

LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS EN LA COMUNIDAD VALENCIANA

Constitución y funcionamiento



LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS EN LA COMUNIDAD VALENCIANA

Constitución y funcionamiento

AUTORES

Gemma Fajardo García (Coordinación)

Ana Lambea Rueda

Adela Serra Rodríguez

Carmen Pastor Sempere

Pilar Bonet Sánchez

José Ignacio Martínez Estevan

Vicent Diego i Ramón

Jaime Oñate Clemente de Diego

José Gavidia Cuenca

Lola Folgado Romeu

Este libro incorpora resultados de los siguientes proyectos de investigación:

“Los derechos de los socios ante los nuevos retos del Derecho de Sociedades”. Ministerio de Educación y Ciencia (DER2010-17798/JURI).

“Factores normativos y de políticas públicas en el éxito de la empresa social”. Ministerio de Educación y Ciencia (DER2012-39223-C02-01).

"Aspectos sociales, económicos y jurídicos de la edificación y la vivienda" GI-ASEJEC (UV-0755).

Edita

© CIRIEC-España, Centro Internacional de Investigación e Información sobre la Economía Pública, Social y Cooperativa
Avda. Los Naranjos. Facultad de Economía. 46022 Valencia
Tel.: 96/356.22.48 - Fax: 96/382.84.92
ciriec@uv.es
www.ciriec.es

Maquetación

Sergio Rubio

Portada

Visualco
C/ Donoso Cortés, 6-4. 46005 Valencia (España). Tel. 96 394 16 92

Impresión

Imprenta la Plaça, S.L.U.
Pol. Ind. El Bovalar, C/ La Costera, 17. 46970 Alaquas (Valencia)

ISBN

978-84-941260-6-2

Depósito legal

V-724-2014

Impreso en España – Printed in Spain

ÍNDICE

Autores	9
Abreviaturas	11
Prólogo. Por Vicente Cuñat Edo	13
Presentación. Por Gemma Fajardo García	15
1. Qué es una cooperativa. Por Lola Folgado Romeu	17
2. Qué es una cooperativa de viviendas. Por Lola Folgado Romeu	19
3. Diferencias entre la cooperativa de viviendas y otras figuras jurídicas de actividad similar: Cooperativas de viviendas y Comunidad de propietarios. Por Adela Serra Rodríguez	20
4. Normativa de aplicación a las cooperativas de viviendas: normativa cooperativa y régimen fiscal. Por Ana Lambea Rueda	22
4.1. Normativa de aplicación a las cooperativas de viviendas a nivel nacional	24
4.2. Normativa de aplicación a las cooperativas de viviendas en la Comunidad Autónoma Valenciana	25
4.3. Régimen fiscal.	27
5. ¿Cómo procura alojamiento una cooperativa de viviendas? Modalidades de cooperativas de viviendas y prestaciones sobre objetos distintos a la vivienda. Por Gemma Fajardo García	27
5.1. Modalidades de cooperativas de viviendas	27
5.2. Actividad principal y actividades instrumentales.	30
5.3. Alcance de la expresión “procurar”.	31
5.4. Modalidades de cooperativas de viviendas en la legislación española	33
5.5. Otras formas cooperativas para atender necesidades cercanas a la vivienda, locales y otras prestaciones complementarias	44
6. Ventajas de las cooperativas de vivienda. Responsabilidad de la cooperativa y responsabilidad de los socios. Por Adela Serra Rodríguez	44
7. Qué se exige para constituir una cooperativa de viviendas. Por José Ignacio Martínez Estevan	50
7.1. Los Socios: número y requisitos	50
7.2. Capital	53
7.3. Formalidades de la constitución	55
8. Admisión de socios. Derechos y obligaciones. Por Adela Serra Rodríguez	58
8.1. El derecho de admisión del socio	58
8.2. El procedimiento para la admisión del socio	60
8.3. Derechos y obligaciones de los socios	60

9. Cómo se organiza una cooperativa de viviendas. Órganos sociales. Por José Ignacio Martínez Estevan	64
9.1. La Asamblea General	64
9.2. El Consejo Rector	69
9.3. Directores y Letrados Asesores	72
10. Colaboradores en la gestión de la cooperativa: gestoras y apoderados. Por José Gavidia Cuenca	73
11. Las promociones separadas. Por José Ignacio Martínez Estevan	75
12. La auditoría de cuentas de la cooperativa de viviendas. Por José Ignacio Martínez Estevan	77
13. Régimen de las aportaciones a la cooperativa: las aportaciones a capital y las entregas destinadas a los gastos de edificación. Por Ana Lambea Rueda	79
14. La adjudicación de la vivienda: significado y régimen jurídico. Coste de la vivienda para el cooperativista. ¿Existen limitaciones? Por Ana Lambea Rueda	83
15. La cesión o venta a terceros no socios. Posibilidades y consecuencias económicas. Por Gemma Fajardo García	85
15.1. ¿Qué significa para la cooperativa operar con terceros no socios?	85
15.2. ¿Es posible vender o ceder a terceros no socios viviendas o locales?, ¿en qué condiciones?	87
15.3. Consecuencias: El destino de los beneficios obtenidos en operaciones con terceros no socios	90
16. Baja del socio y transmisión de derechos sobre la vivienda. Por Gemma Fajardo García	92
17. La consecución del objeto social y la permanencia de la cooperativa. Por Gemma Fajardo García	94
18. Responsabilidades de la cooperativa y los socios como promotores: cantidades entregadas a cuenta y responsabilidad por defectos constructivos. Extensión y aseguramiento. Por Adela Serra Rodríguez	97
18.1. Las aportaciones entregadas a cuenta para financiar la vivienda, locales y edificaciones complementarias y su aseguramiento	97
18.2. La responsabilidad por defectos constructivos. La contratación del seguro decenal	102
19. La fiscalidad de las cooperativas de viviendas. Por Pilar Bonet Sánchez	106
19.1. Impuesto sobre Sociedades	109
19.2. Impuesto sobre el Valor Añadido	110
20. El arbitraje cooperativo y su aplicación a las cooperativas de viviendas. Por José Ignacio Martínez Estevan	113
21. El concurso de la cooperativa de viviendas. Por Carmen Pastor Sempere	115
21.1. Especialidades en la tramitación del concurso de cooperativa de viviendas	117
21.2. Especialidades en la delimitación de las masas activas y pasivas	120
22. Disolución y liquidación de las cooperativas. Por José Ignacio Martínez Estevan	124

