

Guía sobre el funcionamiento de las Cooperativista de Viviendas

Fuente externa: Dirección General de Trabajo.

INDICE:

01. ¿Qué es una Cooperativa de viviendas?
02. La iniciativa de constituir una cooperativa
03. La puesta en marcha de la cooperativa
04. ¿Qué supone pertenecer a una cooperativa de viviendas?
05. ¿Cómo se regula una cooperativa de viviendas?
06. ¿Cómo funciona una cooperativa de viviendas?
07. Derechos de los socios cooperativistas
08. ¿Cuáles son las obligaciones de los socios?
09. ¿Qué ventajas tiene acceder a una vivienda en régimen de cooperativa?
10. ¿Qué debe comprobarse antes de adquirir la condición de socio y qué debe facilitar al nuevo socio la cooperativa?
11. Aportaciones y entregas económicas de los socios a su cooperativa
12. Normas jurídicas aplicables a las cooperativas de viviendas y direcciones de interés.

La inversión en vivienda es, sin duda, 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 construidos en España en los últimos años lo han sido mediante este sistema de promoción.

Hay que advertir desde el principio que el siguiente texto se hace desde la perspectiva de las sociedades cooperativas madrileñas, reguladas por ley de la Comunidad de Madrid (Ley 4/1999), 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 aplicación supletoria a la madrileña, ambas normas han de ser relacionadas.

01. ¿Qué es una Cooperativa de viviendas?

Según la legislación una cooperativa de viviendas es una entidad que asocia a personas físicas 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 y se unen para acceder a ella mediante la autopromoción, en las mejores condiciones de calidad y precio posibles.

Las cooperativas pueden promover tanto viviendas libres como viviendas protegidas.

La nota característica de una cooperativa es la ausencia de ánimo de lucro mercantil, ya que su finalidad principal es la adquisición de una vivienda a estricto precio de coste.

Pero sobre todo la cooperativa es la empresa participativa por excelencia, hasta tal punto que sin la participación del socio la sociedad se desnaturalizaría.

La Cooperativa de Viviendas comporta la doble condición de sociedad y empresa promotora. El cooperativista, por lo tanto, es socio de la sociedad cooperativa y como tal copropietario de la misma; y, por otra parte, es adjudicatario y usuario de una vivienda, sea en régimen de acceso a la propiedad o en alquiler, de la que es copromotor. Para lograr este objetivo, el Derecho otorga a la cooperativa personalidad jurídica propia, distinta de la de sus socios, como ocurre con las sociedades mercantiles, pero alejándose de este modelo.

02. 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 (en la actualidad, un mínimo de tres) que cumpliendo los requisitos legales y estatutarios para ser socios acuerdan en asamblea la constitución de la nueva entidad, u otorgan directamente ante notario la escritura pública de constitución.

03. 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.

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, es normalmente una sociedad mercantil 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 que la gestora recibirá a cambio de estos servicios, consten por escrito en un contrato.

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 en la asamblea general y en el consejo rector.
- 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.

04. ¿Qué supone pertenecer a una cooperativa de viviendas?

El socio de una cooperativa de viviendas es a la vez promotor indirecto de su vivienda y adjudicatario de esta.

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.

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.

De esa participación intensa nace el interés que las cooperativas de viviendas siempre han tenido en conseguir la máxima calidad en la realización de las viviendas.

05. ¿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. Adicionalmente, las sociedades cooperativas cuentan con sus propios estatutos dónde se fijan las normas o reglas por las que se rige la estructura, gobierno y funcionamiento de la entidad y que, en cualquier caso, deben ser conformes a la ley. La obligatoriedad de su inscripción registral (no son plenamente válidos hasta que ello no sucede) 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.

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 como a los estatutos son impugnables judicialmente. 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.

06. ¿Cómo funciona una cooperativa de viviendas?

Según la Ley Cooperativas, la cooperativa cuenta con unos órganos sociales, nombrados, controlados y desempeñados por los socios (la ley, no obstante, admite con limitaciones la figura del consejero independiente). Los órganos más habituales e importantes son: la asamblea general, el consejo rector y los interventores.

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 importante 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, 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. Expresión clara de este derecho de revisión de los acuerdos son los preceptos contenidos en la Ley de Cooperativas que contemplan los controles judiciales de los acuerdos.

El consejo rector es el órgano de gobierno, gestión y representación de la sociedad cooperativa, con sujeción a la ley, a los estatutos y a la política general fijada por la asamblea general. Como mínimo, el consejo rector debe estar formado por tres miembros (con un máximo de quince): el presidente y el secretario necesariamente, pudiendo ser el tercero un vicepresidente, un tesorero o simplemente un vocal, todos ellos elegidos como miembros del consejo por la asamblea general en votación secreta, aunque la designación para el cargo concreto, si no se dispone otra cosa en los Estatutos, se hará por el propio consejo rector de entre sus miembros. Ha de destacarse, que por ley el presidente del consejo rector, que lo será también de la cooperativa, ostenta la representación legal de la misma.

