

**LA COMUNIDAD DE LOS SOCIOS SOBRE LAS APORTACIONES  
PAR LA OBTENCIÓN DE VIVIENDA, MASA EN COMUNIDAD  
CON GESTIÓN COOPERATIVA.**

*Dra. D<sup>a</sup>. Ana Lambea Rueda*

*Profesora Contratada Doctora de Derecho Civil*

*Universidad Complutense de Madrid*

**SUMARIO**

<b>LA COMUNIDAD DE LOS SOCIOS SOBRE LAS APORTACIONES PAR LA OBTENCIÓN DE VIVIENDA, MASA EN COMUNIDAD CON GESTIÓN COOPERATIVA.</b>	<b>1</b>
<b>SUMARIO</b>	<b>2</b>
<b>I. Introducción. Las Cooperativa de viviendas en general.</b>	<b>3</b>
<b>II. Cooperativas de viviendas, Economía Social y tendencias legislativas</b>	<b>4</b>
<b>III. Constitución Española y dispersión legislativa autonómica: un problema de difícil solución</b>	<b>6</b>
<b>IV. Estructura y organización de nuestras Cooperativas de viviendas</b>	<b>8</b>
<b>V. Situación de las aportaciones de los socios tras la revolución de la normativa contable</b>	<b>8</b>
<b>VI. Singularidad del régimen económico en las Cooperativas de viviendas.</b>	<b>9</b>
1. Relación Socio-Cooperativa de viviendas	9
2. La Cooperativa de viviendas y la “comunidad de gestión cooperativa”.	10
3. Fases de las Cooperativas de viviendas.	11
4. Titularidad de la “comunidad de gestión cooperativa”, antes llamada “masa de gestión económica”, y consecuencias en las cooperativas de viviendas en concurso de acreedores	13
6. Devolución de cantidades entregadas a cuenta en las cooperativas de viviendas y seguro de caución: Sentencia del Tribunal Supremo de 2013.	16
<b>VII. CONCLUSIONES.</b>	<b>19</b>
<b>Bibliografía</b>	<b>22</b>
<b>ABREVIATURAS</b>	<b>26</b>

## I. Introducción. Las Cooperativa de viviendas en general.

Las Cooperativas de viviendas han mantenido en España un concepto y objeto casi únicos<sup>1</sup> hasta nuestros días, tanto en su descripción normativa (LC estatal y normas autonómicas), como en su realidad práctica.

Las Cooperativas de viviendas se encuentran a día de hoy en nuestro país en una encrucijada importante. Por un lado, la escasez de patrimonio y fondos propios de la Cooperativa está impidiendo la concesión de préstamos a la construcción, paralizando su funcionamiento.... incluso en Cooperativas de viviendas con terrenos propios, obras comenzadas y financiadas en parte por los adjudicatarios. Además, los préstamos concedidos se han visto afectados por los problemas derivados de la falta o el retraso en la construcción, *v.gr.* los recientes litigios sobre la garantía y devolución de las cantidades entregadas a cuenta...; dichos litigios no son sino una consecuencia de la confusa legislación: múltiples disposiciones sobre edificación, profusa legislación cooperativa autonómica y la dificultad añadida de compatibilizarla con el resto de normas de aplicación estatal, como es en este caso concreto la normativa del seguro. Por otro, la existencia de grupos de promotores que crean Cooperativas de viviendas, actuando al límite de la legalidad y con unos costes excesivos –que revierten tanto en entidades bancarias como en intermediarios- y que, llegado el momento, acaban sufriendo la imposibilidad de hacer frente a las deudas, por las dificultades de un mercado de vivienda de precios inalcanzables y de un mercado de trabajo en profunda crisis; sin citar las consecuencias derivadas del impago... ya planteadas. Más aún, en la mayoría de los municipios, los correspondientes problemas de suelo en los Planes de ordenación urbana, *v.gr.* el caso de la ciudad de Madrid, donde recientemente los Tribunales declararon la ilegalidad de las recalificaciones de suelos protegidos en suelos urbanizables, paralizando la construcción de viviendas; así como los problemas de

---

<sup>1</sup> Es una asociación de personas, constituida como persona jurídica *Sociedad Cooperativa*, cuya finalidad es proporcionar alojamiento o locales a sus socios para desarrollar sus actividades. Pueden tener por *objeto*: procurar viviendas y/o edificaciones e instalaciones complementarias para el uso de las viviendas y locales de los socios; conservación y administración de las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes y la creación y suministro de servicios complementarios; rehabilitación de viviendas, locales y edificaciones e instalaciones complementarias. Pueden adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y desarrollar las actividades necesarias para el cumplimiento del objeto social. 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.

financiación las administraciones locales que han afectado de lleno al sector de la construcción.

Pese a todo, es evidente que todos estos problemas no sólo afectan a las Cooperativas de viviendas, sino al sector inmobiliario en general, que debe renovarse para mantenerse a flote. A mi juicio, desde el punto de vista jurídico-privado, una solución eficaz y a futuro requiere abrir varios frentes de trabajo. 1. Implantar normas de buenas prácticas en todas las actividades del sector (también en el seno de cada Cooperativa); 2. Reestablecer, desde la veracidad, la relación coste-calidad-precio, eliminando el exceso de lucro que lo ha caracterizado en los últimos años, del que se han beneficiado todos los agentes, y aplicando la ética en el desarrollo de todas las actividades (principalmente el suelo, pero también gestión, construcción...); 3. Resolver definitivamente los problemas de suelo, y también los de financiación de la Administración Pública municipal [tras una reforma en profundidad de la misma]; y 4. Abrir vías de desarrollo eficaz y eficiente de lo que está efectivamente construido ya, dando cumplimiento de forma global al objeto de la Cooperativa de viviendas (construcción-gestión-rehabilitación); y nuevas fórmulas de adjudicación (propiedad-cesión de uso). Por qué, pese a todo, sigue existiendo una demanda real e insatisfecha de viviendas

Desde esta visión global de partida se presentan los siguientes apartados, analizando las cuestiones actuales más relevantes.

## **II. Cooperativas de viviendas, Economía Social y tendencias legislativas**

La tendencia legislativa actual en materia cooperativa discurre entre dos aguas: de un lado, el mantenimiento de las notas esenciales de las Cooperativas, como entidades dentro del Tercer Sector, de la Economía Social; de otro, los intentos de flexibilizar el régimen jurídico cooperativo, normativa fiscal incluida, acercándolo a las sociedades de capital, fruto de la tendencia expansiva del modelo del capital. Es evidente que, en pura teoría, es fácil afirmar que no debería extenderse el modelo de entidades de capital al resto de empresas y personas jurídicas; pero ello no es así ni para la práctica ni para el legislador; además, la defensa de una opción más restrictiva para las Cooperativas es difícil de conjugar en el entorno actual de crisis económica. Con el tiempo, se mantiene como tendencia que las entidades deben encontrar el equilibrio entre el respeto a sus

características específicas y el desarrollo de su actividad en el mercado, de lo contrario pierden su razón de ser. Las cooperativas, en particular las de viviendas, tienen una esencia asociativa, y requieren una respuesta determinada a sus necesidades de gestión, financiación, control, fiscalidad, actividad económica... para funcionar de forma efectiva, pero también acorde a sus principios. Es importante resolver las cuestiones que requiere su diversidad, situándolas en el contexto socio-económico presente, pero sobre todo futuro. Las Cooperativas de viviendas requieren un grupo de interés y necesidad común que trabajen con recursos materiales suficientes, aunque ello requiera recurrir a terceros en un máximo del 50 % de las viviendas<sup>2</sup>.