23. El asociacionismo de las cooperativas de viviendas. Por Vicent Diego i Ramón y Jaime Oñate Clemente de Diego	126
24. Códigos de conducta o de buenas prácticas para las cooperativas de viviendas y las empresas gestoras. Por Ana Lambea Rueda	129
24.1. ¿Qué es un código de conducta o de buenas prácticas?	129
24.2. Exigibilidad de los códigos	130
24.3. Elaboración de un CDC en el sector de las cooperativas de viviendas.	132

ANEXOS

Anexo I. Estatutos sociales de cooperativa de viviendas. Por José Gavidia Cuenca y Vicent Diego I Ramón	145
Anexo II. Estatutos sociales de la Sociedad denominada “Gestora de Cooperativas, S.L.”. Por Jaime Oñate Clemente de Diego y José Gavidia Cuenca	174
Anexo III. Código Deontológico de la Asociación de Empresas Gestoras de Coopera- tivas y Proyectos Inmobiliarios (GECOPI)	181
Anexo IV. Trámites para constituir una cooperativa de viviendas (FECovi)	193
Bibliografía.	195

AUTORES

Gemma Fajardo García

Profesora Titular de Derecho Mercantil
Universitat de Valencia

Ana Lambea Rueda

Profesora Contratada Doctor de Derecho
Civil. Universidad Complutense de Madrid.

Adela Serra Rodríguez

Profesora Titular de Derecho Civil
Universitat de Valencia

Carmen Pastor Sempere

Profesora Titular de Derecho Mercantil
Universitat de Alicante

Pilar Bonet Sánchez

Profesora Titular de Derecho Financiero y
Tributario Universitat de Valencia

José Ignacio Martínez Estevan

Encargado del Registro de Cooperativas de
la Comunidad Valenciana.

Vicent Diego i Ramón

Presidente. Federación de Cooperativas de
Viviendas Valenciana (FECOVI)

Jaime Oñate Clemente de Diego

Secretario General. Confederación Española
de Cooperativas de Viviendas (CONCOVI)

José Gavidia Cuenca

Secretario de HAB-CO Cooperativa de Vi-
viendas y Director de la Gestora HQ

Lola Folgado Romeu

Abogada Federación Valenciana de Coope-
rativas de Trabajo Asociado (FEVECTA)

ABREVIATURAS

- ACI. Alianza Cooperativa Internacional
AEAT. Agencia Española de Administración Tributaria.
BOE. Boletín Oficial del Estado
CC. Código Civil
CCAA. Comunidades Autónomas
CCJC. Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil.
CDC. Código de Conducta.
CE. Constitución Española
CTE. Código Técnico de la Edificación.
DGT. Dirección General de Tributos.
ITPAJD. Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
IVA. Impuesto del Valor Añadido.
LC. Ley de Cooperativas
LCCV. Ley de Cooperativas de la Comunidad Valenciana
LEC. Ley de Enjuiciamiento Civil.
LIS. Ley del Impuesto de Sociedades.
LIVA. Ley del Impuesto del Valor Añadido.
LME. Ley de Modificaciones Estructurales.
LOE. Ley de Ordenación de la Edificación.
LPH. Ley de Propiedad Horizontal.
LRF. Ley de Régimen Fiscal de la Cooperativa.
LSCA. Ley de Sociedades Cooperativas de Andalucía.
LSP. Ley de Suspensión de Pagos.
NIF. Número de Identificación Fiscal.
OIT. Organización Internacional del Trabajo
ONU. Organización de Naciones Unidas.
PGC. Plan General Contable
PSV. Cooperativa Promociones Sociales de Viviendas.
RD Pat. Revista de Derecho Patrimonial.
RD. Real Decreto
RD-Leg. Real Decreto Legislativo.
RdS. Revista de Derecho de Sociedades.
Res. DGT. Resolución de la Dirección General de Tributos.
Res. TEAC. Resolución Tribunal Económico Administrativo Central.
RGD. Revista General del Derecho
RIVA. Reglamento del Impuesto del Valor Añadido.
RJ. Repertorio de Jurisprudencia.
SAP. Sentencia de la Audiencia Provincial
SCE. Sociedad Cooperativa Europea
SS. Seguridad Social.
STS. Sentencia del Tribunal Supremo
TRLIS. Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades.
TSJ. Tribunal Superior de Justicia
VPO. Vivienda de Protección Oficial.

PRÓLOGO

En ocasiones he tenido la impresión de que no es extraño encontrar entre nosotros, en la Universidad, y en algunos círculos económicos, la idea de que el cooperativismo es un movimiento superviviente, bienintencionado, pero que ha sido superado por los tiempos y el Mercado en los términos en que se practica este en la actualidad.

Para quienes manejan tal concepción, la “cooperativa” ha devenido en una forma de “empresa” no solo en el ámbito de las de producción o trabajo asociado, sino incluso en aquellas de consumo (sobre todo en el consumo ordinario), en donde el socio ha “mutado” en “cliente” sin que el sentido societario de la cooperativa tenga, de hecho, ninguna relevancia.

