



# Huerta del Obispo 9-11-13

Viviendas en Régimen de Cooperativa

## **PREGUNTAS FRECUENTES DEL SOCIO COOPERATIVISTA**

- 1.- ¿Qué es una Cooperativa de viviendas?
- 2.- ¿Qué supone pertenecer a una cooperativa de viviendas?
- 3.- ¿Cuál es la normativa aplicable a una cooperativa de viviendas?
- 4.- ¿Cómo funcionará la Cooperativa durante el transcurso de la promoción?
- 5.- Derechos y obligaciones de los socios cooperativistas
- 6.- ¿Qué ventajas tiene acceder a una vivienda en régimen de cooperativa?
- 7.- Aportaciones y entregas económicas que realizarán los socios.
8. ¿Puedo darme de baja en el momento que yo quiera y recuperar el 100% de mi aportación?
9. ¿Hasta qué punto podría responder por las posibles deudas que pudiera acabar teniendo la Cooperativa?
10. ¿Qué mecanismos existen para evitar que el plazo de entrega de las viviendas se prolongue demasiado?
11. ¿Cuánto podría variar el precio final de la vivienda con respecto al estimado?
12. ¿Tiene que estar un tiempo mínimo un cooperativista en la Cooperativa?
13. ¿Cuánto tiempo tiene la Cooperativa para devolver el dinero aportado para la financiación de las viviendas por un socio que se ha dado de baja?
- 14.- ¿Qué ocurre si quiero vender mis derechos sobre la vivienda que se me adjudicará antes de que la Cooperativa cumpla su función? ¿Podría hacerlo por cualquier precio?
15. ¿Qué ocurrirá con la Cooperativa una vez sean entregadas las viviendas a los socios?

Normativa de aplicación a las Sociedades Cooperativas Andaluzas y sus abreviaturas  
LSCA. Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas.  
RLSCA. Reglamento de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas.  
LC. Ley 27/1999 de 26 de julio de Cooperativas.  
Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre régimen fiscal de las Sociedades Cooperativas.



# Huerta del Obispo 9-11-13

Viviendas en Régimen de Cooperativa

## **1.- ¿Qué es una Cooperativa de viviendas?**

El artículo 2 de la LSCA define las sociedades cooperativas andaluzas como empresas organizadas y gestionadas democráticamente que realizan su actividad de forma responsable y solidaria con la comunidad y en las que sus miembros, además de participar en el capital, lo hacen también en la actividad societaria prestando su trabajo, satisfaciendo su consumo o valiéndose de sus servicios para añadir valor a su propia actividad empresarial.

Una cooperativa de viviendas agrupa a personas físicas y 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 y la prestación de servicios a las viviendas.

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 de la que es copromotor. Para lograr este objetivo, el Derecho otorga a la cooperativa personalidad jurídica propia, distinta de la de sus socios.

## **2.- ¿Qué supone el 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, y en su caso a través de su participación en el órgano de administración.

El adquirir su vivienda mediante una promoción en régimen cooperativo también implica que podrá estar al tanto de todo el proceso inmobiliario desde la compra del solar hasta la terminación de la construcción de su vivienda, pudiendo, siempre que los criterios técnicos lo permitan, realizar personalizaciones y elegir a su medida los materiales con los que contará la vivienda.

## **3.- ¿Cuál es la normativa aplicable a una cooperativa de viviendas?**

La principal norma legal que regula la actividad de nuestra Cooperativa es la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas (LSCA) y su reglamento de desarrollo, Decreto 123/2014, que fue publicado el día 23 de septiembre de 2014 (RLSCA).

La Cooperativa, además, se regirá por lo que establezcan sus Estatutos, dónde se fijan las normas o reglas por las que se rige la estructura, gobierno y funcionamiento de la entidad y que, en



# Huerta del Obispo 9-11-13

## Viviendas en Régimen de Cooperativa

cualquier caso, deben ser y son conformes a la Ley, como así certifica la aprobación del Registro de Sociedades Cooperativas Andaluzas. Aplicaremos los estatutos con plena autonomía, sin más limitaciones que los establecidos en la ley. Potestativamente, la Cooperativa también se puede dotar de un Reglamento de Régimen Interior, como complemento a los Estatutos.

Podemos concluir que la LSCA, su reglamento de desarrollo, los estatutos, los acuerdos de la asamblea general y los acuerdos del Consejo Rector, serán los que regulen el funcionamiento de la sociedad obligando a todos los que se integran como socios de la cooperativa a acatarlos.