La **Ley de Economía Social 5/2011** de 29 de marzo es una muestra de la primera tendencia anunciada; y pone de manifiesto que la actividad cooperativa en general, y la de viviendas en particular, se organiza de forma particular para desempeñar con provecho la utilidad social en los tres ámbitos distintos que persigue la responsabilidad social empresarial: económico, social y ambiental. El valor de utilidad social como base social, económica y ambiental, y su futuro desarrollo, contribuyen a la igualdad efectiva, la solidaridad real, la democracia en la gestión orientada al fin, la innovación y el desarrollo sostenible, dentro de un entorno al servicio del ser humano en una de las necesidades básicas: la vivienda. La Cooperativa como entidad, tanto en general como la de viviendas en particular, participa plenamente de la responsabilidad social empresarial; es un terreno perfectamente abonado para la aplicación y uso de códigos de buenas conductas, o de buenas prácticas, que impulsen una gestión eficaz desde el punto de vista no sólo económico sino también social, en un nuevo modelo económico fundamentado en la responsabilidad social empresarial comprometida al servicio del socio y de la comunidad.

En otra línea, de *lege ferenda*, se sitúa el Proyecto de Código Mercantil, con la intención de incluir entre las sociedades mercantiles a las Cooperativas –art. 211-. Este

---

<sup>2</sup> Disposición transitoria segunda de la Ley 3/2011 LSCEDE: “Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 89.4 de la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas, las cooperativas de viviendas podrán enajenar o arrendar a terceros no socios, las viviendas de su propiedad iniciadas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley. En este supuesto, la enajenación o arrendamiento de las viviendas y sus condiciones generales deberán haber sido acordadas previamente por la Asamblea General. Adicionalmente, estas operaciones con terceros no socios podrán alcanzar como límite máximo el 50 por ciento de las realizadas con los socios. La Asamblea General acordará también el destino del importe obtenido por la enajenación o arrendamiento”.

posicionamiento podría situar a las Cooperativas al margen de la Economía Social, o enfrentarlas a un difícil equilibrio. Si bien, puede ser aceptable en defensa de la seguridad jurídica en la aplicación del Derecho Cooperativo, presenta problemas de adaptación importantes, especialmente a nivel autonómico. En último caso, la regulación debe conjugarse sin contrariar el espíritu del art. 129 de la CE, y siempre dentro del ámbito de Economía Social.

En el ámbito europeo extraoficial, en materia de Cooperativa de viviendas, se plantean estudios sobre las diversas opciones de desarrollo de la figura, desde el punto de vista de la vivienda social, en el ámbito del asociacionismo cooperativo del **CECHODAS**<sup>3</sup>, promoviendo el desarrollo de la fórmula cooperativa como una vía de solución de los problemas de habitación en Europa.

### **III. Constitución Española y dispersión legislativa autonómica: un problema de difícil solución**

En nuestro ordenamiento jurídico, que no contribuye a la claridad en materia cooperativa, las líneas esenciales se mantienen similares en las Cooperativas de viviendas (tanto en la Ley de Cooperativas estatal 27/1999 de 16 de julio como en las

---

<sup>3</sup> Fundada en 1988, CECODHAS –Comité Europeo de coordinación de la vivienda social- es la Federación Europea de la Vivienda Pública, Social y Cooperativa - una red de 45 federaciones nacionales y regionales que en conjunto reúnen a 41 400 proveedores de vivienda pública, de carácter voluntario y de cooperación en 19 países. En conjunto manejan más de 27 millones de hogares, aproximadamente el 12% de las viviendas existentes en la UE.

dieciséis Leyes de Cooperativas autonómicas<sup>4</sup>); aunque esta dicotomía estatal-autonómica nos lleva a la desorientación e inseguridad jurídica.

Posiblemente la consideración de la Cooperativa como entidad mercantil<sup>5</sup>, en términos del Proyecto de Código Mercantil, podría solventar en parte la dispersión, unificando en todo el territorio nacional la regulación de las Cooperativas; sin embargo generaría problemas de concepto, especialmente relevantes en el caso de la Cooperativa de viviendas.

---

<sup>4</sup> Junto a La Ley de Cooperativas estatal de 27/1999 de 17-7, quince CCAA han redactado Ley propia. Sólo Cantabria y Canarias tiene pendiente dictar su Ley de Cooperativas. [(Ley foral de Cooperativas de Navarra 12/1996 de 2-7. Ley de Cooperativas de Extremadura 2/1998 de 26-3 (en 2001 y 2006 para adaptarla a la Ley concursal, al regular las sociedades cooperativas especiales de Extremadura 8/2006 de 23-12, y modificada por Decreto-ley 1/2011, de 11 de noviembre). Ley 9/1998 de 22-12 de Cooperativas de Aragón (modificada por Ley 4/2010 de 22-6 en materia de viviendas). Ley 5/1998 de 18-12 de Cooperativas de Galicia (modificada por Ley 14/2003 de 29-12, Ley 14/2011 de 16-12 y Ley de vivienda 18/2008 de 29-12). Ley de Cooperativas andaluzas 14/2011 de 23-12. Ley 4/1999 de 30-3 de Cooperativas de la Comunidad de Madrid (modificada por Ley 1/2001 de 29-3, Ley 10/2009 de 23-12 y Ley 9/2010 de 23-12). Ley 4/2001 de Cooperativas de La Rioja (modificada por Ley 5/2008 de 23-12 para la “sociedad cooperativa microempresa” y la Ley 6/2009 de 15-12 para adaptación de las normas de contabilidad especialmente respecto del reembolso de aportaciones que queda a voluntad de la Cooperativa). Ley 4/1993 de 24-6 de Cooperativas del País Vasco -Euskadi (la Ley 6/2008 de 25-6 de la Sociedad Cooperativa Pequeña de Euskadi -para Cooperativas de Trabajo asociado y Explotación comunitaria de la tierra- completa la regulación de la Ley 4/1993 modificada por 1/2000 y 8/2006). Ley 4/2002 de 11-4 de Cooperativas de Castilla-León (modificada por Ley 9/2004 y Ley 6/2011 de 4-11). Ley 18/2002 de 5-7 de Cooperativas de Cataluña (modificada por Ley 31/2001, Ley 13/2003 y finalmente por Decreto-Ley 1/2011 de 15-2, entre otras cuestiones para adaptación del reembolso y regreso a las normas contables). Ley 8/2003 de 24-3 de Cooperativas de la Comunidad Valenciana (contiene modificaciones en 2003, 2004, 2007 y recientemente en tema de reembolso por Ley 16/2010 de 27-12). Ley 1/2003 de 20-3 de Cooperativas de las Islas Baleares (modificada por Ley 7/2005 por Ley 5/2011 de 31-3). Ley 8/2006 de Cooperativas de Murcia (modificada por Ley 7/2008 de 22-12 para creación del Consejo Superior del Cooperativismo pendiente en la redacción de 2006 y Ley 4/2011 de 21-10). Las últimas son la novedosa Ley 4/2010 de 29-6 de Cooperativas de Asturias, y la Ley 11/2010 de 4-11 de Cooperativas de Castilla la Mancha, sustituyendo a la de 2002].

