

# Movimiento cooperativo y cooperativas de viviendas

Prof<sup>a</sup>. Dra. Lambea Rueda  
Departamento Derecho Civil  
UCM

*"Movimiento cooperativo y Cooperativas de viviendas hoy". Master Derecho  
Privado 2013/2014. Prof<sup>a</sup>. Dra. Lambea Rueda. UCM*

# COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

- o Economía Social y Tercer Sector: Se contemplan las Cooperativas como opción de futuro. Ley de Economía Social, Ley de Economía Sostenible.
- o 2012: año internacional del Cooperativismo.
- o ACI: Alianza Cooperativa Internacional. Principios 1995. Otros organismos también reconocen importancia: OIT, ONU.
- o Cooperativa de viviendas: asociación voluntaria de personas que pretende una vivienda para alojamiento temporal o permanente; en ocasiones también con la finalidad de lograr otros espacios “habitables” o relacionados con la vivienda: garajes, locales, trasteros...
- o El objeto inmueble determina la especialidad de esta clase de Cooperativas.
- o La participación del socio en la actividad cooperativa se concreta en la adjudicación de la vivienda en propiedad o la cesión de su uso. En ambos casos se presentan peculiaridades en la relación dual entre la Cooperativa y el socio y en las cuestiones relativas a la vivienda.

# ORDENAMIENTO JURÍDICO ESPAÑOL

- o Constitución Española: art. 129.2. *“Los poderes públicos promoverán eficazmente las diversas formas de participación en la empresa y fomentarán, mediante una legislación adecuada, las sociedades cooperativas”.*
- o Normativa estatal: Ley de cooperativas 27/1999, Ley 20/1990 régimen fiscal, Ley Ordenación edificación 1999 y CTE 2006, Leyes suelo, planes de financiación, Ley 57/1968 de garantía de cantidades a cuenta, Ley de SCE domiciliada en España 2011. Aplicación de otras normas de Derecho civil patrimonial en las cuestiones que lo precisen, y Derecho de sociedades en su caso. Real Decreto 136/2002 de 1 de febrero, Reglamento del Registro de Sociedades Cooperativas.
- o Normativa autonómica: 15 Leyes cooperativas, financiación...
- o Unión Europea: RSCE 1435/2003.

# NORMAS COOPERATIVAS

- o LEY DE COOPERATIVAS ESTATAL 27/1999 DE 16 DE JULIO:
- o Artículo 89.4 : “La **propiedad o el uso y disfrute** de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios mediante cualquier título admitido en Derecho” (sin modificación respecto de la LGC anterior 3/1987, art. 129.3 –introducido por primera vez en las normas cooperativas en el Reglamento de desarrollo de la Ley de 1978: RD 2710/1978 de 16 Nov., art. 105-). El segundo párrafo añade : “Cuando la Cooperativa retenga la propiedad de las viviendas o locales, los Estatutos establecerán las normas a que ha de ajustarse tanto **su uso y disfrute** por los socios, como los demás derechos y obligaciones de éstos y de la cooperativa, pudiendo prever y regular la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute de la vivienda o local con socios de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida la misma modalidad”.
- o LEYES AUTONÓMICAS:
- o En términos similares a la LC estatal se expresan Asturias, Murcia, Madrid, Navarra, Cataluña, Baleares, Extremadura, Castilla-La Mancha, Aragón, La Rioja, País Vasco, Galicia y Castilla-León; mientras que Andalucía y Valencia incluyen algún matiz diferente. También la reciente Ley 6/2013 de 6 de noviembre de Cooperativas de Cantabria. No ha desarrollado su propia Ley la Comunidad Autónoma canaria.
- o El legislador estatal y los autonómicos plantean dos posibilidades: propiedad privada y cesión del uso de la vivienda; sin embargo el sistema de cesión de uso más utilizado hasta ahora es el arrendamiento.

# COOPERATIVAS DE VIVIENDAS: LC ESTATAL 27/1999

- o **Ámbito:** Ceuta y Melilla. CCAA sin Ley de Cooperativas: Canarias. Cooperativas que actúen en varias CCAA y en ninguna de ellas con carácter principal.
- o **Art. 89 a 92.**
- o **Objeto:** viviendas y/o locales para personas físicas, entes públicos y entidades sin ánimo de lucro; edificaciones complementarias al uso de viviendas y locales, conservación, administración o rehabilitación de viviendas, locales o zonas comunes.
- o **Adquisición de propiedad o cesión de uso y disfrute.**
- o **Socio, especialidades de baja (deducciones) y reembolsos (sustitución por otro socio).**
- o **Límites al Consejo Rector:** cargo en no más de una coop, no remunerado.
- o **Construcciones por fases o promociones:** identificación, contabilidad, responsabilidad.
- o **Auditoría de cuentas:** supuestos: más de 50 viviendas y/o locales, distintas fases, poderes de gestión empresarial a terceros, estatutos o asamblea.
- o **Transmisión de derechos inter vivos:** tanteo y retracto de la Cooperativa.