#### **4.- ¿Cómo funcionará la Cooperativa durante el transcurso de la promoción?**

En primer lugar, hay que destacar que la cooperativa cuenta con unos órganos sociales, que serán nombrados, controlados e integrados por los socios, siendo estos órganos la Asamblea General y el órgano de administración, pudiendo revestir éste la forma de administrador único, dos administradores solidarios o Consejo Rector. Será mediante dichos órganos como se llegará a la toma de acuerdos que impulsarán los avances de la cooperativa hasta que se alcance su fin social.

La Asamblea General es el órgano supremo de expresión de la voluntad de la cooperativa, funcionando mediante la reunión de la totalidad de los socios para deliberar y tomar acuerdos. 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.

La Asamblea General encuentra su remisión normativa en el artículo 27 y siguientes de la LSCA, y dentro de nuestros Estatutos en el artículo 16 y siguientes. Para la toma de acuerdos bastará la mayoría simple, salvo para aquellas materias en las cuales la Ley o los Estatutos establecen una mayoría superior (Art. 23.2 de los Estatutos).

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, el secretario, y el vicepresidente, todos ellos elegidos como miembros del consejo por la Asamblea General en votación secreta. Por ley, será el presidente del Consejo Rector quien ostente la representación legal de la Cooperativa.

El Consejo Rector se encuentra regulado en el artículo 37 y siguientes de la LSCA, y más detalladamente, en el artículo 25 y siguientes de los Estatutos Sociales. Dentro de las competencias del Consejo Rector podemos encontrar, la fijación de los criterios básicos para la gestión, el otorgamiento de poderes generales y el control de las facultades delegadas. Para cooperativas de menos de 10 viviendas, el Consejo Rector puede ser sustituido por dos Administradores Solidarios, o un Administrador Único, que asumen las mismas funciones que el Consejo Rector.

Esencialmente, a través del ejercicio de las competencias de dichos órganos será como se llegue a la consecución del fin social.

Para ayudar y asistir en la ejecución de todas estas competencias, La Cooperativa puede contratar



# Huerta del Obispo 9-11-13

Viviendas en Régimen de Cooperativa

a una **sociedad GESTORA**, ofrecerá sus servicios de gestión y asesoría a la Cooperativa. 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, siendo utilizados, exclusivamente por los propios cooperativistas a través de sus órganos de representación.

## **5.- Derechos y obligaciones de los socios cooperativistas.**

Conocer los derechos que se poseen como socio cooperativista es realmente importante para poder ejercer con efectividad dicho papel dentro de la sociedad. Los derechos de los socios vienen enumerados en el artículo 19 de la LSCA y que enumeramos a continuación:

- Participar en la actividad económica y social de la cooperativa sin ninguna discriminación y en los términos que establezcan los estatutos sociales.
- Elegir y ser elegible para los cargos sociales.
- Asistir y participar con voz y voto en la adopción de acuerdos de la Asamblea General y demás órganos sociales de los que forme parte.
- Obtener información sobre cualquier aspecto de la marcha de la cooperativa en los términos que reglamentariamente se establezcan.
- Participar en los resultados positivos en proporción a la actividad desarrollada en la cooperativa, apreciada según los módulos que establezcan los estatutos.
- Percibir intereses cuando proceda y obtener la actualización del valor de sus aportaciones en los términos previstos en esta ley y en los estatutos sociales.
- Participar en las actividades de formación y cooperación empresarial, en especial de intercooperación.
- Causar baja en la cooperativa cumpliendo los requisitos legales y estatutarios.
- Percibir el importe de la liquidación correspondiente a su aportación en los supuestos y términos legalmente establecidos.
- Cualesquiera otros previstos en esta ley o en los estatutos sociales.

Asimismo, las obligaciones de los socios cooperativistas se expresan en el artículo 20 de la LSCA, donde encontramos las siguientes:

- Cumplir lo establecido en los estatutos sociales, el reglamento de régimen interior y los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la cooperativa.
- Participar en la actividad cooperativizada que desarrolla la entidad para el cumplimiento de su fin social en la forma estatutariamente determinada, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 16.1 de la LSCA para la persona socia inactiva.
- Cumplir con las obligaciones económicas que le correspondan.
- No realizar actividades de la misma índole que las propias de la cooperativa ni colaborar con quien las realice, salvo autorización expresa del órgano de administración, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 28.d) de la LSCA, relativo a la competencia sobre autorización de la Asamblea General.
- Guardar secreto sobre aquellos asuntos y datos de la cooperativa cuya divulgación pueda perjudicar los intereses legítimos de esta.
- Aceptar los cargos sociales para los que fuese elegida, salvo causa justificada que impida su ejercicio.
- Cumplir con el resto de obligaciones legal o estatutariamente establecidas.