Es un amplio debate el que podríamos desarrollar acerca de la exactitud de esta impresión, pero basta la lectura del texto que me felicito en prologar, para entender que es ésta, una concepción reduccionista, que el cooperativismo continúa siendo mucho más que un modo de organizar la empresa.

El tema objeto de estudio, la vivienda y el modo en que se aborda, que luego resaltaremos, nos reconcilia con la esperanza y la realidad de que, dentro de la dificultad que entraña su plasmación práctica, el espíritu de la asistencia mutua característico de la cooperativa y esencial en el cooperativismo, no es un concepto que hoy resulte hueco sino que puede ser el soporte de una actividad de singular importancia en la economía, en su perspectiva de Economía social, al que debemos dedicar atención.

Los perfiles de su relevancia se clarifican en momentos de crisis como la actual, en donde las estructuras más típicas de la competencia empresarial, no son capaces de atender a las necesidades de los particulares y muy especialmente en un ámbito como el de la vivienda, tan conectado con las causas de la crisis. Cuando se aprecia, que las estructuras empresariales ordinarias, tienen dificultades en su relanzamiento para ofrecer viviendas en el mercado en condiciones adecuadas al momento, tratar de las cooperativas de viviendas, su función y el significado que puede alcanzar el movimiento cooperativo en esta faceta, cobra actualidad y crece en significado social.

Desde la potencialidad del cooperativismo, para incidir en las necesidades en este ámbito, el libro nos muestra su oportunidad, al dar cuenta de las modalidades y la variedad de resultados que puede ofrecer la estructura cooperativa para atender a las necesidades en relación a la vivienda. Nos ofrece un rico panorama de vías y soluciones para atender a esta necesidad esencial, y hacerlo en unas condiciones, dentro del mercado, que lo muestran como eficaz instrumento, que además propicia incrementar la solidaridad entre quienes, para atender aquella necesidad, usan la cooperativa como medio que permite alcanzar, además, otros fines sociales.

Su adecuación al momento actual, no está solo determinada por la materia a la que dedica su atención sino muy especialmente por el modo en que se atiende a ella.

Se pretende y se consigue en este texto, dar cuenta de modo sencillo, riguroso y completo del régimen de las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana, en donde su presencia y vitalidad es una conocida realidad, con muchos años de historia. Esta reflexión la suscita el libro por su contenido, y por el modo en que se ha construido.

Para dar cuenta del sistema jurídico estudiado, no se ha concitado la labor de los "estudiosos" solo, sino también de quienes están viviendo el día a día de esta realidad, y desde él, dan cuenta de su función, con ánimo de sano proselitismo, por cuanto "creen" en los principios que lo informan, y que es posible que fructifiquen como una realidad, dirigida a las necesidades que surgen en el mercado con mayor índice de satisfacción que el que proporciona la iniciativa empresarial ordinaria.

No se trata por tanto solo de un libro que cuenta -o si se quiere estudia- el régimen legal, sino que el tratamiento de este se hace bajo la influencia de las vivencias de sus autores, a quienes, desde distintas facetas se les puede considerar como protagonistas de esta realidad de cooperación, en cuanto han contribuido a la elaboración de los textos legales estudiados o bien, son activos protagonistas de esta faceta del cooperativismo.

Se ha optado, con acierto, por seguir un guion coherente y sistemático, que aporta sencillez y claridad, en donde se han ensamblado las distintas aportaciones, que se caracterizan por su rigor y, a mi parecer, por la proximidad de la experiencia vital de los autores con el tema tratado.

Lo descrito conlleva resaltar la singular importancia de la coordinación de la obra. La Profesora Gemma Fajardo ha sido la amalgama de todas las aportaciones y le ha dado estructura y cohesión a todas ellas.

¡Qué difícil es lograrlo! Estoy seguro, además, que lo ha hecho atendiendo puntualmente a todas las sugerencias de los autores. ¡Mi felicitación a todos ellos!

Desde la oportunidad y la utilidad que creo que acompañan a este texto me adhiero al proyecto intelectual que impregna toda la obra y expreso mi gratitud por permitir que una estas palabras a las tuyas, con las que quisiera impulsar la continuidad en su modo de atender al Derecho y a la realidad.

A mi felicitación a todos ellos, quiero añadir la satisfacción por haber recibido el regalo de compartir su implicación en una idea y en unos proyectos que entiendo son oportunos o decididamente necesarios en la realidad actual.

Vicente Cuñat Edo

Catedrático de Derecho Mercantil

Universidad de Valencia

Miembro del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana

PRESENTACIÓN

El cooperativismo de viviendas tiene una larga historia en nuestro país. Ya en 1911 la legislación aludía a las cooperativas de viviendas como fórmula idónea para la construcción de viviendas de protección oficial. Sin embargo, a pesar de esta larga trayectoria, apenas conocemos todas las posibilidades que la cooperativa de viviendas puede ofrecer.

Ello se debe a que el modelo se ha desarrollado en nuestro país con una finalidad muy limitada, como es, construir viviendas para adjudicar en propiedad a sus miembros y posteriormente disolver la cooperativa. Este modelo no permite desarrollar la mayoría de las ventajas que la cooperativa puede ofrecer y que son patentes en otros países, principalmente de Europa y América, como la creación de un parque suficiente de viviendas adaptadas a las necesidades y capacidades de sus habitantes, contención generalizada de los precios de la vivienda, desarrollos urbanísticos más sostenibles, o la prestación de servicios diversos a los usuarios y propietarios de viviendas y construcciones en general. Las cooperativas crean viviendas por sus socios, a precios de coste, para ser habitadas por sus socios.

