios; Participación económica de los socios; Autonomía e independencia; Educación, formación e información; Cooperación entre cooperativas, e Interés por la comunidad.

Según estos principios, los cooperativistas deben ser libres para ingresar y permanecer en la cooperativa, deben participar de forma democrática en la toma de las decisiones que les afectan; participar aportando capital y los fondos necesarios para la construcción o gestión o uso de sus viviendas.

Cuadro 1. Viviendas en régimen de cooperativas

Características:

- La adquisición de una vivienda en régimen de cooperativas presenta indudables ventajas con respecto a la opción tradicional.
- La principal ventaja radica en el coste final de la vivienda y en la calidad de su construcción que determinan los socios.
- Cabe destacar como importante ventaja el que los socios puedan participar en el proyecto desde sus inicios.
- Por acuerdo mayoritario los socios pueden modificar el proyecto inicial.

Aspectos a tener en cuenta:

- La situación urbanística en que se encuentre el terreno en que se va a construir va a influir en la duración de la promoción de las viviendas.
- La duración media de un proyecto cooperativo de vivienda suele ser de tres años si el terreno se encuentra apto para la construcción.
- La aportación a la cooperativa por el socio suele ser alta hasta la concesión del préstamo hipotecario concedido por la entidad bancaria.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que las cooperativas de viviendas son organizaciones autónomas, y en los acuerdos que firmen con otras entidades, deben asegurar el control y la autonomía de la cooperativa; y que las cooperativas trabajan para conseguir el desarrollo sostenible de sus comunidades.

Juega en contra de estos valores y principios, o al menos atenúa sus efectos, el que en España las cooperativas de vivienda, que se constituyen para obtener viviendas a sus socios, se disuelvan una vez conseguido el objetivo (lo habitual es que su duración sea aproximadamente 3-4 años una vez adjudicadas las viviendas). Por este motivo, muchas de las características propias de las cooperativas dejan de tener sentido. Este es el caso de los fines sociales, de la creación de fondos de formación, la intercooperación, o el servicio a la comunidad.

Las cooperativas de viviendas podrían perdurar en el tiempo si conservara la propiedad de las viviendas o si existieran elementos comunes que administrar que no formen parte de la propiedad horizontal.

3. SOCIOS O BENEFICIARIOS DE LOS SERVICIOS QUE PROPORCIONA LA COOPERATIVA DE VIVIENDAS

Del análisis del articulado de la ley referido a los socios cabe incidir sobre los siguientes aspectos:

- Podrán ser socios de las cooperativas de vivienda las personas físicas que pretendan alojamiento o locales para ellos y para las personas que con ellas convivan. También podrán serlo las entidades públicas y entidades sin ánimo de lucro que precisen locales para desarrollar sus actividades, alojamiento para personas que dependan de ellas y tengan que residir, por razón de su trabajo, en el entorno de una promoción cooperativa.



- La cooperativa podrá adjudicar la propiedad o el uso de las viviendas o locales, estableciéndose en los estatutos de la cooperativa las normas a que han de ajustarse tanto su uso o disfrute por las personas socias.
- Las cooperativas de viviendas podrán enajenar o arrendar a terceras personas no socias las viviendas, locales comerciales e instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad, con la restricción de que dichas operaciones con terceros no podrán superar el 25% de la cuantía de las realizadas con los socios (por cada promoción o fase).
- En caso de baja del socio, la cooperativa podrá *retener* el importe total que deba reembolsarse a la persona socia saliente, hasta que sea sustituida por otro socio. El plazo máximo de duración del derecho de retención se fijará en los estatutos de la cooperativa.
- La persona titular del derecho a la adjudicación de una vivienda no podrá transmitir este derecho si hay personas socias expectantes, excepto a estas últimas y respetando el orden de antigüedad en el ingreso.
- Respecto de garantías por las cantidades anticipadas por la persona socia en la adquisición de viviendas antes de iniciarse la construcción o durante la misma: será de aplicación lo dispuesto por la Ley 57/1968, de 27 de julio que obliga a “garantizar la devolución de las cantidades entregadas más el seis por ciento de interés anual, mediante contrato de seguro otorgado con Entidad aseguradora inscrita y autorizada en el Registro de la Subdirección General de Seguros o por aval solidario prestado por Entidad inscrita en el Registro de Bancos y Banqueros, o Caja de Ahorros, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin por cualquier causa en el plazo convenido”.
- En cuanto a los derechos de los socios, de todos los estipulados en la ley de cooperativas cabe incidir en probablemente el derecho más importante que la Ley concede al cooperativista: el derecho a la información. Este derecho permite al socio solicitar a los órganos sociales de la cooperativa toda la información que solicite relativa a la marcha de la cooperativa.
- Ante el injustificado incumplimiento de la obligación de informar, cualquier socio puede denunciarlo 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.
- Además, tendrá derecho a lo que resulte de las normas legales y de los propios estatutos de la cooperativa.