<sup>5</sup> Artículo 211-1. *Mercantilidad*

1. *Son sociedades mercantiles las que tengan por objeto la producción o el cambio de bienes o la prestación de servicios para el mercado y las que, cualquiera que sea su objeto, adopten alguno de los siguientes tipos:*

a) *La sociedad colectiva.*

b) *La sociedad comanditaria simple.*

c) *La sociedad limitada.*

d) *La sociedad anónima.*

e) *La sociedad comanditaria por acciones.*

2. *Son también sociedades mercantiles las **sociedades cooperativas**, las mutuas de seguros y las sociedades de garantía recíproca, así como aquéllas a las que la ley atribuya carácter mercantil.*

#### IV. Estructura y organización de nuestras Cooperativas de viviendas

La Cooperativa de viviendas adquiere personalidad jurídica desde la inscripción de la escritura pública de constitución en el Registro de Cooperativas, más adelante los **socios**, usuarios de la actividad cooperativa, ingresan por el principio de voluntariedad y puerta abierta, pudiendo darse de baja en cualquier momento, por causa justificada o no. El ingreso como socio requiere el desembolso de las aportaciones económicas previstas, tanto la cuota inicial y las aportaciones al capital como las participaciones en la actividad cooperativa: la vivienda, derecho y deber social. La condición de socio confiere un estatus especial al mismo, como miembro de la Cooperativa y usuario de la actividad cooperativa.

En las Cooperativas de viviendas el socio pasa a formar parte de la *comunidad de socios de gestión cooperativa* aneja a ésta. Junto a la aportación al capital social, los bienes de cualquier tipo entregados por los socios para la gestión cooperativa y, en general, los pagos para la obtención de los servicios cooperativizados, no integran el capital social y están sujetos a las condiciones fijadas y contratadas con la sociedad cooperativa.

#### V. Situación de las aportaciones de los socios tras la revolución de la normativa contable

Por otro lado, la revisión de la normativa contable de 2007<sup>6</sup> introdujo elementos de distorsión en el régimen jurídico cooperativo (**Norma Internacional de Contabilidad nº 32** que establece los principios para la consideración y presentación financiera de las cuentas sociales). Así, las aportaciones de los socios al capital cooperativo se califican como pasivo (deuda), en virtud del deber de la cooperativa de devolver a los socios su importe en caso de baja, vía reembolso. Se trata de un recurso exigible a largo plazo para recuperar sus aportaciones en caso de baja voluntaria. Dicho régimen ha sido parcialmente revisado para su adaptación, a través de la orden **EHA 3360/2010**. La propia normativa cooperativa sustantiva, LC y normas autonómicas, ha sido modificada

---

<sup>6</sup> La reforma contable se inserta en un proceso de carácter universal. La globalización de los mercados financieros trae como consecuencia la necesidad de establecer reglas de juego homogéneas. La comunidad internacional, impulsada por las Naciones Unidas se ha trazado como uno de sus objetivos, fomentar una asociación mundial para desarrollar, aún más, un sistema comercial y financiero abierto, basado en normas, previsible y no discriminatorio; y ha reconocido la necesidad de armonizar las distintas normas de información financiera con el objetivo de establecer las condiciones necesarias para que tal información, preparada, presentada y revelada por los entes económicos, sea de la más alta calidad, transparente y comparable, lo cual redundará en favor de todos: propietarios, inversionistas, autoridades públicas, acreedores, tenedores de valores... independientemente de su país de origen.



introduciendo la posibilidad de rechazar el rescate o reembolso para su consideración como fondos propios de la cooperativa, y no como pasivo<sup>7</sup>. La solución adoptada ha sido permitir que la propia cooperativa (bien el Consejo Rector, o en algún caso la Asamblea General) decida como estructura sus aportaciones y, en su caso, puedan existir distintas categorías de aportaciones al capital social de los socios: con o sin derecho de reembolso. Es muy criticable que el régimen jurídico de una institución se modifique sobre la base de ajustes contables, aunque sean más o menos razonables, pese a que las necesidades de la globalización se imponen<sup>8</sup>. Si bien, en el supuesto de las cooperativas de viviendas las aportaciones al capital social son prácticamente irrelevantes, lo que realmente importa es la participación en la actividad cooperativa.

## VI. Singularidad del régimen económico en las Cooperativas de viviendas.

La relación que existe entre el socio y la Cooperativa de viviendas durante el período de construcción de viviendas presenta cierta complejidad, con el reflejo de una realidad dual: la que se infiere de la sociedad como tal, y la que resulta de la construcción de las viviendas y las relaciones con los terceros que intervienen en ella. Es importante ofrecer un resumen claro de algunas cuestiones teóricas importantes en el funcionamiento de las Cooperativas de viviendas, como ya he presentado en otros escritos: la relación Cooperativa-socio, las características de las aportaciones con destino a viviendas y las fases de la evolución de la Cooperativa de viviendas desde la constitución hasta la entrega de las viviendas.

### 1. Relación Socio-Cooperativa de viviendas

La Cooperativa de viviendas y el socio se unen mediante la adhesión al negocio jurídico de constitución de la persona jurídica. Sin embargo, con relación a la masa de gestión económica cuyo destino son las viviendas, la relación entre la Cooperativa y los socios se presenta como una representación indirecta<sup>9</sup>, antes llamada interposición gestora. La Cooperativa interviene en la formación de la voluntad común, y el socio busca, conoce

<sup>7</sup> VARGAS VASSEROT, C: “La NIC y el capital social cooperativo”. *RDS* 28/2007, pp. 101.

<sup>8</sup> También las reformas penales más recientes inciden en un actuar plenamente consciente en materia contable, con la previsión de responsabilidad penal por manipulación de la contabilidad en cuatro delitos (reforma del CP por Lo 5/2010 de 22-6: Sobre el tema: VILLARROYA LEQUERICAONANDIA, M<sup>a</sup> B: “La responsabilidad de las Cooperativas derivada del incumplimiento de las obligaciones contables. Influencia de la reforma penal y la nueva regulación contable”. *REVESCO* 108, 2012, p. 190 y ss.

<sup>9</sup> LAMBEA RUEDA, A: *Cooperativas de viviendas. La promoción, construcción y adjudicación de la vivienda al socio cooperativo*. 3ªed, Comares 2012, capítulo tercero.

y acepta la situación de la Cooperativa. Sobre el socio repercuten los derechos y obligaciones principales, contraídos con terceros directa o indirectamente. **Existen, pues, dos tipos de relaciones cooperativa-socio: la “asociativa” del negocio jurídico de constitución de la cooperativa –que da lugar a la condición de socio- y la representativa para la obtención de la actividad cooperativa, la vivienda, frente a terceros.** Ambas no son absolutamente independientes, excepto que afecten a terceros de buena fe que desconozcan el negocio causal o básico; la dependencia entre ellas explica la repercusión del ingreso y cese en la Cooperativa y de los casos de baja o expulsión sobre el derecho a la vivienda, tanto en el ámbito interno cooperativo, como en la relación con terceros afectados.

La Cooperativa goza, respecto del socio, de facultades de representación, en nombre propio y por cuenta ajena, frente a terceros. Durante el período inicial la **representación indirecta** producirá efectos entre la Cooperativa y el tercero, en materia de obligaciones y acciones, no así sobre los derechos que recaen siempre en el socio o representado, al tratarse de cosas específicas de éste. Posteriormente, con la **adjudicación de la propiedad de la vivienda**, esta relación se modifica y ello afecta, no sólo a los derechos, ya reconocidos a favor del representado, sino principalmente a las obligaciones y acciones, sumándose e incluso sustituyendo en algún caso el socio representado a la Cooperativa representante, en la relación con el tercero. En los casos de **cesión del uso de la vivienda**, la comunidad sobre la propiedad de las viviendas permanece tras la adjudicación, o es asumida por la Cooperativa, por lo que la aplicación de la representación se mantiene igual hasta ese momento de la adjudicación, incluso después también.