Un cooperativismo de viviendas más desarrollado en nuestro país facilitaría el acceso a la vivienda en mejores condiciones de calidad y precio que las presentes, y frenaría la especulación que este país sufre sobre un bien, de primera necesidad, como es la vivienda. Ante esta realidad, el 5 de marzo de 2012 se firmó en Valencia un Convenio para la promoción, fomento y difusión del Cooperativismo de Viviendas, entre la Universitat de València, la Federación de Cooperativas de Viviendas Valenciana (FECОВI), la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España (CONCOVI), la Sección Cooperativa del Comité Europeo de Coordinación del Habitat Social (CECODHAS), y la Generalitat Valenciana.

En desarrollo de este Convenio se han realizado diversas actuaciones, principalmente Jornadas de formación, divulgación y debate, y hemos creado una página web a través de la cual damos a conocer nuestras actuaciones y otras informaciones de interés sobre el cooperativismo de viviendas (www.viviendacooperativa.eu).

A resultas de estas actuaciones se ha puesto de manifiesto el desconocimiento que se tiene de lo que es una cooperativa de viviendas, no sólo entre los socios, sino incluso entre sus promotores. Si nuestro propósito es dar a conocer otras experiencias y modos de desarrollo de la cooperativa de viviendas, es necesario también informar y formar sobre cómo constituir una cooperativa de viviendas y cómo debería funcionar.

El libro que el lector tiene en sus manos responde a este propósito. Es un libro dirigido a aquellos que quieren conocer mejor qué es la cooperativa de viviendas y qué puede ofrecerles. En su elaboración han participado diversas personas, conocedoras del cooperativismo y del de viviendas en particular, tanto del ámbito universitario como profesional.

Hemos querido crear un libro sencillo, claro y práctico, a partir de preguntas sobre lo que podrían ser los temas de más interés. También se acompaña de varios modelos de estatutos, tanto de cooperativa de viviendas como de gestora de cooperativa, así como, de modelos de códigos de conducta para que la gestión de la cooperativa sea responsable y se ajuste lo máximo posible a los valores y principios que deben inspirar y caracterizar el funcionamiento de una cooperativa, y en particular de una cooperativa de viviendas. Por último, el libro aporta información suficiente, sobre todo bibliográfica, para poder ampliar la información básica que ofrece.

Esperamos que el libro sea de su agrado y responda a sus expectativas. Como coordinadora del trabajo solo me queda agradecer a los colaboradores, por su esmerado trabajo, desinteresado pero a la vez gratificante; a los componentes de la comisión ejecutiva, José Ignacio Martínez y Vicent Diego, principales impulsores de este trabajo, a Vicente Cuñat por su generosa y siempre apreciada colaboración, prologando este libro, y a Gemma Cervera Daviú por su inestimable colaboración en la revisión de los Estatutos que se adjuntan.

Una copia de este trabajo está disponible también en la web
<http://www.viviendacooperativa.eu>

Gemma Fajardo García
Profesora Titular
Universitat de València
Coordinadora del libro

1. Qué es una cooperativa¹

Para la Alianza Cooperativa Internacional (ACI), principal organización institucional representativa de todas las cooperativas del mundo, una cooperativa es una asociación constituida por personas que se asocian voluntariamente para la realización de actividades encaminadas a satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas y sociales, a través de una empresa de propiedad conjunta y democráticamente controlada, conforme a los principios cooperativos.

Son precisamente estos principios cooperativos los que distinguen a la cooperativa de otro tipo de empresa, son las pautas con las que la cooperativa pone en práctica una serie de valores: autoayuda, autorresponsabilidad, democracia, equidad, igualdad, solidaridad, honestidad, transparencia y vocación social.

Estos principios, que expresamente se constituyen como guía para la interpretación de la legislación actual de cooperativas son los siguientes:

Adhesión voluntaria y abierta: nadie puede ser obligado a ser socio, como tampoco puede impedirse al socio que deje de serlo.

Gestión democrática por parte de los socios, plasmado en el principio “una persona, un voto”, ya que en las cooperativas no rige la primacía del capital, sino la actividad de los propios socios.

Participación económica de los socios, en cuanto que los mismos están obligados a efectuar equitativas aportaciones para sostener la cooperativa, al igual que vienen obligados a realizar su actividad cooperativizada con la entidad, creando un patrimonio común e irrepartible, pero también recibiendo a cambio unos “retornos” en función de dicha actividad.

Autonomía e independencia, en cuanto que organizaciones de autoayuda gestionadas por sus socios, no pueden formalizar acuerdos que comprometan esta independencia y control democrático por parte de sus socios.

Educación, formación e información: las cooperativas invierten parte de sus resultados en formación de sus socios, de sus trabajadores y de la propia sociedad en la que se incardinan.

Cooperación entre cooperativas, en cuanto a fórmulas de cooperación entre organizaciones cooperativas mediante estructuras locales, nacionales o internacionales, como una mejor forma de servir a sus socios.

Interés por la comunidad, dado que las cooperativas trabajan para el desarrollo sostenible de sus comunidades mediante políticas aprobadas por sus propios socios.

1. Capítulo elaborado por LOLA FOLGADO ROMEU.

Así, la vigente Ley 27/1999, de 16 de julio de Cooperativas, de ámbito estatal define a las cooperativas en su artículo primero como una “sociedad constituida por personas que se asocian, en régimen de libre adhesión y baja voluntaria, para la realización de actividades empresariales, encaminadas a satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas y sociales, con estructura y funcionamiento democrático, conforme a los principios formulados por la alianza cooperativa internacional en los términos resultantes de la presente Ley”. Esta norma será aplicable a las cooperativas que desarrollen su actividad cooperativizada en el territorio de varias CCAA, excepto cuando en una de ellas se desarrolle con carácter principal.