4. ASPECTOS LEGALES DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDAS

La identificación de la cooperativa de viviendas como fórmula empresarial y la especificación de su objeto se encuentran en la Ley de Cooperativas de la Comunidad Valenciana de mayo de 2015, en el Artículo 91 *Cooperativas de viviendas y cooperativas de despachos y locales*. Este artículo recoge las dos actividades principales en la adquisición de viviendas mencionadas más arriba: las actividades *ex ante* o de promoción, y las *ex post* o de administración; así como otras actividades vinculadas.

En efecto, de acuerdo con la Ley, la cooperativa de viviendas tiene como objeto:

- Facilitar alojamiento a personas socias, y para las personas que con ellas convivan.
- Proporcionar a las personas socias solares o terrenos para la edificación de viviendas o facilitar a las personas propietarias o usuarias de las viviendas, aparcamientos, locales, instalaciones o servicios complementarios o accesorios de la vivienda.
- Reparar o rehabilitar viviendas, de los edificios destinados a ese fin, o de los locales, elementos o servicios accesorios o complementarios de las viviendas o edificaciones destinadas a vivienda; así como procurar todo tipo de mejoras o nuevas instalaciones o servicios, comunes o no, en dichos elementos.
- Desempeñar las funciones de administrador de las comunidades de propietarios, sometidas o no a la Ley de Propiedad Horizontal, hayan sido o no construidas y adjudicadas en régimen cooperativo.
- Adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social.

En lo que respecta a los socios, de acuerdo con la Ley podrán ser socios y socias de la cooperativa de viviendas:

- Las personas físicas que pretendan alojamiento o locales para sí y las personas que con ellas convivan.



- Los entes públicos y las entidades sin ánimo de lucro que precisen alojamiento para aquellas personas que, dependientes de ellas, tengan que residir, por razón de su trabajo o función, en el entorno de una promoción cooperativa o que precisen locales para desarrollar sus actividades.

En cualquiera de las formas contempladas legalmente, la propiedad, el uso y el disfrute de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios y socias mediante cualquier fórmula legalmente establecida.

Cuando la cooperativa retenga la propiedad de las viviendas o locales, los estatutos de la cooperativa establecerán las normas a que han de ajustarse tanto su uso o disfrute por las personas socias, como los demás derechos y obligaciones de estas y de la cooperativa. Igualmente, podrán prever y regular la cesión o permuta de tales derechos con socios y socias de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida la misma modalidad.

Las cooperativas de viviendas podrán enajenar o arrendar a terceras personas no socias las viviendas, locales comerciales e instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad. La asamblea general de la cooperativa acordará el destino del importe obtenido por enajenación o arrendamiento de los mismos.

Cabe subrayar que en cualquiera de los casos las cooperativas de viviendas no podrán realizar operaciones con terceras personas no socias por importe superior al 25 % de la cuantía de las realizadas con las personas socias, límite que operará para cada promoción o fase diferente existente en la cooperativa.

Lo anterior, tanto en lo referido al objeto de la cooperativa de vivienda, las actividades que puede emprender y las relaciones con los socios, da lugar a que puedan existir distintas variantes o modalidades de cooperativas de viviendas, como se verá a continuación. Si bien en España el objeto social de la cooperativa de viviendas ha sido tradicionalmente satisfacer las necesidades de vivienda de sus socios procurándosela en propiedad.



COOPERATIVAS DE VIVIENDAS. MODALIDADES

La ley posibilita múltiples variantes, con lo cual pueden presentarse las siguientes modalidades de cooperativa de viviendas:

- *Cooperativas promotoras.* Se crean para construir viviendas para adjudicarlas en propiedad a sus socios y conseguido esto se disuelven. En esta variante, los socios constituidos como cooperativa contratan la construcción de sus viviendas, para después de finalizada la construcción adjudicar a cada socio la propiedad individual de las viviendas. Su existencia se limita al cumplimiento de su objetivo.
- *Cooperativas promotoras-administradoras.* Promueven la construcción y adjudican en propiedad las viviendas a los socios y además administran los elementos comunes que quedan a nombre de la cooperativa. Estas cooperativas, tras adjudicar las viviendas individualmente a sus socios, no se disuelven porque además de administrar los elementos comunes pueden prestar otro tipo de servicios a los socios.
- *Cooperativas propietarias.* Éstas conservan la propiedad de las viviendas y ceden su uso a los socios, ya sea en régimen de uso, usufructo o de arrendamiento. Aquí el socio continúa siendo copropietario del conjunto edificado, pero accede al uso de la vivienda adjudicada.
- *Cooperativas rehabilitadoras de viviendas.* Son constituidas por socios titulares de viviendas sean o no cooperativas. Se agrupan en cooperativa para gestionar conjuntamente la rehabilitación de las viviendas.
- *Cooperativas administradoras.* Asocian a los titulares de las viviendas y parcelas de urbanizaciones o complejos residenciales, y tienen por objetivo la gestión de los elementos comunes y la prestación de servicios de interés a los socios.
- *Cooperativas de usuarios y arrendatarios de viviendas.* Se constituyen para gestionar la administración y conservación de la edificación y prestar servicios a los cooperativistas. Existen cooperativas de esta clase constituidas por usuarios de viviendas sociales para alquiler, promovidas por jóvenes. En estos casos la propiedad será pública.
- *Cooperativas de residencias.* Constituidas por colectivos (habitualmente de jóvenes y de mayores) con necesidad de alojamientos adaptados a sus necesidades, como amplios y numerosos espacios comunes. Los cooperativistas pueden abordar la construcción, gestionar conjuntamente la adquisición o el acondicionamiento de las viviendas; o llevar el mantenimiento y prestación de servicios a los socios.