## 2. La Cooperativa de viviendas y la “comunidad de gestión cooperativa”.

La Cooperativa de viviendas coexiste, en íntima relación, con la “masa en comunidad con gestión cooperativa<sup>10</sup>”, sin que puedan identificarse ambas, que surgen desde el negocio de constitución de la Cooperativa. La “masa en comunidad con gestión cooperativa” dará paso a la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal.

<sup>10</sup> LAMBEA RUEDA, A: *Cooperativas de viviendas. Ob.cit.*, capítulo cuarto.

**Entre la Cooperativa y la comunidad existen dos tipos de relaciones, interna y externa.** La relación **interna** permite a la Cooperativa **formar la voluntad de la comunidad y organizarla**; la comunidad constituida sobre el objeto social se regirá por sus propias normas y criterios sobre propiedad, cuotas, división..., mientras que la Cooperativa ostentará la representación y administración de la comunidad - administración que puede y suele delegarse en una empresa gestora-. **Frente a terceros la Cooperativa actuará como representante de los socios, individualmente o en comunidad según los momentos.**

Los socios adquieren la propiedad de las viviendas dentro de una **autoconstrucción formal**, no material. El ingreso en la Cooperativa viene unido a la condición de **copropietario de la “comunidad de gestión cooperativa”**, por la que el socio ostenta un derecho sobre una cuota indivisa -sobre el suelo adquirido, lo aportado y la obra en conjunto-. **Dicha cuota se concretará en una vivienda en régimen de PH**, resultado de **la división de la comunidad** mediante el **reconocimiento o adjudicación posterior y entrega de las viviendas.**

Este esquema puede aplicarse a la adjudicación en propiedad o a la **cesión de uso de la vivienda**; si bien en este caso no hay adjudicación entendida como división de la comunidad, permaneciendo ésta indivisa o bien transmitiendo su haber a la propia Cooperativa.

### **3. Fases de las Cooperativas de viviendas.**

Fruto de la especial relación entre la Cooperativa de viviendas y el socio que recibe la propiedad de las mismas deben distinguirse, inherentes a ella, diversos momentos o **fases en la vida cooperativa**<sup>11</sup>. Sería interesante una breve referencia a ellas en la norma cooperativa.

En primer lugar, como fase precooperativa voluntaria: **aspirante o socio expectante** (inclusión en el elenco o lista correspondiente, asignación de un número de orden). Es aspirante ostenta una simple esperanza de hecho, expectativa de derecho, o interés legítimo respecto de la condición de socio.

La **inscripción** como socio abre el abanico de relaciones entre la Cooperativa y el socio, como fase cooperativa inicial y esencial, por la que el socio ingresa en la “masa en

---

<sup>11</sup> LAMBEA RUEDA, A: *Cooperativas de viviendas. Ob.cit.*, capítulo cuarto.

comunidad con gestión cooperativa”, comunidad de edificación, con una cuota ideal. Su situación respecto del derecho a la vivienda concreta es de expectativa de derecho y con titularidad eventual; el socio inscrito tiene derecho a la reserva o concreción de la vivienda por división de la comunidad en la que ingresa.

La **reserva o individualización de la vivienda** responde a una fase interna de la comunidad, sin efectos frente a terceros. La individualización de la vivienda es el elemento subjetivo de la división de la comunidad en Propiedad Horizontal de hecho, y derecho si el edificio existe, ha sido transmitido, y está formado por las viviendas identificables. En el momento de reserva se produce la condición o eventualidad necesaria para que el derecho de cada socio se convierta en definitivo, basado en la división de la comunidad. Desde la reserva el socio tiene derecho a que se le adjudique la vivienda específica, como concreción de su derecho genérico a la vivienda, puesto que tiene título para ello, ya no eventual ni expectante como en el caso de mera inscripción. Quizá podría afirmarse que, en nuestro ordenamiento, la reserva, elemento difícil de distinguir de la propia adjudicación –que podría identificarse con la adjudicación formal o reconocimiento privado-, es suficiente para considerar que el **socio tiene ya derecho a la vivienda concreta que le será adjudicada**, aunque para ello es preciso que exista y haya sido entregada.

La **adjudicación es el reconocimiento por la Cooperativa de la propiedad del socio sobre la vivienda que, en escritura pública, junto a la entrega transfiere la propiedad de la vivienda a aquél**. La adjudicación exige como requisitos que se haya realizado la reserva o individualización, y que el edificio exista y haya sido transmitido. Desde la adjudicación el socio tiene derecho a la propiedad de su vivienda, propiedad existente y diferenciada respecto de los demás socios, que será efectiva cuando se proceda a su entrega.

La adjudicación de la vivienda precisa, como elementos necesarios, la reserva de la misma a favor de cada socio y la existencia y entrega del edificio. **La adjudicación es el reconocimiento del derecho individual de cada socio sobre la vivienda, que resulta tanto de la división de la copropiedad existente, como de la eficacia de la representación ejercida por la Cooperativa**. Es el fruto de una **autoconstrucción** no material, que da lugar a la **adquisición originaria del derecho de propiedad sobre**

cada uno de los pisos. Mediante la adjudicación se concreta la división de la comunidad, que debe entenderse fundamento jurídico de la propiedad del socio sobre la vivienda determinada. Para la adquisición de la condición de propietario es precisa la adjudicación y la entrega de la vivienda. En los casos de cesión de uso, en función de quien sea propietario, los socios en conjunto o la Cooperativa, quizá alguna fase pueda subsumirse en otra y desaparecer (como la reserva), y hablar de cesión de uso, y no de adjudicación, pero la estructura básica es la misma que la de la adjudicación.

#### 4. Titularidad de la “comunidad de gestión cooperativa”, antes llamada “masa de gestión económica”, y consecuencias en las cooperativas de viviendas en concurso de acreedores

El régimen legal del capital social cooperativo y del capital puesto en común por los socios para el desarrollo de la actividad cooperativa resulta esencialmente diferente de otras entidades. Se ha llamado “masa de gestión económica” a los productos, fondos o bienes que los socios entregan para la gestión por la cooperativa en interés común; en el caso de las Cooperativas de viviendas son cantidades entregadas a cuenta sobre el precio de la vivienda final. Dicha masa es realmente una “comunidad de gestión cooperativa<sup>12</sup>”. La titularidad de dichos bienes no ingresa en el patrimonio cooperativo, ni permanece en el de cada socio por separado, integrándose temporalmente en una masa común gestionada por la cooperativa, cuyo régimen viene determinado por su finalidad cooperativa. La normativa cooperativa mantiene este criterio, y advierte que “no forman parte del capital social... pero están sujetos a las condiciones fijadas y contratadas por la Cooperativa”, a excepción de la Ley de Cooperativas de la Comunidad Valenciana de 2003 y la Ley de Cooperativas de Castilla la Mancha de 2010, que introducen peligrosamente la salvedad de que los Estatutos puedan establecer otra cosa -esta posibilidad sólo contribuye a la inseguridad jurídica de que los terceros que se relacionan con la Cooperativa no conozcan la titularidad de los bienes de esa masa, y el fomento del abandono de los socios cooperativos, que al ingresar en la entidad pierden la titularidad de tales bienes<sup>13</sup>-.

<sup>12</sup> LAMBEA RUEDA, A: *Cooperativas de viviendas. Ob.cit.*, capítulo cuarto.