Junto a esta ley de ámbito estatal, aplicable a las cooperativas que desarrollen su actividad cooperativizada en el territorio de varias CCAA, excepto cuando en una de ellas se desarrolle con carácter principal, coexisten las diferentes leyes promulgadas en el ámbito autonómico como resultado de la asunción de la competencia exclusiva en materia de cooperativas por parte de las Comunidades Autónomas.

En el marco de nuestra comunidad autónoma está vigente la Ley 8/2003 de 24 de marzo de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, que da la siguiente definición de cooperativa: “agrupación voluntaria de personas físicas, y en las condiciones de la ley jurídicas, al servicio de sus socios, mediante la explotación de una empresa colectiva sobre la base de la ayuda mutua, la creación de un patrimonio común y la atribución de los resultados de la actividad cooperativizada a los socios en función de su participación en dicha actividad”. El ámbito de aplicación de esta normativa se extiende a aquellas cooperativas que desarrollen mayoritariamente la actividad cooperativizada con sus socios en el territorio de la Comunidad Valenciana, sin perjuicio de que las relaciones con terceros o actividades instrumentales del objeto social se realicen fuera del mismo.

Las distintas legislaciones aplicables, clasifican a las cooperativas siguiendo distintos criterios:

- Por su base social, así distingue cooperativas de primer y segundo grado, éstas están constituidas por al menos dos cooperativas.
- Por su estructura socio-económica: cooperativas de producción cuyo objetivo es aumentar la renta de sus socios, y que comprenden las que asocian pequeños empresarios o trabajadores autónomos y las de trabajo asociado y Cooperativas de consumo, cuyo objetivo es obtener ahorros en las rentas de sus socios
- Por la clase de actividad que constituye su objeto social: agrarias, de explotación comunitaria de la tierra, de trabajo asociado, de consumidores y usuarios, de *viviendas*, de crédito, de seguros, sanitarias, servicios empresariales y profesionales, enseñanza, eléctricas, transportes, integración social, de servicios públicos. Habitualmente las distintas legislaciones permiten la constitución de cooperativas como polivalentes, con distintos objetos sociales.

2. Qué es una cooperativa de viviendas²

Entendida pues, como una clase se cooperativa por su objeto, una descripción amplia situaría a las cooperativas de viviendas como la agrupación de personas físicas, y en ciertas condiciones y ocasiones, jurídicas, con la finalidad de satisfacer sus necesidades de vivienda, a través de una empresa cooperativa, que busca promover viviendas para sus socios, convirtiéndose éstos en promotores, para posteriormente acceder a una vivienda en propiedad, o cualquier otra modalidad de adjudicación admitida en nuestro derecho.

En el ámbito estatal, la regulación de las cooperativas de viviendas la encontramos en la ya mencionada Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas, Sección III del Capítulo X, artículos 89 a 92. En ellos se define y delimita su objeto y ámbito, señalando que éste vendrá determinado por los estatutos de la cooperativa.

En el marco territorial de la Comunidad Valenciana la regulación específica para esta clase de cooperativas se sitúa también dentro del capítulo dedicado a las clases de cooperativas, Capítulo VIII, en el art. 91 de la Ley 8/2003 de 24 de marzo de Cooperativas de la Comunitat Valenciana, que será aplicable a las cooperativas cuyas viviendas, instalaciones complementarias, etc., estén promovidas o gestionadas en esta comunidad.

La legislación vigente en el ámbito estatal, Ley 27/1999 de 16 de julio, define a la cooperativa de viviendas como a una entidad que asocia normalmente a personas físicas -en algunos supuestos también a determinadas personas jurídicas- que precisen alojamiento o locales para sí y, o las personas que con ellos convivan; permitiendo la ley que entre sus fines estén también, entre otros, la construcción de edificaciones complementarias (por ejemplo, plazas de aparcamiento), la conservación y administración de las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes, y la prestación de servicios a las viviendas y locales y su rehabilitación.

En el ámbito comunitario, concretamente en nuestro territorio, la Ley 8/2003 de 24 de marzo de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, regula su objeto del siguiente modo: “procurar, exclusivamente para sus socios, viviendas, locales, aparcamientos, servicios o edificaciones complementarias, mediante la obtención de recursos financieros, la programación construcción, conservación, rehabilitación y administración de las viviendas, por sí misma o por contrata de terceros. “

La cooperativa de viviendas es por tanto, una agrupación de personas que comparten básicamente la necesidad de una vivienda y se unen para acceder a ella mediante la autopromoción, en las mejores condiciones de calidad y precio posibles.

Una nota característica destacable 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.

La Cooperativa de Viviendas comporta la doble condición de sociedad y empresa promotora. El cooperativista, por lo tanto, es socio de la sociedad cooperativa y como tal copropietario de la misma; y, por otra parte es adjudicatario y usuario de una vivienda, sea en régimen de acceso a la propiedad, cesión de uso, etc., de la que es copromotor.

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. El socio participa desde el momento de su incorporación a la cooperativa en cada una de las etapas por las que atraviesa la promoción a través de las Asambleas Generales, o de las "juntas especiales" de socios cuando existen varias promociones o fases en la misma cooperativa. De esa participación intensa nace el interés que las cooperativas de viviendas siempre han tenido, no solamente en conseguir la máxima calidad en la realización de las viviendas, sino también en el entorno en que se ubican (entorno medioambiental).

La gestión de la cooperativa de viviendas puede llevarse a cabo directamente por los socios o, como veremos más adelante, puede acudir a la gestión externa.