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.

Los interventores, entre uno y seis, 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 por la asamblea general. Nadie podrá ser elegido como interventor, si hubiese sido miembro del consejo rector durante todo o parte del período sometido a fiscalización

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.

07. Derechos de los socios cooperativistas

La Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, fija los siguientes derechos de los cooperativistas:

- Ser elector y elegible para los cargos de los órganos sociales.
- Formular propuestas y participar con voz y voto en la adopción de acuerdo por la asamblea general y demás órganos sociales de los que formen parte.
- Recibir la información necesaria para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones.
- Participar en la actividad empresarial que desarrolla la cooperativa para el cumplimiento de su fin social.
- 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.
- A la actualización y devolución de las aportaciones al capital social cuando proceda.
- Aprobar en asamblea general las cuentas del ejercicio.
- A los demás que resulten de las normas legales y de los propios estatutos de la sociedad.

Sin duda, ha de recalcarse, que quizás el derecho más importante que la Ley concede al cooperativista es el derecho a la información, lo que le permite solicitar a los órganos sociales cualquier dato sobre la marcha y actividad de la cooperativa.

Por otro lado, debe tenerse presente siempre que las cooperativas se basan en el principio general de igual trato de los socios, principio de paridad que debe ser un derecho efectivo.

08. ¿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.
- 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 obligatorias que se acuerden por el órgano competente, en la forma y plazo previstos.
- Participar en las actividades de formación.

09. ¿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.

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.

10. ¿Qué debe comprobarse antes de adquirir la condición de socio y qué debe facilitar al nuevo socio la cooperativa?

El derecho a la información en las cooperativas de vivienda, como ya hemos referido, es un derecho básico que está en la esencia del concepto cooperativo (las cooperativas se constituyen para la construcción de la vivienda de los socios, tomando todas las decisiones entre ellos).

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 o pendiente de inscripción en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, o si es de ámbito nacional en el Registro de la Dirección General de Fomento de la Economía Social del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. La inscripción se puede comprobar solicitando información al Registro correspondiente.
- Que posea una cuenta bancaria abierta de titularidad de la cooperativa en la que se ingresen las aportaciones de los socios.
- Que las aportaciones deberán asegurarse por una compañía de seguros, seguro que la cooperativa deberá facilitar cuando se cumplan los hitos de la promoción que se son exigidos por ésta.

Antes de incorporarse a una promoción concreta:

Que esté perfectamente clara la situación del suelo donde se pretende construir:

- Propiedad: si se trata de suelo público, si es 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 correspondiente.
- Situación Urbanística: Si está ya urbanizado (tiene licencia de edificación o la posibilidad de solicitarla) 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.
- Que exista el correspondiente proyecto técnico 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:

- 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.
- Suscribir las aportaciones obligatorias al capital social que fijen los estatutos.
- Recibir de la cooperativa una copia de los estatutos sociales.
- 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 deberán facilitar), de modo que el socio sepa en todo momento cuáles son sus derechos y obligaciones.

11. Aportaciones y entregas económicas de los socios a su cooperativa

Se producen tres tipos de aportaciones: aportaciones al capital social, cuota de ingreso y/o periódicas, y aportaciones para financiar la vivienda y anexos.

12. Normas jurídicas aplicables a las cooperativas de viviendas

Normativa principal:

- Ley (de la Comunidad de Madrid) 4/1999 de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.
- Ley 20/1990 de 19 de diciembre, de Régimen Fiscal de Cooperativas.
- Ley 57/1968, de 27 de julio, por la que se regula la percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.
- Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Ley 1/2001 de 29 de marzo, por la que se establece la duración máxima y el régimen de silencio administrativo de determinados procedimientos.

Normativa supletoria de la legislación cooperativa madrileña:

- Ley (estatal) 27/1999 de 16 de julio, de Cooperativas.
- Real Decreto 136/2002 de 1 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Cooperativas.

Direcciones de interés

- **Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid:**

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

Teléfonos, 91 5804447- 91 580 92 83; fax, 91 580 44 11.

- **Registro (nacional) de Cooperativas (Ministerio de Trabajo e Inmigración):**

Calle Pío Baroja nº 6, 28071 Madrid.

Teléfono, 91 363 18 00; fax 91 574 96 03.

- **Unión de Cooperativas de Viviendas de Madrid (antes Federación):**

Calle Vallehermoso nº 15-1º, 28015 Madrid.

Teléfonos, 91 593 11 95-91 447 93 01. Fax, 91 593 90 72.

- **Dirección General de Vivienda y Rehabilitación (Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio):**

OFICINA DE INFORMACIÓN, Avda. de Asturias, 28, 28029 Madrid. Teléfono: 012.

ÁREA DE CALIFICACIONES, Calle Maudes, 17, 28003 Madrid. Lunes a Miércoles de 9 a 11 horas.