<sup>13</sup> En contra VARGAS VASSEROT, C: “El derecho de reembolso del socio en caso de baja y el concurso de las sociedades cooperativas”. *CIRIEC Rev. Jurídica* 21, 2010.

El mantenimiento de la titularidad de los socios versus titularidad de la Cooperativa respecto de la “*comunidad de gestión cooperativa*” es el “*quid*” de muchas de las cuestiones que rodean los últimos discursos en materia cooperativa. Se trata de una masa patrimonial de grandes dimensiones, más aún en las Cooperativas de viviendas de mayor tamaño, y evidentemente es de gran alcance e interés quien resulte su titular. Evidentemente, en los supuestos de concurso de acreedores es especialmente importante conocer quién es el propietario de la comunidad de gestión cooperativa. Si es efectivamente del socio, individualmente o en comunidad, o de la Cooperativa. En un hipotético concurso de la Cooperativa<sup>14</sup> debe dilucidarse si los acreedores sociales<sup>15</sup> pueden dirigirse contra la “masa en comunidad con gestión cooperativa”, o sólo pueden hacerlo aquellos cuyo crédito tenga su origen en las viviendas, teniendo en cuenta que la comunidad no tiene personalidad jurídica por sí misma<sup>16</sup>, aunque utilice la de la Cooperativa, y que el patrimonio de ambas es distinto.

Efectivamente, la Cooperativa de viviendas puede ser sujeto pasivo del concurso de acreedores, conforme a lo dispuesto en la LC 22/2003 de 9 de julio, como persona jurídica que es. Sin embargo, la cooperativa de viviendas no es propietaria<sup>17</sup> ni ostenta

<sup>14</sup> Vid. URÍA, R: *Derecho Mercantil*. Civitas, Navarra, 2009. SÁNCHEZ CALERO, F: *Instituciones de Derecho Mercantil*. Vol. 2º. Thomson-Aranzadi, Madrid 2008. S MORILLAS JARILLO, MªJ: El concurso de las sociedades. Iustel, Madrid 2004.

GADEA, E; SACRISTÁN, F; VARGAS VASSEROT, C: *Régimen jurídico de la sociedad cooperativa del siglo XXI*. Dykinson, Madrid 2009, pág. 378 y ss.”, consideran que la interpretación del art. 52. 3 LC en caso de concurso, “*formarán o no parte de la masa activa del concurso según lo que se deduzca de las condiciones fijadas y contratadas con la cooperativa.*”, al considerar que decir que la masa de gestión es siempre de los socios es un gran riesgo para el tráfico, y aceptar que son de la cooperativa es un incentivo al abandono de los cooperativistas.

<sup>15</sup> Algunos autores sostienen que no es posible que los terceros embarguen los bienes de la masa: LLOBREGAT HURTADO, Mª.L: “Régimen económico de las sociedades cooperativas en el marco de la nueva Ley General de Cooperativas de 16 de julio de 1999”. *Rev. Derecho de Sociedades*, Aranzadi, núm. 13 1999, p. 224.

<sup>16</sup> En materia de quiebra y sus efectos sobre comunidad de bienes: DE LOS RÍOS SÁNCHEZ, J.M: *Comunidad de bienes y empresa*. Mc Graw Hill, Madrid 1997, p. 19 y ss.

<sup>17</sup> *La gestión económica de la Cooperativa: la responsabilidad de los socios*. Tecnos, Madrid 1997, pp. 96 y 99. La autora admite como conclusiones las afirmaciones del TS en algunas de sus sentencias: “1. El negocio jurídico que une a la Cooperativa con el socio “*no es una compraventa sino una adjudicación a un cooperativista como contraprestación a sus aportaciones a la cooperativa, lo cual excluye su asimilación a efectos del impuesto, a la compraventa, porque falta el vendedor*”. 2. No existe “*ningún acto traslativo de una titularidad dominical... el asociado de la Cooperativa era anterior copartícipe de la titularidad dominical de la parcela que se le atribuye*”. Lo que en realidad se dio con la adjudicación “*fue la simple sustitución de una porción o cuota “pro indiviso” que venía correspondiendo de modo abstracto sobre la totalidad del inmueble que era objeto de esa comunidad a cada uno de sus miembros, por la concreción material de la parcela que se adjudicaba en propiedad ya exclusiva al anterior socio*”.

la titularidad de los bienes que forman la “*comunidad de gestión cooperativa*”. Ello significa que esta comunidad de gestión no forma parte de la masa activa del concurso de la cooperativa, por lo que los acreedores sociales no pueden reclamarla<sup>18</sup>. De ahí, que no resulte demasiado rentable para los acreedores sociales pedir el concurso necesario. Como tampoco podría ser reclamada por los acreedores de los socios<sup>19</sup>, salvo tras la adjudicación como vivienda, ya en patrimonio del socio -incluso como vivienda reservada sin adjudicar podría admitirse la subrogación<sup>20</sup> de los acreedores en la posición de socio reservista pendiente de adjudicación, con un derecho subjetivo a la adjudicación de la vivienda concreta, y a la propia vivienda-. La propuesta de algunos autores, ya citados, a favor de la disposición en los Estatutos de la Cooperativa de viviendas de normas que establezcan otra cosa, parece incompatible con la seguridad jurídica, y perjudicaría el actuar del sector.

---

3. “*Ni siquiera a efectos fiscales existe un verdadero enajenante, falta de enriquecimiento del transmitente (ausencia de lucro), cuya personalidad jurídica actúa únicamente como mero instrumento coordinador, con el fin exclusivo y esencial de facilitar a los asociados copartícipes en la propiedad inmobiliaria de la Cooperativa, una parcela, adquirida por la precitada Cooperativa, a sus expensas*”. 4. “*En relación a las Plus-Valías, hay que asimilarlas más a las Comunidades de bienes, ... además de por faltar el ánimo de lucro, por su finalidad instrumental*”. “En obras posteriores mantiene la separación de los mismos de la masa activa del concurso de la Cooperativa, al ser propiedad de los socios y disponer de ellos la Cooperativa sólo para su gestión: FAJARDO GARCÍA, G: “La masa activa y pasiva en el concurso de Cooperativas” AA.VV. Estudios sobre la Ley concursal. Libro homenaje a Manuel Olivencia, tomo V. Marcial Pons, Barcelona 2005, pp. 5275 y ss.

<sup>18</sup> LC 27/1999: Artículo 52: **Aportaciones que no forman parte del capital social.** 3. *Los bienes de cualquier tipo entregados por los socios para la gestión cooperativa y, en general, los pagos para la obtención de los servicios cooperativizados, no integran el capital social y están sujetos a las condiciones fijadas y contratadas con la sociedad cooperativa.*

Excepto en algunas LC de CCAA. Cita de ejemplo la LCM y la LCCV, que permiten lo contrario estatutariamente previsto, “*acreciendo en tal forma las garantías de cobro de los acreedores. A salvo esto último y conforme al régimen mayoritario, los bienes entregados por los socios para la gestión cooperativa podrá ser reclamados por los socios...*”: opinión de GRIMALDOS GARCÍA, M<sup>ª</sup>I: “El concurso de la cooperativa y su repercusión en el patrimonio personal de los socios”. *Rev. De Derecho concursal y paraconcursal*, núm. 11, 209. p.341.