La cooperativa es responsable de la promoción, tanto durante su construcción como en el periodo de responsabilidad que exige la normativa.

3. Diferencias de la cooperativa de viviendas de otras figuras jurídicas de actividad similar: Cooperativas de viviendas y comunidad de propietarios³

La cooperativa de vivienda –como hemos visto– es una asociación, en cuanto agrupación voluntaria de personas físicas y, en determinadas condiciones, de personas jurídicas, públicas o privadas, encaminada a satisfacer la necesidad de conseguir una vivienda adecuada para sus socios, aunque su objeto social no se limita a la construcción y posterior cesión de las viviendas o locales resultantes, sino que tam-

3. Capítulo elaborado por ADELA SERRA RODRÍGUEZ.

bién abarca, incluso como objeto único, el de procurar edificaciones e instalaciones complementarias para el uso de viviendas y locales de los socios; la conservación y administración de las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes; la creación y suministro de servicios complementarios; y la rehabilitación de viviendas, locales y edificaciones e instalaciones complementarias.

Esta finalidad puede ser conseguida igualmente mediante la construcción en régimen de comunidad de propietarios que, a diferencia de la cooperativa, no tiene personalidad jurídica propia y distinta de la de los comuneros o copropietarios que se integran en la misma. En efecto, como sabemos, la cooperativa adquiere personalidad jurídica desde la inscripción de la escritura pública de constitución en el Registro de Cooperativas competente (art. 7 Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas). Con la atribución de personalidad jurídica a la cooperativa ésta adquiere el *status* de persona jurídica, deviene titular de derechos y deberes, pudiendo contraer obligaciones y, en consecuencia, ser centro de imputación de relaciones jurídicas y de responsabilidad frente a terceros. El Consejo Rector asume la representación orgánica de la Cooperativa, actuando en su nombre, dentro de los límites de la Ley, los estatutos y los acuerdos fijados por la Asamblea General (art. 32.1 LC).

En cambio, en la construcción en régimen de comunidad son los comuneros los que promueven la construcción sobre un solar común, los que obtienen cantidades anticipadas de otros comuneros, de quienes aspiran a serlo, o de quienes adquieren viviendas en régimen de propiedad horizontal. Luego, serán los comuneros los titulares de los derechos y de las obligaciones contraídas durante el proceso constructivo, si bien lo normal será que designen a un tercero como mandatario que actúe por cuenta de los comuneros.

Uno de los principales ámbitos en que se proyecta la ausencia de personalidad jurídica propia de la comunidad de propietarios es el régimen de responsabilidad de los comuneros frente a terceros (p. ej. por deudas derivadas de la construcción o suministro de materiales). Como regla general, la responsabilidad de los socios cooperativistas por las deudas sociales está limitada a las aportaciones al capital social que hubieran suscrito, estén o no desembolsadas en su totalidad (art. 15.3 LC)⁴. Se trata, por tanto, de una responsabilidad limitada del socio cooperativista⁵. En

4. No obstante, como veremos a continuación, existe una doctrina jurisprudencial consolidada que, en relación con las deudas derivadas de la construcción de las viviendas contraídas por el Consejo Rector o la persona física o jurídica a la que se haya encomendado la gestión de la cooperativa, afirma que los socios vienen obligados a sufragar el coste real de las promociones cooperativizadas, ya que son corresponsables de la gestión financiera de la cooperativa y copromotores del edificio.

5. Sin embargo, algunas leyes autonómicas prevén que los estatutos sociales puedan determinar expresamente que será ilimitada, o establecer una responsabilidad adicional en caso de insolvencia de la cooperativa, lo que se hará constar en su denominación.

cambio, tratándose de construcción en régimen de comunidad son los comuneros los responsables personales de las deudas contraídas. De estas deudas responden con todo su patrimonio, presente y futuro (art. 1911 CC), aunque cada uno responde en proporción a su cuota en la comunidad (art. 393 CC).

A diferencia de las cooperativas, que cuentan con una regulación a nivel estatal y autonómico, la construcción en régimen de comunidad de propietarios no cuenta con una regulación específica, si bien diversas normas contienen disposiciones aplicables (vid. Decreto 3114/1968, de 12 de diciembre). Su régimen legal será el previsto en el Código civil para las comunidades de bienes (arts. 392 y ss.) y en la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal (art. 2)⁶.

4. Normativa de aplicación a las cooperativas de viviendas: normativa cooperativa y régimen fiscal⁷

La normativa de aplicación a las cooperativas debe estudiarse estructurada en varios ámbitos: internacional, europeo, nacional, autonómico e incluso local.

A nivel internacional es fundamental en el sector cooperativo la presencia de la Alianza Cooperativa Internacional (ACI), su definición y sus principios⁸ recogidos en gran parte de las normas cooperativas (tras su revisión fundamental en 1995), que proporcionan una base importante al sector. Otros organismos internacionales⁹ también reconocen la importancia de las cooperativas en sus recomendaciones: OIT, ONU.

6. El art. 2 LPH prevé que la Ley será de aplicación a las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5 y a las comunidades que reuniendo los requisitos del art. 396 CC no hubieran otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal.

7. Capítulo elaborado por ANA LAMBEA RUEDA.

8. La Cooperativa es una entidad de economía social, una *“asociación autónoma de personas que se han unido voluntariamente para hacer frente a sus necesidades y aspiraciones económicas, sociales y culturales comunes, por medio de una empresa de propiedad conjunta y democráticamente controlada”* (definición de la Alianza Cooperativa Internacional: Declaración sobre la Identidad Cooperativa, Manchester 1995). La Cooperativa tiene por objeto la promoción y satisfacción de las actividades y necesidades económicas y sociales de sus miembros, conforme a los principios cooperativos de: adhesión abierta y voluntaria, gestión democrática por los socios, participación económica de los socios, autonomía e independencia, educación, formación e información, cooperación entre cooperativas, y compromiso con la comunidad.