Los Estatutos de la Cooperativa en sus artículo 9 y 10 hacen una transcripción de los derechos y



# Huerta del Obispo 9-11-13

Viviendas en Régimen de Cooperativa

obligaciones recogidos en la LSCA Hay que hacer especial hincapié en el derecho de información de los socios, regulándose más específicamente en el artículo 11 de los Estatutos. La finalidad es que el socio sea en todo momento consciente de lo que se está haciendo en la Cooperativa y de lo que se pretenda hacer. Para la consecución de ese objetivo se proporcionará a los socios cualquier información que soliciten sobre la marcha de la cooperativa tal y como se recoge en el artículo 11 anteriormente citado.

## **6.- ¿Qué ventajas tiene acceder a una vivienda en régimen de cooperativa?**

Las ventajas de pertenecer a una sociedad cooperativa son fundamentalmente dos:

- Por un lado, al ser participe desde el principio de la actividad cooperativa, se obtiene un seguimiento de primera mano de la realización de la futura vivienda, lo que permite la toma de decisiones a lo largo del proceso, aportando vía Asamblea mejoras al proyecto. En cada vivienda, de acuerdo con redactores del proyecto y con los criterios aprobados, se podrá personalizar la distribución y modificar las calidades.

- Por otro lado, el precio es inferior en las viviendas en promoción Cooperativa, es decir se puede obtener más por menos ya que el precio suele ser de un 10 a 20% inferior al valor de mercado, esto se explica con el ahorro del beneficio que obtendría el promotor y con las distintas ventajas fiscales de las que gozan las sociedades cooperativas especialmente protegidas, entre las cuales se encuentran las sociedades cooperativas de vivienda andaluzas.

El ahorro del beneficio del promotor viene dado por la ausencia de éste, ya que su función la ejercerán los propios socios de la Cooperativa, que serán sus propios promotores, contando para ello con la ayuda de la Gestora que les asesorará en todo el proceso hasta alcanzar el fin social.

En cuanto al ahorro fiscal, éste se explica en las exenciones totales sobre el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, así como en la no sujeción al impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana ya que se considera que al adjudicar las viviendas de la cooperativa hacía el socio no se produce un auténtico cambio de titularidad en el patrimonio.

En resumen, una vez se cuenta con una organización adecuada y un proyecto viable, las ventajas de esta forma de promoción de viviendas son indiscutibles.

## **7.- Aportaciones y entregas económicas que realizarán los socios.**

Se producen dos tipos de aportaciones: aportaciones al capital social y aportaciones para financiar la vivienda y sus anejos.

1. Aportaciones al capital social. Es una pequeña cantidad reembolsable que aporta el Cooperativista a cambio de su estatus como socio.

2. Entrega o aportaciones para financiar la vivienda y anejos. Cuantitativamente son las más importantes. Se determinarán como resultado del plan de financiación que deberá aprobar la Asamblea General y admitir contractualmente y de forma individualizada cada socio. En caso de baja de un socio cooperativista, el reembolso de sus aportaciones para financiar la vivienda deberá efectuarse en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro



# Huerta del Obispo 9-11-13

Viviendas en Régimen de Cooperativa

socio, con los límites establecidos de 1, 3 o 5 años recogidos en el artículo 44 de los Estatutos de la Cooperativa.

Estas aportaciones se realizan mediante una entrega inicial para terrenos, honorarios técnicos, etc., y el resto fraccionado en plazos periódicos durante las obras de ejecución.

Posteriormente, y en caso de ser necesarios, se solicitará el correspondiente crédito promotor a una entidad financiera.