<sup>19</sup> LC 27/1999: Disposición adicional tercera: **Derechos de los acreedores personales de los socios.** *Los acreedores personales de los socios no tendrán derecho alguno sobre los bienes de las cooperativas ni sobre las aportaciones de los socios al capital social, que son inembargables. Todo ello, sin menoscabo de los derechos que pueda ejercer el acreedor sobre los reembolsos, intereses y retornos que correspondan al socio.*

<sup>20</sup> Conforme al art. 1.111 C.C como recurso que la ley concede al acreedor que no tenga otro medio de hacer efectivo su crédito, para ejercitar los derechos y acciones no utilizadas por el deudor, cuando no sean inherentes a la persona de éste; en aquellos casos en que la inactividad del deudor provoque perjuicio al acreedor.

En mi opinión, la “comunidad de gestión cooperativa” no es patrimonio cooperativo, sino copropiedad de los socios, por lo que sólo responde por las deudas sociales cooperativas que tengan su causa en las viviendas, en la actividad cooperativa, en base a la representación de la misma, sin que los acreedores sociales cuyo crédito no tenga causa en ellas, puedan dirigirse, en caso de concurso, contra dichas viviendas. Sin embargo, aunque no sea de cuenta de las viviendas, éstas, sujetas a las condiciones especiales de las Cooperativas, responden del pago de las deudas sociales sin causa en las viviendas, por lo que serán objeto de reducción en caso de concurso; así cualquier acreedor social puede dirigirse contra ellas en caso de concurso, sin perjuicio del derecho de separación de la comunidad formada por los socios, o de la reclamación posterior a la Cooperativa, ya que estos bienes no tienen que soportar ni hacerse cargo de las deudas<sup>21</sup> –puede reclamar también a los órganos en función de su actuación incorrecta, a la empresa gestora interviniente -. Esta solución teóricamente fácil puede plantear problemas prácticos de envergadura ya que la Cooperativa está formada por los propios socios, que soportan las deudas -circunstancia que generalmente desconocen, olvidando que ingresan en una entidad independiente de ellos y se someten a su régimen y condiciones derivadas de la autoconstrucción de las viviendas-, problemas con relación a la protección de terceros, sin olvidar la necesaria protección de los socios frente a los encargados de la administración en los casos en que éstos actuaran ilícitamente o excediéndose en sus funciones.

#### **6. Devolución de cantidades entregadas a cuenta en las cooperativas de viviendas y seguro de caución: Sentencia del Tribunal Supremo de 2013.**

Las dificultades de desarrollo práctico de algunas Cooperativas son una realidad de ayer y de hoy. Una de las cuestiones de reciente actualidad en lo que a litigiosidad se refiere es la devolución de cantidades entregadas a cuenta a la Cooperativa de viviendas que no logra llevar a buen fin su promoción. Las normas legales [tanto la LC 27/1999, como la Ley de Ordenación de la Edificación 38/1999 de 5-11, con su remisión a la Ley 57/1968

---

<sup>21</sup> La distinción sería similar a la que existe en la sociedad de gananciales entre lo que es a cargo de los gananciales, y de lo que se responde con ellos, sin ser a su cargo. Vid. en materia de quiebra, distinguiendo la masa de hecho de la masa de derecho: CORDÓN MORENO, F: *Suspensión de pagos y quiebra*. Aranzadi, Navarra 1997, p. 268. Y específicamente sobre cooperativas FAJARDO GARCÍA, G: “La masa activa y pasiva en el concurso de Cooperativas”, est.cit., pp. 5275 y ss.



de 27 de julio y su Decreto de aplicación 3114/1968 de 12 de diciembre, y el RD 2028/1995 en el mismo sentido de cantidades anticipadas separadas y garantizadas] expresan de forma imperativa la obligatoriedad de contratar un aval bancario o un contrato de seguro para garantizar estas cantidades. Tras la incertidumbre de más de 100 sentencias de Primera Instancia y Apelación sobre el tema, el Tribunal Supremo se ha pronunciado al respecto<sup>22</sup>. El Tribunal Supremo ha considerado que el seguro de caución concertado en su día entre la cooperativa y la compañía de seguros amparaba a los cooperativistas, por tratarse de un seguro obligatorio conforme a Ley 57/1968 y la LOE. Esta sentencia ofrece un respiro al sector de las Cooperativas de viviendas, muy castigado por los problemas de suelo y de financiación. Además de la imperatividad de las normas citadas, tras el estudio de las sentencias dictadas en las instancias menores, en mi opinión, es evidente que la condición de consumidor del socio impide la

---

<sup>22</sup> La sala primera del Tribunal Supremo (Ponente Francisco Marín Castán) —en respuesta a un recurso de casación— ha dictado por unanimidad una doctrina que afecta en todo el territorio nacional a todos aquellos a los que las compañías aseguradoras Asefa y Houston Casualty Company Europe (HCC Europe) les vendieron pólizas cuyo nombre no inducía a duda: eran las contempladas en la ley para garantizar que las cantidades entregadas a cuenta para adquirir una vivienda les serían devueltas si no se llegaba a edificar. Asefa y Houston Casualty Company Europe (HCC Europe), han vendido pólizas que se presentaban como las que exige la legislación española (Ley 57/58) y Ley de Ordenación de la Edificación) para cubrir todas las cantidades entregadas a cuenta por los cooperativistas con el fin de conseguir una vivienda. Las normas legales garantizan que, en caso de que no se lleguen a edificar, será devuelto el dinero más el correspondiente interés legal. El problema surgió cuando no se construyeron las viviendas y los cooperativistas intentaron cobrar el seguro. Asefa y HCC Europe argumentaron que las pólizas que ellas habían vendido eran otras, distintas de las que fija como obligatorias la ley y por las que los cooperativistas habían pagado importantes sumas y en las que las entidades financieras se habían basado para la apertura de cuentas especiales.

En los tribunales los cooperativistas han ganado más de medio centenar de sentencias y habían ganado todas las resoluciones en la Audiencia Provincial de Madrid hasta que la Sala 14 dictó una en sentido contrario y a favor de Asefa. El recurso de casación, al que ha dado la razón el Supremo anulando esta sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, plantea un recurso de infracción procesal que se sustenta en la falta de imparcialidad del magistrado presidente de la Sección 14, por sus relaciones familiares, y denuncia que la citada sentencia aplica normas que no están vigentes, pero no aplica otras que sí lo están, y destaca también que el fallo se basa en la inexistencia de una fecha de comienzo y terminación de las obras cuando la propia Asefa aportaba un documento que las establecía con claridad.

Las cantidades entregadas a cuenta que ahora tendrán que devolver estas compañías supera los 100.000 euros por cooperativista en algunos casos. Por otra parte, de no tener que responder las aseguradoras del pago de las cantidades entregadas, como ahora gracias al Supremo tendrán que hacer, los cooperativistas afectados también podría reclamar a las entidades financieras, en su mayoría, cajas de ahorro. Por ley, estas tienen que controlar las cuentas especiales que se abren para depositar el dinero entregado y que no puede destinarse a ningún uso distinto al de la promoción. Pero antes de la apertura de las cuentas tienen que cerciorarse de que existe el seguro o aval de las cantidades entregadas a cuenta que fija la ley.

aplicación de las condiciones del seguro que sean desconocidas por él y contrarias a la Ley, conforme al art. 1288 del CC y la LCU.

Es interesante destacar la última resolución del Tribunal Supremo, de 14 de enero de 2014, en relación con la Sentencia n.º 324, de 19 de diciembre de 2012, de la Audiencia Provincial de Ciudad Real.