# REGULACIÓN EUROPEA

- o Reglamento del Consejo sobre el Estatuto de la sociedad cooperativa europea 1435/2003 de 22 de julio.
- o SCE: nuevo régimen jurídico.
- o Ley 3/2011 desarrolla el Reglamento de la SCE domiciliada en España.
- o Personas físicas y/o jurídicas (5 residentes en al menos 2 estados miembros).
- o Domicilio determina normativa supletoria. En España el criterio es la actividad cooperativizada.
- o Sistema de administración electivo: monista o dualista.

# COOPERATIVAS DE VIVIENDAS.CCAA

Faltan por desarrollar Cantabria y Canarias	Ley 4/2010 de 29-6 de cooperativas de Asturias, art. 153 a 160.
Ley 18/2002 de 5-7 de Cooperativas de Cataluña, art. 106 a 111.	Ley 9/1998 de 22-12 de Cooperativas de Aragón, art. 84 y 85 modificados por Ley 4/2010 de 22 de junio.
Ley 4/1993 de 24-6 de Cooperativas del País Vasco, modificada por Ley 1/2000 de 29-6, art. 114 a 118.	Ley 5/1998 de 18-12 de Cooperativas de Galicia, art. 120 a 123 modificados por Ley 18/2008 de 29-12 y Ley 14/2011 de 16-12.
Ley 14/2011 de 23-12 de Cooperativas de Andalucía, art. 97 y 98	Ley 14/2006 de 11-12 de Cooperativas de Navarra, art. 68.
Ley 8/2003 de 24-3 de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, art. 91.	Ley 4/1999 de 30-4, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, art. 114 a 118.
Ley 4/2002 de 11-4 de Cooperativas de Castilla-León, art. 117 a 121 .	Ley 2/1998 de 26-3 de Sociedades Cooperativas de Extremadura, art. 134 a 138.
Ley 1/2003 de 20-3 de Cooperativas de las Islas Baleares, art. 115 a 119.	Ley 11/2010 de 4-11 de Cooperativas de Castilla la Mancha, art. 135 a 143.
Ley 6/2013 de 6-11 de Cooperativas de Cantabria, art. 113 a 117.	

# OBJETO

- o La Cooperativa de viviendas procura alojamiento y/o locales a sus socios, o a personas dependientes de ellos, o edificaciones e instalaciones complementarias para el uso de las viviendas y locales de los socios, o 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 e instalaciones complementarias (Ley 27/1999).



# SOCIOS

- o INGRESO
- o Personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, según requisitos exigidos en Estatutos.
- o Procedimiento de admisión, baja y expulsión. La baja puede ser voluntaria y obligatoria. La baja voluntaria requiere el cumplimiento del plazo de preaviso previsto en Estatutos. La baja voluntaria justificada: por ciertas causas. La baja obligatoria: por pérdida de requisitos para ser socio. La expulsión es la sanción por comisión de falta muy grave, sanción máxima, con un procedimiento de decisión del Consejo Rector y plazos de notificación.
- o Los socios usuarios participan en la actividad cooperativa (otros: colaboradores, con límites): Principio de puerta abierta.
- o Los derechos y obligaciones de los socios se desarrollan en la Ley y los Estatutos. Responsabilidad limitada a lo aportado al capital social.

# RÉGIMEN ECONÓMICO

- o Pagos para obtención de servicios y bienes para la gestión cooperativa: COMUNIDAD DE GESTIÓN COOPERATIVA. Retorno cooperativo en proporción a actividad cooperativa del socio.
- o Capital social: aportaciones de socios (iguales o según previsión de actividad de cada uno susceptible de actualización). Las aportaciones son obligatorias, pueden incluirse otras voluntarias. Existe un capital social mínimo y desembolsado en la constitución.
- o Cuota de ingreso y/o periódica.
- o Otras participaciones: de socios o terceros.

# GESTIÓN

- o INTERNA
- o Constitución de la Cooperativa: promotores.
- o Órganos de la Cooperativa : Asamblea General, Consejo Rector, Intervención.
- o Director o gerente.
- o Facultativos: comité de recursos, instancias consultivas o asesores.
- o Liquidación de la Cooperativa: liquidadores.
- o EXTERNA
- o Personas físicas: gestores individuales.
- o Personas jurídicas: empresas de gestión.

# CONCLUSIONES

- o La vivienda sigue planteando problemas importantes, y los modelos ya desarrollados se muestran poco eficaces para dar respuesta a todas las necesidades sociales que van surgiendo, por lo que se impone una búsqueda de opciones nuevas.
- o Se proponen como posibles soluciones: códigos de conducta, desarrollo de modelos de cesión de uso y rehabilitación, ajuste de intervención de terceros no socios en la Cooperativa, revisión formas de propiedad.

# CONCLUSIONES

- o El desarrollo e interpretación del Derecho que tenemos adaptándolo a las nuevas necesidades, es la base de un ordenamiento jurídico coherente y estable, que construye el futuro sobre sus propias raíces, y se adapta a los cambios necesarios aportando ideas originales sobre sus propios recursos.