## **8. ¿Puedo darme de baja en el momento que yo quiera y recuperar el 100% de mi aportación?**

En caso de que el socio quiera cursar su baja de la Cooperativa, ésta podrá ser justificada o injustificada, en caso de que la baja sea justificada se le devolverá el total de sus aportaciones a la Cooperativa, constituyendo motivos de baja justificada los siguientes:

- El aumento de la cuantía total de las aportaciones para financiar las viviendas en más de un 5% por ciento.
- El retraso en la entrega en más de un año desde la fecha o plazo previsto en el proyecto de obra, salvo fuerza mayor no imputable a la entidad Cooperativa, o el transcurso de cinco años desde que la persona socia se inscribió en la Sociedad Cooperativa, sin que se le haya adjudicado vivienda.
- La modificación sustancial de las condiciones de contrato de adjudicación cuando concluya la recepción de las obras de promoción.
- El cambio de centro o lugar de trabajo del socio durante más de doce meses a una distancia de más de cincuenta kilómetros.
- Cualquier otro supuesto recogido en la Ley de Sociedades Cooperativas Andaluzas.

En el resto de los supuestos en los que se considere que la baja es injustificada se podrán aplicar unas penalizaciones de hasta el 20% sobre las cantidades entregadas para financiar el pago de las viviendas, y del 15% sobre las aportaciones al capital social, las consecuencias económicas de las bajas en la Cooperativa se encuentran en el artículo 14 de los Estatutos Sociales. En el caso de que el socio que cause baja traiga un nuevo cooperativista que le sustituya en sus obligaciones no se aplicará la penalización.

## **9. ¿Hasta qué punto podría responder por las posibles deudas que pudiera acabar teniendo la Cooperativa?**

La cooperativa posee autonomía patrimonial con relación al patrimonio de sus socios y, en consecuencia, se producirá frente a terceros una separación de la responsabilidad plena.

Por tanto, como regla general, la cooperativa debe hacer frente con todo su patrimonio a las obligaciones contraídas con sus acreedores. Se trata del principio de responsabilidad patrimonial universal o total del deudor que consagra el art. 1.911 del Código civil.

Según establece la LSCA, en su artículo 53.2 establece que la responsabilidad de los socios por la deudas sociales quedará limitada al importe de las aportaciones suscritas al Capital Social, estén o no desembolsadas, Con lo cual podríamos concluir que el patrimonio del socio queda completamente a salvo en caso de que la Cooperativa produzca pérdidas.





# Huerta del Obispo 9-11-13

## Viviendas en Régimen de Cooperativa

En definitiva el Socio solo responderá con el capital que haya aportado o se haya comprometido a aportar. Distinto será el caso en el que el Socio financie mediante su adhesión al crédito promotor, ya que entonces será la minuta que el socio firme con la entidad financiera encargada de la concesión del crédito promotor la que determine el margen de responsabilidad del socio en cuestión.

### **10. ¿Qué mecanismos existen para evitar que el plazo de entrega de las viviendas se prolongue demasiado?**

Si el plazo para que se entreguen las viviendas varía, los socios deben ser informados a través de la Asamblea General o cualquier otro mecanismo de comunicación. Además, deberán ser informados de las causas que han producida este retraso.

En el caso de que el retraso en el plazo de entrega de la vivienda llegue a sobrepasar el año con respecto a lo previsto en el proyecto de obras y siempre que el retraso sea imputable a la Cooperativa, el socio será libre de causar baja justificada en la Cooperativa y solicitar la devolución de todas sus aportaciones en los plazos determinados en los Estatutos de la Cooperativa.

### **11. ¿Cuánto podría variar el precio final de la vivienda con respecto al estimado?**

El precio que se oferta es una estimación objetiva y calculada en base a los precios de mercado actuales, no obstante, el mercado puede sufrir cambios durante el proceso en que la Cooperativa ejerza su actividad, dichos cambios pueden ser favorables y abaratar el precio o pueden ser desfavorables y encarecerlo. Con respecto a la variación del precio es necesario precisar que el aumento de la cuantía total de las aportaciones para financiar las viviendas en más de un 5%, significará que el Socio podrá darse de baja en la Cooperativa de forma justificada.

En cualquier caso, cuando se dé un aumento considerable en el precio, éste deberá estar justificado y aprobado por la Asamblea General. Los gastos adicionales serán asumidos por los socios de la cooperativa.

Conforme más avanzado se encuentre el desarrollo de la promoción, menos desajustes y más certero será el presupuesto.

### **12. ¿Tiene que estar un tiempo mínimo un cooperativista en la Cooperativa?**

Uno de los principios fundamentales del cooperativismo es que el socio es libre en todo momento para causar baja en la sociedad. En la propia LSCA, en su artículo cuarto se recogen los principios fundamentales que informan la constitución y el funcionamiento de las Sociedades Cooperativas, siendo el primero de ellos la libre adhesión y baja voluntaria de los socios.