COOPERATIVAS DE DESPACHOS O LOCALES

Especial mención merece esta clase de cooperativa, contemplada por la ley porque su objeto es procurar, *para sus socios exclusivamente*, despachos, oficinas o locales, así como aparcamientos u otros inmuebles o edificaciones complementarias. Para ello la cooperativa podrá adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades conduzcan al cumplimiento de su objeto social. Asimismo, estas cooperativas podrán rehabilitar, administrar o mejorar dichos inmuebles.



Pueden ser socios las personas profesionales, estén o no colegiadas, las cooperativas, y empresarios, sean éstos personas físicas o jurídicas.

Asimismo, estas cooperativas podrán agruparse entre sí, o con cooperativas de viviendas, para la edificación o rehabilitación conjunta de un mismo inmueble o grupo de ellos, incluyendo la urbanización, si procede.

En los demás aspectos, será de aplicación a estas cooperativas lo establecido en la ley para las de viviendas.

5. ÓRGANOS E INSTRUMENTOS DE GOBIERNO DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDAS

Si bien los órganos de gobierno de la cooperativa de viviendas están definidos en la Ley de cooperativas (artículos 30 a 48 de la ley), aquí se describirán y comentarán aquellos aspectos críticos que toda persona debe conocer a la hora de participar en un proyecto cooperativo de vivienda en el que invertirá y comprometerá gran parte de sus ingresos presentes y futuros. Estos proyectos son de corto plazo, porque cuando se trata de proporcionar viviendas, el proyecto acaba cuando éstas se adjudican a los socios, lo que sucede en la mayoría de los casos a los 3 años.

Como se ha dicho antes, la principal norma legal que regula la actividad de una cooperativa de viviendas inscrita en el Registro de Cooperativas de la Comunidad Valenciana es la Ley de Cooperativas de esta comunidad autónoma, o la Ley de Cooperativas. 27/1999, de 16 de julio si la Cooperativa tiene actividad en varias comunidades autónomas y en ninguna de ellas de manera preferente: en este caso deberá inscribirse en el Registro (nacional) de Cooperativas dependiente del Ministerio de Empleo y Seguridad Social.

Dicho lo cual la Asamblea de socios, el Consejo Rector y los Estatutos sociales son los principales órganos e instrumentos con que cuentan las cooperativas para gobernarse

ASAMBLEA DE SOCIOS

La asamblea general es la reunión de los socios constituida para deliberar y adoptar por mayoría acuerdos en las materias de su competencia. Es el organismo supremo de expresión de la voluntad social. Es obligatorio que la asamblea se reúna al menos una vez al año.

Entre las múltiples competencias “exclusivas, inderogables e indelegables” que la ley asigna a la Asamblea general, destacan el nombramiento y revocación del Consejo rector, que equivale al consejo de administración de las empresas no cooperativas, y las competencias para examinar o censurar la gestión social, la aprobación de las cuentas, y la distribución de los excedentes de ejercicio o imputación de las pérdidas.

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 como se ha dicho obligatoriamente tiene que celebrarse anualmente.

Hay que tener en cuenta que los acuerdos de la asamblea pueden ser revisados, 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.

CONSEJO RECTOR

El consejo rector es el máximo órgano de gobierno, de representación, y de gestión de la cooperativa. Gestiona el “día a día” de la cooperativa. Es responsable de la aplicación de la ley y de los estatutos sociales. Establece las directrices generales de la gestión de la cooperativa, en concordancia con la política fijada por la asamblea general. Asimismo, representa legalmente a la cooperativa en todas las

actuaciones frente a terceras personas, incluyendo las que exigen decisión o autorización de la asamblea general. La representación se extenderá a todos los actos comprendidos en el objeto social.

Los estatutos sociales han de fijar el número de miembros del consejo rector, que no podrá ser inferior a tres, pudiendo establecerse la existencia de miembros suplentes, que, llegado el caso sustituirían a los miembros titulares del consejo.

En las cooperativas con un número de socios no superior a diez, existe la posibilidad de confiar la representación, gobierno y gestión

de la cooperativa a un administrador único o dos administradores, que actuarán solidaria o mancomunadamente. Las personas miembros del consejo rector y las suplentes serán elegidas por un período de entre dos y seis años, sin perjuicio de su reelección (la ley contempla algunas restricciones).

Hay que destacar que por ley el presidente del consejo rector, que lo será también de la cooperativa, ostenta la representación legal. Asimismo, la asamblea general o el consejo rector podrán acordar la existencia en la cooperativa de un director, teniendo en cuenta que las atribuciones que se le otorguen deberán constar en escritura notarial e inscribirse en el registro de cooperativas.