9. La Organización Internacional del Trabajo (OIT) adopta la definición y principios anteriores, recomendando la promoción cooperativa como medio de empresa autónoma y auto-gestionada, inspirada en la solidaridad (Recomendación n° 193/2002). La ONU también ha adoptado resoluciones en favor del desarrollo cooperativo, una concepción universal de éste y la homogeneización de la legislación (Resolución 56/114, 2001).

En el ámbito de la Unión Europea, tras tres décadas de vaivenes se aplica ya el Reglamento 1435/2003 del Consejo, de 22 de julio de 2003, relativo al Estatuto de la Sociedad Cooperativa Europea (SCE), que crea la calificación de *“sociedad cooperativa europea”*, como recurso facultativo, con personalidad jurídica y facultades para actuar en los Estados miembros, beneficiándose de la libertad y del derecho de establecimiento sin perder su especificidad. En virtud del mandato comunitario, el 4 de abril de 2011 entró en vigor la Ley 3/2011, por la que se regula la SCE domiciliada en España, norma única en nuestro ordenamiento por aplicación del art. 149.1º.6 de la CE. La Comisión Europea propuso en 2004, a través de una Comunicación, la Promoción de las cooperativas en Europa.

En relación con España, la Constitución Española, en su art. 129.2, reconoce que *“Los poderes públicos promoverán eficazmente las diversas formas de participación en la empresa y fomentarán, mediante una legislación adecuada, las sociedades cooperativas”*.

La Ley estatal de cooperativas, 27/1999, de 16 de julio, restringe el ámbito de aplicación a las cooperativas que actúen en más de una CCAA, y en ninguna de ellas con carácter principal, lo que supone la aplicación a supuestos muy escasos y también a las CCAA sin ley propia: Cantabria, Canarias, y Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla. En materia fiscal debe tenerse en cuenta la Ley sobre régimen fiscal de las cooperativas 20/1990 de 19 de diciembre, que establece un régimen tributario específico acorde con las características especiales de la entidad, distinguiendo a las cooperativas en protegidas y especialmente protegidas; el RD 136/2002 de 1 de febrero que aprueba el Reglamento del Registro de Sociedades Cooperativas (registro especial y diferente del mercantil, integrado en el Ministerio de Trabajo, sin perjuicio de los correspondientes registros autonómicos de las CCAA).

También se aplican a las cooperativas las normas de responsabilidad penal de los administradores del Código Penal vigente 10/1995 de 23 de noviembre, o la Ley Concursal en su caso: Ley 22/2003 de 9 de julio –reformada por Ley 38/2011–; y en materia de consumo el Real Decreto Legislativo 1/2007 de 16 de noviembre, que aprueba el Texto refundido de la Ley para la defensa de consumidores y usuarios, y toda la normativa de desarrollo aplicable a los consumidores.

Las Comunidades Autónomas han asumido competencia legislativa en materia de cooperativas y hay dieciséis leyes de cooperativas¹⁰ en las Comunidades Autónomas

10. Ley 6/2013, de 6 de noviembre, de Cooperativas de Cantabria, Ley 14/2011 de Cooperativas de Andalucía de 23 de diciembre, Ley Asturiana 4/2010 de 29 de junio, Ley 8/2006 de Cooperativas de Murcia de 16 de noviembre modificada en 2008, Ley 4/1999 de 30-3 de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, Ley Foral 14/2006 de 11 de diciembre de Cooperativas de Navarra, Ley 18/2002 de 5 de julio de Cooperativas de Cataluña, modificada en temas contables en 2011, Ley 1/2003 de 20 de marzo de Cooperativas de Baleares, Ley 2/1998 de 26 de marzo de Sociedades Cooperativas de Extremadura, Ley

de Asturias, Murcia, Madrid, Navarra, Cataluña, Baleares, Extremadura, Castilla-La Mancha, Aragón, La Rioja, País Vasco, Galicia y Castilla-León, Andalucía y Valencia. A las CCAA que no tienen ley –Cantabria y Canarias- y a Ceuta y Melilla se aplica la Ley estatal, así como supletoriamente a las cooperativas que actúan en más de una CCAA, pero en ninguna de ellas ejercen su actividad de modo principal.

Además de estas normas cooperativas, nos encontramos con normativa autonómica especial por razón de la actividad aplicable a cada tipo de cooperativa.

4.1. Normativa de aplicación a las cooperativas de viviendas a nivel nacional

A nivel estatal, como normativa general aplicable a todas las cooperativas, puede citarse no sólo las normas de la CE, sino otras estatales referidas (LC, Ley de SCE domiciliada en España 2011, Real Decreto 136/2002 de 1 de febrero, Reglamento del Registro de Sociedades Cooperativas, así como la norma de Régimen Fiscal de 1990, para la cual las cooperativas de viviendas son simplemente protegidas).

A nivel estatal, como normativa específica de las cooperativas de viviendas, es preciso citar los artículos de la Ley 27/1999, especiales sobre la materia -artículos 89 a 99. Estos artículos regulan algunas cuestiones concretas como el objeto social; la adquisición de la propiedad o la cesión de uso y disfrute de las viviendas; la posición del socio (baja, deducciones, reembolso, sustitución por otro socio; cuestiones de gestión, como los límites a las facultades del Consejo Rector; la construcción por fases o promociones y sus requisitos: identificación, contabilidad, responsabilidad. Y por último, los supuestos de auditoría de cuentas, y la transmisión de derechos inter vivos.

