

Guía del socio de cooperativas de viviendas.



INTRODUCCIÓN



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.

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.

¿Qué es una cooperativa de viviendas?

Según la legislación 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 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 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.

Cualidad de socio

Ninguna persona física podrá ser titular de derechos sobre más de dos viviendas en el ámbito geográfico que se determine legalmente, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa sobre vivienda protegida.

Podrán estar integradas por personas jurídicas en los términos que se determinen, que garantizarán, en todo caso, que los usuarios efectivos de las viviendas sean personas físicas.

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, 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. Sin embargo, en la práctica, viene siendo habitual que la iniciativa de constituir una cooperativa de viviendas esté 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.

2. Cooperativas creadas por gestoras

Surgen mediante la captación de socios por una empresa dedicada a prestar servicios de gestión inmobiliaria (normalmente S.L. o S.A), con posibilidades de disponer de suelo para construir viviendas y que a tal objeto promueve la constitución de la cooperativa a la que se irán incorporando las personas interesadas; a esta empresa es a la que se le viene llamando, abreviadamente, gestora. Este modelo, muy implantado en la actualidad, puede entrar en contradicción con los principios básicos del cooperativismo si la gestora exagera su protagonismo y “aprisiona”, en la práctica, a la cooperativa, razón por la que es muy importante, en estos supuestos más que nunca, conocer y ejercer los derechos de información y participación recogidos en la legislación cooperativa.

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, como ya se ha dicho, es normalmente una sociedad mercantil que presta sus servicios de gestión y asesoramiento a la cooperativa, a cambio de unos honorarios pactados 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. Sea cual sea el contenido de este contrato ha de significarse que, la responsabilidad civil achacable a la cooperativa como promotora se hace extensiva a la gestora, siempre y cuando ésta actúe de forma decisoria en la promoción, lo que es habitual (art. 17.4 de la LOE).

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 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 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.

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.

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).



¿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 Andaluza, es la Ley de Cooperativas.

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.

Es obligatorio que la cooperativa entregue los estatutos en el momento de incorporarse el socio a la misma.

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.





¿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, 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.

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 auditoria 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.



Derechos de los socios cooperativistas

- 🏠 Ser elector y elegible para los cargos de los órganos sociales.
- 🏠 Formular propuestas y participar con voz y voto en la adopción de acuerdos 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; este es el caso, por lo demás frecuente, de la previsión de la sustitución de un socio, por baja justificada, por otra persona que reúna los requisitos necesarios para ser socio.

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.

Ante el injustificado incumplimiento de la obligación de informar, cualquier socio puede reclamar ante los órganos de la cooperativa y también denunciarlo ante la Junta de Andalucía.

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.

¿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 auto-promotor 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
- 🏠 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.



¿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 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 en el Registro de Cooperativas
- Que posea una cuenta bancaria abierta de titularidad de la cooperativa en la que se ingresen las aportaciones de los socios.
- Que dichas aportaciones van a estar aseguradas por una compañía de seguros





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:

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

Aportaciones y entregas económicas de los socios a su cooperativa

Se producen dos tipos de aportaciones: aportaciones al capital social, y aportaciones para financiar la vivienda y 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 lo prevén los estatutos;

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

Cuantitativamente son las más importantes. Se determinarán como resultado del plan de financiación de la promoción.

Estas aportaciones se realizan mediante una entrega inicial y el resto fraccionado en plazos periódicos durante las obras de ejecución.



Seguro de cantidades a cuenta y seguro decenal

La Ley 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) establece 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 (no sólo ya viviendas), y en el caso de viviendas se establece que la ley de 1968 se aplicará a toda clase viviendas (también por lo tanto a las de protección oficial, antes excluidas), significando expresamente el precepto la inclusión de las promovidas por comunidades de propietarios y cooperativas.

Asimismo, y en ese mismo orden de garantías, las normas citadas regulan la obligación del promotor de abrir una cuenta bancaria especial, “con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor” en la que los cooperativistas ingresarán las cantidades destinadas a la edificación y de la que la cooperativa sólo podrá disponer “para las atenciones derivadas de la construcción”.



La Ley de Ordenación de la Edificación 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 de todo el proceso promotor.

Estas cautelas, obligatorias por Ley, suponen un ligero incremento de los costes y también de los precios de las viviendas, pero, desde la óptica del socio, son una mayor garantía del adecuado cumplimiento de las obligaciones de la cooperativa con sus socios por lo que deberán cumplirse de buen grado.





Tlfno. 956 328 759 - info@covivo.es - Manuel Yélamo Crespillo Ed.
Los Ramos, local 8 -11401 - Jerez de la Frontera (Cádiz)
www.covivo.es