INTERVENTORES

Por su importancia en la gestión de la cooperativa, conviene destacar el papel que juegan los interventores. Éstos son el órgano de fiscalización de la cooperativa y tienen como función principal la aprobación, en su caso, de las cuentas anuales.

Los interventores son elegidos por la asamblea general. No pueden ser elegidos interventores quienes hayan formado parte del consejo rector durante todo o parte del período que se fiscaliza.

La Ley prevé que las cooperativas de viviendas sometan sus cuentas a auditoría externa según el número de viviendas o fases en promoción (la ley determina el número de viviendas o de fases que marcan el límite a partir del cual la auditoría de cuentas es obligatoria).

ESTATUTOS DE LA COOPERATIVA

Los estatutos sociales de la cooperativa previstos en la Ley (Art.10) vienen a ser el principal instrumento con que cuenta las cooperativas para gobernarse. En éstos se establecen las normas de funcionamiento y las estructuras de gobierno de las que se dota la cooperativa para coordinar las actividades y las relaciones con los socios. La inscripción registral de los estatutos es obligatoria, con lo cual se garantiza su validez. 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, y es obligatorio que la cooperativa entregue los estatutos al socio en el momento de incorporarse a la cooperativa.



6. FISCALIDAD DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDAS

La Ley 20/1990 Reguladora del Régimen Fiscal de las Cooperativas (LRFC) es la que regula todas aquellas especificidades fiscales que las cooperativas presentan frente a la generalidad de las sociedades mercantiles. Y en aquellos aspectos tributarios no previstos expresamente por la ley, se les aplicarían las normas tributarias generales. Esta ley también regula el régimen fiscal de las cooperativas de viviendas.

La LRFC contempla dos clases de cooperativas: a) Cooperativas protegidas fiscalmente; y b) Cooperativas *especialmente* protegidas fiscalmente

Las *Cooperativas* de Viviendas pertenecen a las cooperativas protegidas fiscalmente, que son todas aquellas entidades cuya constitución se ajusta a los principios y disposiciones de la Ley de cooperativas y que no incurran en ninguna de las causas previstas en el Art. 13 de esta Ley.

Las Cooperativas *especialmente protegidas* fiscalmente son aquellas a las que la LRFC, en razón de su objeto social y a los socios que las constituyen, les da una protección especial. Son las siguientes: Cooperativas de Trabajo Asociado, Agrarias, Explotación Comunitaria de la Tierra, del Mar y de Consumidores y Usuarios.

En lo que respecta a la normativa, la LRFC contiene dos clases de normas: a) Normas de incentivo, que establecen una serie de beneficios fiscales para las Cooperativas en atención a su función social (Título IV, artículos 33 a 38 de la Ley); y b) Normas de ajuste: Aseguran la adecuación técnica de los diversos impuestos por los que tributan las Cooperativas, a sus características societarias específicas.

Cuadro2. Fiscalidad de las Cooperativas de Viviendas Ley 20/1990 Reguladora del Régimen Fiscal de las Cooperativas

- 1) Clasificación fiscal: Cooperativa protegida fiscalmente.
Beneficios fiscales en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados:
 - Exención en actos de constitución y ampliación de capital.
 - Exención en adquisiciones y derechos que se integren en el Fondo de Educación y Promoción para el cumplimiento de sus fines.
- 2) Beneficios fiscales en Impuesto sobre Sociedades.
 - Aplicación de un 20% a la base imponible, correspondiente a los resultados cooperativos.
 - Aplicación de un 25% (tipo general) a la base imponible correspondiente a los resultados extracooperativos.
- 3) Libertad de amortización de los elementos de activo fijo nuevo amortizable (con algunas restricciones).
- 4) En tributos locales. Bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre actividades económica.

La Ley LRFC prevé una serie de beneficios fiscales que actúan como normas de incentivo en diferentes tributos, tanto estatales como locales. Se verán a continuación los correspondientes a las cooperativas protegidas como lo es la Cooperativa de viviendas.

En su condición de cooperativas protegidas las Cooperativas Viviendas gozan de los siguientes beneficios fiscales:

Respecto de los impuestos estatales:

1) Beneficios fiscales en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Exención en los siguientes actos y contratos:

- Actos de constitución y ampliación de capital.
- Adquisiciones y derechos que se integren en el Fondo de Educación y Promoción para el cumplimiento de sus fines.

2) Beneficios fiscales en Impuesto sobre Sociedades.

- Aplicación de un 20% a la Base imponible, correspondiente a los *resultados cooperativos*.
- Aplicación de un 25% (tipo general) a la base imponible correspondiente a los *resultados extracooperativos*.

3) Libertad de amortización de los elementos de activo fijo nuevo amortizable, adquiridos en el plazo de tres años a partir de la fecha de su inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Valenciana (beneficio fiscal previsto en el Impuesto de Sociedades con carácter general para empresas de reducida dimensión). Aunque no podrá exceder del importe del saldo de la cuenta de resultados cooperativos deducidas las aportaciones obligatorias al Fondo de reserva obligatorio y participaciones del personal asalariado.