Dicho lo cual, y para la mayor seguridad de la cooperativa en sus operaciones, el socio adquiere un compromiso de continuidad expresado en el artículo 10.1 l) de los Estatutos en el que se compromete a no causar baja en la Cooperativa hasta que finalice el ejercicio económico, salvo que medie causa justificada.

En el caso de que el socio no cumpla con dicho compromiso sin tener causa justificada que justifique su incumplimiento, se entenderá que el socio causa baja no justificada, con las



# Huerta del Obispo 9-11-13

Viviendas en Régimen de Cooperativa

consecuencias que se especifican en el artículo 14 para este tipo de bajas.

## **13. ¿Cuánto tiempo tiene la Cooperativa para devolver el dinero aportado para la financiación de las viviendas por un socio que se ha dado de baja?**

La regulación de las aportaciones, tanto del Capital Social, como de las cantidades para financiar el pago de las viviendas se encuentra en el artículo 44 de los Estatutos, donde se expresa lo siguiente:

*“El plazo de reembolso no será superior a cinco años en caso de exclusión y en caso de baja no justificada, no será superior a tres años en casos de baja justificada.”* Dicho artículo estatutario está basado en el LSCA donde en su artículo 60.4 se establece que el reembolso de las cantidades aportadas se producirá *“sin que la posible demora en su devolución pueda superar el plazo de cinco años en casos de exclusión y de baja no justificada, de tres años en caso de baja justificada, y de un año, u otro plazo superior que permita la acreditación del carácter de heredero o legatario de la persona socia fallecida, en el supuesto de baja por defunción.”*

El motivo fundamental por el que el legislador quiso otorgar este plazo de devolución a favor de las Cooperativas es evitar la inseguridad que generaría los acreedores de la Sociedad el hecho de que los socios pudieran sacar sus aportaciones instantáneamente, además que dificultaría el fin social creando una enorme deficiencia de tesorería que no se podría prever y frente a la cual no habría tiempo para corregir.

No obstante, en el momento en el que un nuevo Cooperativista ocupe el lugar del socio que se da de baja, inmediatamente se le devolverá a este último sus aportaciones, ya que el problema de tesorería que genera la baja del socio desaparecería.

## **14.- ¿Qué ocurre si quiero vender mis derechos sobre la vivienda antes de que la Cooperativa cumpla su función? ¿Podría hacerlo a cualquier precio?**

Según el artículo 43.2 de los Estatutos de la Cooperativa, y el artículo 92 del RLCA el socio que pretenda transmitir sus derechos sobre la vivienda antes de haber transcurrido cinco años desde la fecha de concesión de la licencia de primera ocupación de la vivienda, o del documento que legalmente la sustituya, y de no existir, desde la entrega de la posesión de la vivienda, deberá ponerlos a disposición de la cooperativa, la cual los ofrecerá a los socios expectantes por orden de antigüedad.

El precio de tanteo será igual a la cantidad desembolsada por el socio que transmite sus derechos sobre la vivienda, incrementada con la revalorización que haya experimentado, conforme al índice de Precios al Consumo, durante el periodo comprendido entre las fechas de los distintos desembolsos parciales y la fecha de la comunicación de la intención de transmisión de los derechos de la vivienda.

Transcurridos tres meses desde que el socio puso en conocimiento del Consejo Rector el propósito de transmitir sus derechos sobre la vivienda, sin que ningún socio expectante haga uso del derecho de preferencia para la adquisición de los mismos, el socio queda autorizado para transmitirlos “inter vivos”, a terceros no socios.

En base al artículo 92.4 del RLCA, las limitaciones anteriormente mencionadas no serán de





# Huerta del Obispo 9-11-13

Viviendas en Régimen de Cooperativa

aplicación cuando el socio transmita sus derechos sobre la vivienda a sus ascendientes o descendientes, así como en las transmisiones entre cónyuges decretadas o aprobadas judicialmente en los casos de separación o divorcio.

## **15. ¿Qué ocurrirá con la Cooperativa una vez sean entregadas las viviendas a los socios?**

Aunque en los Estatutos sociales en su artículo 5 establezca que la sociedad cooperativa se constituirá por un tiempo indefinido, una vez se cumpla su fin social, que es la adjudicación y entrega de las viviendas a sus socios, permanecerá constituida durante un periodo mínimo de 5 años. Este plazo es un imperativo legal recogido en el artículo 98 j) de la LSCA que se justifica en los posibles pagos pendientes o responsabilidades que pudieran quedar aún pendientes tras ser entregadas las viviendas.