En la **Sentencia n.º 324, de 19 de diciembre de 2012**, la **Audiencia Provincial de Ciudad Real** reconoció a aquellos socios a los que no se emitieron certificados de afianzamiento individual el derecho a que se les devolviesen las cantidades entregadas a cuenta de la adquisición de la vivienda junto con los intereses devengados.

A continuación destacamos uno de los párrafos interesantes de dicha resolución:

*"TERCERO.- Por lo que acabamos de señalar, es claro que existía vigente la póliza de afianzamiento colectivo y que si tanto la promotora como la aseguradora no procuraron realizar los correspondientes afianzamientos individualizados de las compraventas que se habían comprometido con la promotora, no es efecto o consecuencia oponible a los adquirentes con los que no se trató siquiera complementar la póliza que se arguye por la Aseguradora. Es más, ni consta que se les comunicara la concertación de la póliza colectiva de afianzamiento, por lo que de modo alguno puede repercutirles consecuencias como las pretendidas por hacer la invocada complementación. Tal falta de diligencia injustificable ha de comportar, consiguientemente, la confirmación de la sentencia, ya desde tal interpretación favorable a los compradores como desde la misma perspectiva de la protección de consumidores, en la medida que supondría una limitación de sus derechos, por incumplimiento del empresario/promotor, que se halla vedado al suponer una limitación de los consumidores merced a configuración de cláusula que, desde la perspectiva de estos a los que se pretende trasladar sus efectos, se ha de considerar abusiva, conforme el art. 86.1 y 89.2 en relación al 82.4 b) del Texto Refundido Ley*

*General Consumidores y Usuarios aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007 de 16 de noviembre y, en definitiva, no resulta repercutible a los aquí contratantes de la adquisición de vivienda de autos."*

[Negrita y subrayado es nuestro]

Tras dicha Sentencia, la entidad aseguradora recurrió y el **Tribunal Supremo** ha vuelto a dar la razón a los cooperativistas resolviendo que:

*"tanto la promotora como la aseguradora, ahora recurrente, no procuraron realizar los correspondientes afianzamientos individualizados de las compraventas que se habían comprometido por la promotora, lo que supone una falta diligencia injustificable que no resulta repercutible a los adquirentes de las viviendas, pues concernía a los contratantes de la póliza colectiva inicial desplegar los trámites para la invocada complementación."* [Negrita y subrayado es nuestro]

Gracias a este tipo de resoluciones cada vez más socios cooperativistas pueden recuperar las cantidades que entregaron a cuenta de la adquisición de una vivienda.

## VII. Conclusiones.

La evolución y caracteres de la Cooperativa presentan grandes diferencias respecto de otras personas jurídicas. En los últimos tiempos viene sucediéndose un apoyo y reconocimiento de su individualidad respecto de otras entidades.

En este capítulo se han presentado algunas cuestiones de interés y actualidad para las Cooperativas de viviendas en particular, como agentes de Economía Social y Responsabilidad Empresarial. La Cooperativa es, desde su origen, uno de los principales agentes de la Economía Social y aplica de facto desde antiguo el concepto de responsabilidad empresarial. Las Cooperativas se incorporan al Sector de Economía Social o Tercer Sector en que, a diferencia del Público y del Privado, la utilidad social tiñe la actividad económica. En el ámbito de la responsabilidad social, la cooperativa es un ámbito fecundo para la aplicación y uso de códigos de buenas conductas, o de buenas prácticas, con una gestión eficaz desde el punto de vista no sólo económico sino también social, al servicio del socio y de la comunidad. La gestión y participación

cooperativa busca la colaboración de todos y revierten necesariamente en toda la comunidad.

Partiendo de un planteamiento de la normativa que las regula, se centraron y plantearon algunas cuestiones sobre las Cooperativas en general y de viviendas en particular, que requieren una revisión más o menos urgente: temas de organización, la materia contable, el régimen fiscal.

Necesariamente, se han abordado también, cuestiones teóricas, ya advertidas en otros trabajos, de planteamiento básico esencial para el desarrollo de la Cooperativa de viviendas: la actuación de la Cooperativa respecto del socio, la titularidad de la masa común de gestión cooperativa y las fases de la Cooperativa.

Por último, se esbozaron los problemas derivados de las cuestiones relacionadas con el suelo, con los préstamos hipotecarios, y la reclamación ante los Tribunales de Justicia sobre devolución de las cantidades entregadas a cuenta por los cooperativistas.

Y como aportación final: como puede observarse, hemos pasado por fases muy dispares en la evolución de la normativa cooperativa: Del desconocimiento al reconocimiento de la figura, más tarde la regulación escasa. Una vez iniciada la regulación sobre la base de la tutela de la cooperativa esta resultó más bien de carácter básico, mediante una norma general centrada en el funcionamiento y régimen interno. En la actualidad nos enfrentamos a las detalladas, exhaustivas y numerosas regulaciones generales y por sectores, distintas según zonas geográficas, y centradas tanto en cuestiones internas, como de relación con terceros, asociativas...

Llegados a este punto, y teniendo en cuenta que hemos pasado de un extremo al contrario, sería el momento de reflexionar sobre el rumbo de nuestro sistema jurídico. Desde una visión de madurez y toma de conciencia debería cuestionarse si necesitamos tanta regulación, o es preciso volver a normas básicas, en temas esenciales, dejando el desarrollo para normas inferiores, o incluso para la autorregulación de cada sector, resultando un sistema jurídico, social y económico más responsable. Y reivindicar que cada clase cooperativa, por razón de actividad, adopte esquemas distintos, lo que debe llevar a un entendimiento diferente de los detalles de cada una de ellas, dentro de un concepto general que pueda aunar todas las diferencias. Abandonando la idea de que cada persona física o jurídica necesite al legislador, que controle y resuelva todos

nuestros problemas. Quizá este sería el punto de partida de una sociedad que alcanza su mayoría de edad jurídica, centrada en el desarrollo de valores que benefician a todos.

## Bibliografía

ALFONSO SÁNCHEZ, R: “Aspectos básicos de la nueva regulación de la sociedad cooperativa (Ley 27/1999 de 16 de julio)”. *Cuadernos de Derecho y comercio* 31, 2000, pp. 164-193.

- “Constitución de la Sociedad Cooperativa Europea domiciliada en España por transformación”, en AA.VV., *La sociedad cooperativa europea domiciliada en España* (Dir. ALFONSO SÁNCHEZ), Elcano, Ed. Thomson-Aranzadi, 2008, pp. 211-260.
- “Legislación española sobre cooperativas y sociedades laborales: ¿una respuesta adecuada a las necesidades del sector?” *CIRIEC, Rev. Jurídica* 20, 2009, pp.1-33.
- “La respuesta del Ordenamiento jurídico español ante la realidad de la Sociedad Cooperativa Europea”, *CIRIEC, Rev. Jurídica* 21, 2010, pp. 1-30.

ALGUACIL, P. (2008 a) “El cuestionamiento del régimen fiscal de cooperativas: razones y sujetos”, en la obra colectiva *La Economía Social. Desarrollo humano y económico*, GEZKI-MARCIAL PONS, 2008, San Sebastián.

ALGUACIL MARÍ, P y ROMERO CIVERA, A: “Diferencias territoriales en el concepto de Cooperativa protegida y especialmente protegida”. *REVESCO* 110, 2013, pp. 7-42.

AVEZUELA CÁRCCEL, J: “El Registro de Sociedades Cooperativas: ¿resistencia a la “huida”?”. *RDM* 245/2002, pp. 1491.