Respecto de los tributos locales (art. 33), la Ley establece una *bonificación del 95%* de la cuota y en los posibles recargos en los siguientes impuestos locales:

- Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE).
- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) correspondiente a los bienes de naturaleza rústica de las Cooperativas Agrarias y de Explotación Comunitaria de la Tierra.



7. GESTORA DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS COMO ENTIDAD COLABORADORA

En los proyectos de envergadura, es habitual que los promotores de una cooperativa de viviendas contraten a una empresa para que se haga cargo de la asistencia técnica, económica, jurídica y administrativa necesaria para llevar a cabo la promoción de viviendas.

Hay que tener en cuenta que la finalidad de una cooperativa de viviendas es llevar a cabo todo el proceso de construcción de viviendas para posteriormente adjudicarlas a sus socios y esto es una tarea compleja, por ello es habitual que la cooperativa contrate a una empresa, que en el sector se la denomina Entidad gestora.

La Entidad gestora, que debe estar debidamente acreditada, es la encargada de captar a los socios de una cooperativa y de la gestión total del proyecto cooperativo. En cualquier caso las funciones que cumpla serán las que le asigne el Consejo rector de la cooperativa, por ello en la práctica la entidad gestora administrará las decisiones que tomen los socios de la cooperativa.

RELACIÓN CONTRACTUAL ENTRE LAS EMPRESAS GESTORAS Y LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

La gran mayoría de contratos celebrados entre las empresas gestoras y las Cooperativas de viviendas corresponden al esquema del “contrato de servicios”. La prestación del servicio es la actividad encomendada, que puede comprender la gestión, asesoramiento, e incluso la relación con terceros. La responsabilidad exigible a la entidad gestora viene determinada por la diligencia profesional, respondiendo en caso de impericia profesional, negligencia o dolo.

También puede establecerse un “contrato de gestión” entre la cooperativa y la entidad gestora en el que se pactan prestaciones diversas que responden a éstos contratos típicos. Así, se encargan a la gestora los trámites de constitución de la cooperativa, de convocatoria y celebración de asambleas generales y de consejo rector, así como el proceso de adjudicación de las viviendas

FUNCIONES DE LA ENTIDAD GESTORA²

El campo de actuación de la Entidad gestora abarca todos los aspectos de la promoción de viviendas en todo el proceso, desde obtener el suelo sobre el que se edificará, hasta la firma de las escrituras y entrega de las llaves de las viviendas, y en general en todas las actuaciones necesarias para el buen fin de la promoción.

Las funciones que suelen cumplir las Entidades gestoras son las siguientes:

2. Este apartado está basado en Domínguez (2012).



Funciones de promoción inmobiliaria

- Análisis del mercado inmobiliario.
- Localización y gestión del suelo.
- Denominación social y constitución de la cooperativa.
- Captación de socios y colectivos.
- Apoyo a los Consejos Rectores.
- Coordinación y control de los servicios externos que intervienen en la promoción.
- Coordinación y seguimiento de la promoción.

Funciones urbanísticas

- Selección y supervisión del equipo técnico.
- Proyecto técnico.
- Negociación con constructoras y selección de ofertas.
- Seguimiento de las obras y control de plazos.
- Control de presupuestos y calidades.
- Cierre técnico de cada promoción.

Funciones jurídicas (estatutos y registros)

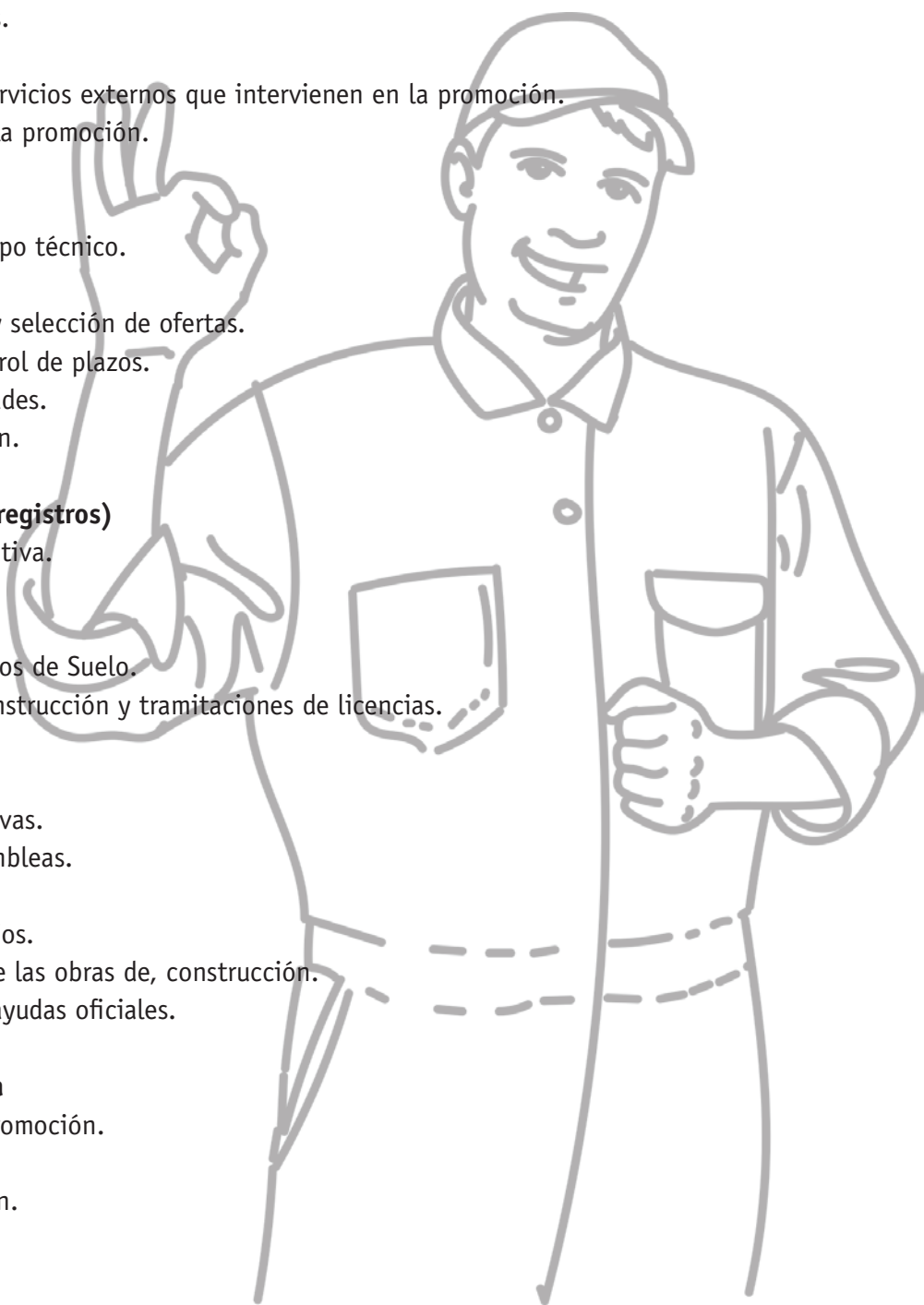
- Constitución legal de la Cooperativa.
- Redacción de Estatutos.
- Inscripción registral.
- Presentación a Concursos Públicos de Suelo.
- Contratación de las obras de construcción y tramitaciones de licencias.

Funciones administrativas

- Documentación de las Cooperativas.
- Preparación de reuniones y asambleas.
- Relación con los socios.
- Gestión de préstamos hipotecarios.
- Asesoramiento y contratación de las obras de construcción.
- Tramitación de subvenciones y ayudas oficiales.

Funciones económica y financiera

- Seguimiento económico de la promoción.
- Gestión de la contabilidad.
- Relaciones con la Administración.
- Asesoramiento contable-fiscal.



SALVAGUARDIAS Y GARANTÍAS

Para el buen fin de una promoción de viviendas en régimen de cooperativa es necesario establecer una serie de salvaguardias. A continuación se describen algunas de las que suelen establecer las cooperativas de viviendas.

- Las aportaciones a cuenta de la vivienda se ingresan directamente en una cuenta corriente especial de la Cooperativa, cuyas disposiciones solo pueden hacerse previa autorización de la compañía de seguros, o entidad financiera, que extiende el seguro, o aval, de cantidades a cuenta, individual para cada socio para las cantidades a aportar hasta la entrega de llaves.



- La financiación debe hacerse por entidades de primera línea, que ofrecen financiación temporal y todo lo que pueda necesitar para la adquisición de su vivienda, así como el mejor asesoramiento para su préstamo protegido.
- El suelo debe adquirirlo la cooperativa y es propiedad de ésta desde un inicio hasta que se escrituran las viviendas a los socios.
- Deben conseguirse las subvenciones y ayudas para viviendas con protección pública de los Planes estatales de Vivienda.

A continuación se presenta una iniciativa emprendedora llevada a cabo en la Región de Murcia. Se trata de la Cooperativa de viviendas para jóvenes Joven Futura. Aquí, el papel de la entidad gestora resultó crucial para el éxito de cooperativa.

8. LA INICIATIVA EMPRENDEDORA COOPERATIVA DE VIVIENDAS “JOVEN FUTURA”. UN PROYECTO DE VIVIENDAS PARA JÓVENES³

La Cooperativa “Joven Futura” surge en 2002 en la Región de Murcia por la iniciativa de un grupo de jóvenes con deseos de independizarse, pero con ingresos insuficientes para acceder a viviendas en propiedad en las condiciones que determinaba el mercado inmobiliario. Por ello, el objetivo central del proyecto fue posibilitar el acceso a la primera vivienda en condiciones financieras que estuvieran al alcance de un número importante de jóvenes.