BEL DURÁN, P y MARTÍN LÓPEZ, S: “Criterios de eficiencia y buenas prácticas en los procesos de concentración de las organizaciones de participación”. *REVESCO* 95, 2008, pp. 9-43.

BURZACO SAMPER, M: “El control de la actividad registral cooperativa: estudio crítico sobre sus dificultades e incógnitas”. *REVESCO* 99, 2009, pp. 7-30.

CARRERAS ROIG, LL: Consideraciones en torno al posible carácter mercantil de las sociedades cooperativas y acerca de las limitaciones a la realización de operaciones con terceros no socios de estas entidades. *REVESCO* 106, 2011, pp. 55-73.

CORDÓN MORENO, F: *Suspensión de pagos y quiebra*. Aranzadi, Navarra 1997.

CHAVES ÁVILA, R Y MONZÓN CAMPOS, JL: “La economía social en la Unión Europea”. CESE/COMM/05/2005; *El Comité Económico y Social Europeo (CESE)* 2007.

FAJARDO GARCÍA, G: *La gestión económica de la Cooperativa: la responsabilidad de los socios*. Tecnos, Madrid 1997.

- “La masa activa y pasiva en el concurso de Cooperativas” AA.VV. Estudios sobre la Ley concursal. Libro homenaje a Manuel Olivencia, tomo V. Marcial Pons, Barcelona 2005, pp. 5275 y ss.
- “El fomento de la economía social en la legislación española”. *REVESCO*, 107, 2012, pp. 58-97.

GADEA SOLER, E: “La función económica de la cooperativa y la necesidad de una legislación adecuada”. *REVESCO* 108, 2012, PP. 39-58.

GADEA, E; SACRISTÁN, F; VARGAS VASSEROT, C: *Régimen jurídico de la sociedad cooperativa del siglo XXI*. Dykinson, Madrid 2009.

GARCÍA JIMÉNEZ, M: “La necesaria armonización internacional del Derecho cooperativo: el caso español”. *REVESCO* 102, 2010, pp. 79-108.

GRIMALDOS GARCÍA, M<sup>ª</sup>I: “El concurso de la cooperativa y su repercusión en el patrimonio personal de los socios”. *Rev. De Derecho concursal y paraconcursal*, núm. 11, 209. p.323-343.

LAMBEA RUEDA, A: “Presente y futuro de las Cooperativas de Viviendas: Adjudicación en propiedad de las viviendas o cesión de su uso. Prestación de otros servicios.” En *Las empresas de participación en Europa: el reto del siglo XXI*. Publicación de la Escuela de Estudios Cooperativos. UCM. Madrid 2002, pp. 237-246.

- “La Sociedad Cooperativa Europea: el Reglamento 1435/2003 de 22 de julio”. *Revista de Derecho Privado*, mayo-junio 2004.
- “Criterios orientativos para optar a la calificación de sociedad cooperativa europea”. *REVESCO*, 87, 2005.
- “Marco jurídico de la Sociedad Cooperativa Europea domiciliada en España”. *Diario La Ley* 6479/2006 de 10 de mayo.
- “Los derechos de uso y habitación desde una nueva perspectiva: cesión de inmuebles” en *RCDI*, 728, 2011. pp.3105-3150.

- “Adjudicación y cesión de uso en las cooperativas de viviendas: usufructo, uso y habitación y arrendamiento. *CIRIEC*, Rev. Jurídica, 23, 2012, pp. 1-40.
- *Cooperativas de viviendas: La promoción, construcción y adjudicación de la vivienda al socio cooperativo*. Ed. Comares 2012, 3ª edición.
- “Código de conducta en el sector de cooperativas de viviendas. Normas de buenas prácticas empresariales de las empresas gestoras de cooperativas (gecopi)”. *REVESCO* 108, 2012, pp. 59-85.

LLOBREGAT HURTADO, Mª L: “Régimen económico de las sociedades cooperativas en el marco de la nueva Ley General de Cooperativas de 16 de julio de 1999”. *Rev. Derecho de Sociedades*, Aranzadi, núm. 13 1999, pág. 190 y ss.

MONTOLÍO, J.M: *Legislación cooperativa en la Unión Europea*. Ed. Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales; Madrid 2000.

MORILLAS JARILLO, MªJ: *El concurso de las sociedades*. Iustel, Madrid 2004.

MOZAS MORAL, A; PUENTES POYATOS, R: “La responsabilidad social corporativa y su paralelismo con las sociedades cooperativas”. En *REVESCO* núm. 103, 2010, pp. 75-100.

OLMEDO CIFUENTES, I; MARTÍNEZ LEÓN, I; ARCAS LARIO, N; LONGINOS MARÍN RIVES, J: “Relación circular entre ética, responsabilidad social y reputación de las cooperativas”. *REVESCO* 107, 2012, pp. 129-154.

OLMEDO CIFUENTES, I; MARTÍNEZ LEÓN, I; ARCAS LARIO, N; LONGINOS MARÍN RIVES, J: “Transparencia, gobierno corporativo y participación: claves para la implantación de un CDC en empresas de economía social”. *REVESCO* 108, 2012, pp. 129-154.

PASTOR SELLER, E: “El papel de la economía social como motor del cambio social y la democratización sostenible de las políticas públicas sociales en el ámbito local”. En *REVESCO* 104, 2011 pp. 143-169.

PUENTES POYATOS, R; VELASCO GÁMEZ, Mª DEL M, VILAR HERNÁNDEZ, J: “El buen gobierno corporativo en las sociedades cooperativas”. *REVESCO* 98, 2009, pp. 118-140.

DE LOS RÍOS SÁNCHEZ, J.M: “*Comunidad de bienes y empresa*”. Mc Graw Hill, Madrid 1997.



SÁNCHEZ CALERO, F: *Instituciones de Derecho Mercantil*. Vol. 2º. Thomson-Aranzadi, Madrid 2008.

URÍA, R: *Derecho mercantil*. Civitas Navarra 2009.

VARGAS VASSEROT, C: *La actividad cooperativizada y las relaciones de la Cooperativas con sus socios y con terceros*". Thomson-Aranzadi, Navarra 2006.

- "La NIC y el capital social cooperativo". *RDS* 28/2007, pp. 101.
- "El sistema de publicidad legal de las cooperativas. Un problema pendiente de resolución." *RDS* 33, 2009, pp. 129.
- "El derecho de reembolso del socio en caso de baja y el concurso de las sociedades cooperativas". *CIRIEC Rev. Jurídica* 21, 2010.

VILLARROYA LEQUERICAONANDIA, Mª B: "La responsabilidad de las Cooperativas derivada del incumplimiento de las obligaciones contables. Influencia de la reforma penal y la nueva regulación contable". *REVESCO* 108, 2012, p. 190 y ss.

## ABREVIATURAS

ACI Alianza Cooperativa Internacional

CE Constitución Española

CECODHAS Comité Europeo de coordinación de la vivienda social

CDC Códigos de Conducta

CIRIEC Centro Internacional de Investigación e Información sobre la Economía Pública, Social y Cooperativa

LC Ley de Cooperativas estatal 27/1999 de 16 de julio

LES Ley de Economía Social 5/2011 de 29 de marzo

LOE Ley de ordenación de la edificación 39/1999 de 5 de noviembre

LSCDE Ley 3/2011 de 4-3, por la que se regula la SCE domiciliada en España

OIT Organización Internacional de Trabajo

REVESCO Revista de Estudios Cooperativos

RCDI Revista Crítica de Derecho Inmobiliario

RDP Revista de Derecho Privado

SCE Sociedad Cooperativa Europea