3. Este caso está basado en uno similar incluido en el estudio “La Política de Vivienda y las Cooperativas de Vivienda en Europa” del Servicio de Estudios, Planificación y Presupuestos del Gobierno Vasco, y en información obtenida de artículos de prensa del periódico La Verdad de Murcia y de la Web <https://www.jovenfutura.org/category/cooperativa/>

Los socios fundadores, con el asesoramiento de una entidad gestora inmobiliaria, concluyeron que la consecución de su objetivo de convertirse en propietarios pasaba necesariamente por convertirse en promotores de su propia vivienda, y que era fundamental la unión de un número significativo de socios para asumir de forma compartida el riesgo del proyecto, y conseguir la adquisición de las viviendas a precio de coste. El proyecto debía diseñarse de forma adecuada a las necesidades de los socios en cuanto a precio y características de las viviendas.

La originalidad e interés social de esta iniciativa juvenil, hicieron que tuviera una muy buena acogida en las instituciones públicas y en algunas entidades bancarias. Así, el Gobierno regional, y el Ayuntamiento de la ciudad de Murcia dieron su apoyo al proyecto, apoyo que se concretó en la recalificación de terreno rústico, cercano al casco urbano, para la construcción de las viviendas. Asimismo, la Caja de Murcia y la Caja de Ahorros del Mediterráneo (CAM), facilitaron su financiación.

El proyecto contemplaba la construcción de 2.200 viviendas para jóvenes. La vivienda tipo proyectada era de 70 m² útiles y constaba de tres dormitorios, baño y aseo; suelo de tarima flotante, y preinstalación de aire acondicionado, con zona de recreo privada y piscina. Además, la urbanización contaba con amplias zonas de jardín, y espacios para juegos infantiles completamente equipados. Incluso se proyectó para su construcción en el futuro un jardín metropolitano de 42.000 m², zonas de equipamiento deportivo, un centro comercial, y equipamientos y dotaciones para la enseñanza.

En 2017 ya se habían construido y entregado a los socios las 1.153 viviendas de la primera fase. El precio de estas viviendas, incluidos garaje y trastero, alcanzó la cifra de 99.096€ (sin incluir el IVA), aunque los socios pagaron 86.093€, gracias a las ayudas estatales y autonómicas previstas en la legislación.

Además de su interés como iniciativa empresarial, conviene también resaltar el importante papel que jugó la entidad gestora. Resultó trascendental su participación en el plan de viabilidad del proyecto y en las negociaciones con las administraciones públicas, entidades bancarias y propietarios de los terrenos que tendrían que ser recalificados. Asimismo, jugó un importante papel en la realización del proyecto, y en el entramado de contratos con suministradores y socios.



FACTORES DE ÉXITO DEL PROYECTO

Además del liderazgo del colectivo promotor de la iniciativa, que fue capaz de transmitir confianza en los cientos de socios iniciales, con carácter general en este proyecto cabe destacar los siguientes factores de éxito: a) Profesionalidad de la empresa gestora, b) Modelo de financiación ajustado a las posibilidades de los socios, y c) Organización y política de comunicación.

Profesionalidad de la empresa gestora

Los promotores de Joven Futura decidieron contar desde sus comienzos con los servicios de una gestora inmobiliaria de acreditado prestigio. Esta empresa realizó un informe sobre la viabilidad de una promoción de viviendas de protección pública partiendo de la base que el precio del suelo no debía superar los 160€ por m² edificable incluidas las obras de urbanización, para obtener la calificación de Vivienda de Protección Oficial vigente en ese momento. A partir de los resultados del informe de la gestora se constituyó la Cooperativa de viviendas “Joven Futura” en 2002 con un total de 600 socios, manteniendo a la gestora inmobiliaria como asesora a lo largo del proyecto, decisión que acabó siendo fundamental en el éxito de la cooperativa.

La escasez de suelo urbano y su elevado precio llevó a buscar suelo no urbano situado en zonas próximas al casco urbano y solicitar su recalificación dado el interés social del proyecto. Finalmente se localizó suelo rústico que quedaba comprendido entre dos sectores urbanizables del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia.

Una vez que se formalizaron las opciones de compra con los propietarios de los terrenos y se obtuvo el compromiso de apoyo de la Comunidad Autónoma y del Ayuntamiento, en octubre de 2003 se procedió a la firma del convenio entre la Comunidad Autónoma de Murcia y la Cooperativa para la modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

Modelo de financiación ajustado a las posibilidades de los socios

El proyecto permitió a los socios cooperativistas obtener unas condiciones económicas y financieras que no se hubieran dado en un proceso individual de acceso al mercado de la vivienda.

En efecto, los socios recibieron ayudas económicas para la adquisición de la vivienda conforme el Plan de Vivienda 2005-2008, al que pudo acogerse la cooperativa (13.000€ de ayuda estatal y de la Comunidad Autónoma y 3.500€ de subsidio de la cuota hipotecaria durante los primeros 5 años, prorrogables cinco años siguientes de seguir cumpliendo los requisitos).





Organización y política de comunicación

La información y la comunicación permanente con los socios se constituyó en uno de los pilares de la cooperativa porque generó confianza en los socios y demás grupos de interés. Se diseñó una página web en la que se publicaban los avances de la obra, la firma de contratos y escrituras, la adjudicación de plazas de garaje, etcétera. Asimismo, se editó una publicación bimensual destinada a los socios y entidades relacionadas con la cooperativa para mantenerles informados de la evolución de las obras y de diversos temas de interés para el socio.

Asimismo, se creó la denominada “Plataforma de acción y defensa de Joven Futura”, para obtener ventajas con empresas suministradoras y comercios, además de dar publicidad al proyecto cooperativo.

“Joven Futura” Cooperativa de Viviendas se ha convertido en el mayor proyecto de España en vivienda para jóvenes, en la actualidad reúne a alrededor de 3.000 personas, y ha tenido el reconocimiento de diversas instancias: la Revista Actualidad Económica le concedió premio al mejor proyecto urbanístico de la región, la Asociación de Radio y Televisión de la Región de Murcia le otorgó el premio “Micrófono de Plata” por favorecer el acceso a la vivienda a los jóvenes, y el Consejo de local de la Juventud le concedió el premio al mejor “Proyecto Joven”, por considerarlo un “proyecto valiente y pionero”.

9. CONCLUSIONES

La cooperativa de viviendas es una agrupación de personas que comparten básicamente la necesidad de una vivienda y que se unen para acceder a ella mediante la autopromoción, en las mejores condiciones de calidad y precio posibles. Siendo el objeto de la cooperativa procurar, para sus socios, viviendas, locales, aparcamientos, servicios o edificaciones complementarias, mediante la obtención de recursos financieros, la construcción, conservación, rehabilitación y administración de las viviendas, por sí misma o por contratación de terceros.

Una característica a destacar es la ausencia de ánimo de lucro mercantil, ya que la finalidad de la cooperativa es obtener viviendas para sus socios a precio de coste. La Cooperativa de Viviendas comporta la doble condición de sociedad y empresa promotora. El socio de una cooperativa de viviendas es a la

vez promotor indirecto de su vivienda y 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 supone ser socio de una cooperativa de viviendas, hay que citar, en primer lugar, el ahorro económico que supone la autopromoción de viviendas. 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 los órganos que contempla la ley. Fruto de la participación del socio en las cooperativas de viviendas el objetivo de la cooperativa ha sido el conseguir la máxima calidad en la realización de las viviendas, y del entorno en que se ubican.

La gestión de la cooperativa de viviendas puede llevarse a cabo directamente por los socios o, puede acudir a la gestión externa. La cooperativa es responsable de la promoción, tanto durante su construcción como en el periodo de responsabilidad que exige la normativa.

La ley posibilita múltiples modalidades de cooperativa de viviendas: *Cooperativas promotoras-administradoras*, *Cooperativas propietarias*, *Cooperativas administradoras*, *Cooperativas rehabilitadoras*, *Cooperativas de usuarios y arrendatarios de viviendas* y *Cooperativas de residencias*. Estas últimas presentan indudables ventajas para atendedor a colectivos (habitualmente de jóvenes y de mayores) con necesidad de alojamientos adaptados a sus necesidades, como amplios y numerosos espacios comunes. Especial mención merece la *Cooperativas de despachos o locales* cuyo objeto es procurar, para sus socios exclusivamente, despachos, oficinas o locales, así como aparcamientos u otros inmuebles o edificaciones complementarias.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CHAVES, R.; JULIÁ, J.; MONZÓN, J.L. (Dir.) (2019): *Libro blanco del Cooperativismo y de la Economía Social Valenciana*. Cirioc-España. Valencia

CONFEDERACIÓN ESPAÑOLA DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS Y REHABILITACIÓN (CONCOVI) <https://concovi.org>

DOMÍNGUEZ, R. (2012): *La entidad Gestora en las Cooperativas de Viviendas*. Trabajo Fin de Master. UPV. Valencia

ETXEZARRETA, A.; CANO, G.; MERINO, S. (2018): Las cooperativas de viviendas de cesión de uso. Experiencias emergentes en España. *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, N° 92 pp.61-86

FAJARDO GARCÍA, I. G., (2009) *El objeto social de las cooperativas de viviendas en la legislación española*, en: Libro Homenaje al Profesor Rafael Ballarín.

MILLÁN CALENTI, R., (2007) *El objeto social de las cooperativas de viviendas*, en AA.VV., *As cooperativas de viviendas no marco da Lei 5/1998 de Cooperativas de Galicia*, Tórculo-Cecoop/USC, Santiago de Compostela, págs. 39 y ss.

GARZON, A. (2010) *Guía fiscal de cooperativas. Reglas especiales de tributación en la ley 20/1990*. Universidad de Murcia

LEY DE COOPERATIVAS DE LA COMUNITAT VALENCIANA. DOGV n° 7529 de 20-5-2015

LEY 20/1990, DE 19 DE DICIEMBRE, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas

MONZÓN, J.L. (DIR.) (2010): *Las grandes cifras de la Economía Social en España. Ámbito, entidades y cifras clave año 2008*. Cirioc-España

RODRIGO, M.A.; ALGUACIL, M.P.; TEJERINO, J.M. et al. (2010): El régimen fiscal de las sociedades cooperativas, *CIRIEC-ESPAÑA, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, n° 69.