También estatales, pero sólo aplicables a las cooperativas cuyo objeto sea la vivienda son las normas siguientes: la Ley de Ordenación de la edificación 38/1999 de 5 de noviembre y el Código Técnico de la Edificación de 2006, el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, el Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2013-2016, la Ley 57/1968 de garantía de cantidades a cuenta, el Real Decreto 2028/1995, de 22 de diciembre, por el que se establece las condiciones de acceso a la financiación cualificada estatal de viviendas de protección oficial promovidas por cooperativas de viviendas y comu-

11/2010 de 4 de noviembre de Cooperativas de Castilla-La Mancha, Ley 9/1998 de 22 de diciembre de Cooperativas de Aragón modificada por Ley 4/2010 de 22 de junio, Ley 4/2001 de 2 de julio de Cooperativas de La Rioja, Ley 1/2000 de 29 de junio de Cooperativas del País Vasco, Ley 5/1998 de 18 de diciembre de Cooperativas de Galicia, modificada por Ley 18/2008, Ley 4/2002, de 11 de abril, de Cooperativas de Castilla y León, Ley de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, 8/2003 de 24 de marzo (modificada en cuestiones concretas no específicas de viviendas en 2003, 2004, 2007 y 2010).

nidades de propietarios al amparo de los planes estatales de vivienda. Una vez entregadas las viviendas en propiedad, la cooperativa de viviendas deja paso a la Propiedad Horizontal, cuya norma Ley 49/1960 de 21 de julio, sucesivamente reformada, es aplicable en todo el territorio nacional. Si la cesión es del uso de la vivienda, hay que tener en cuenta la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 de 24 de junio, y las normas del Código Civil sobre derechos reales de uso y disfrute: usufructo, uso y habitación.

4.2. Normativa de aplicación a las cooperativas de viviendas en la Comunidad Autónoma Valenciana

La normativa autonómica aplicable a las cooperativas de viviendas valencianas es la Ley 8/2003, de 24 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, actualmente vigente¹¹, y en particular el artículo 91¹² sobre cooperativas de viviendas y cooperativas de despachos y locales.

11. Modificada por la Ley 16/2003 de 17 de diciembre, con modificaciones puntuales posteriores.

Art. 2: "Esta Ley tiene por objeto la regulación y el fomento de las cooperativas que, de modo efectivo y real, desarrollen mayoritariamente la actividad cooperativizada con sus socios en el territorio de la Comunidad Valenciana, sin perjuicio de que las relaciones con terceros o actividades instrumentales del objeto social se realicen fuera del mismo."

12. Artículo 91. *Cooperativas de viviendas y cooperativas de despachos y locales.*

1. Las cooperativas de viviendas tendrán por objeto procurar, exclusivamente para sus socios, viviendas, locales, aparcamientos, servicios o edificaciones complementarias, mediante la obtención de los recursos financieros, la programación, construcción, conservación, rehabilitación y administración de las viviendas, por sí misma o por contrata con terceros.

2. Las viviendas serán adjudicadas en propiedad a cada socio en régimen de propiedad horizontal o permanecerán en la propiedad de la cooperativa que podrá cederlas a los socios en arrendamiento o por cualquier otro título permitido por el ordenamiento jurídico

3. El dominio o el disfrute de las viviendas y locales anejos o complementarios podrá ser adjudicado o cedido ya sea para uso habitual o permanente, ya sea para uso durante periodos de descanso o vacaciones.

4. En caso de baja del socio, la cooperativa podrá retener el importe total que deba reembolsarse al socio saliente, hasta que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio. En los estatutos sociales deberá fijarse el plazo máximo de duración del derecho de retención.

5. El titular del derecho a la adjudicación de una vivienda no podrá transmitir este derecho si hay socios expectantes, excepto a éstos últimos y respetando el orden de antigüedad en el ingreso.

6. En caso de transmisión inter vivos de una vivienda antes de haber transcurrido cinco años desde la adjudicación al socio, el transmitente comunicará previamente su propósito a la cooperativa. Se exceptúa el caso en que el adquirente sea ascendiente, descendiente o cónyuge del socio.

La cooperativa podrá decidir la adquisición de la vivienda, por acuerdo del Consejo Rector, adoptado en el plazo de tres meses desde la comunicación, por un precio equivalente a las cantidades aportadas por el transmitente a la cooperativa, debidamente revalorizadas.

Si el transmitente no lleva a efecto la citada comunicación, la cooperativa podrá ejercitar el derecho de retracto, al mismo precio antes indicado o al precio que figure en el documento de transmisión si fuese inferior, en el plazo de un año a contar desde el momento de la inscripción en el Registro de la Propiedad o,

El artículo 91 distingue las reglas aplicables a las cooperativas de viviendas (apartados 1 a 8), y las aplicables a las cooperativas de despachos y locales (apartado 9).

En el primer tipo de cooperativas de viviendas, recoge como cuestiones importantes: el objeto de la cooperativa, la adjudicación, cuestiones de la baja del socio y la retención del reembolso de lo aportado, la transmisión del derecho a la adjudicación de la vivienda, el tanteo y retracto sobre el derecho a la vivienda, la constitución del régimen de propiedad horizontal y la hipoteca de máximo, y la aplicación de la Ley 57/1968 de garantía por las cantidades anticipadas en la adquisición de viviendas.

El apartado relativo a las cooperativas de despachos y locales plantea la especialidad de su objeto, las condiciones de los socios, y la agrupación entre sí o con cooperativas de viviendas.

en defecto de ésta, desde que la cooperativa se dé por enterada de la transmisión. En todo caso, el derecho de retracto prescribirá a los cinco años de la efectiva transmisión.

Una vez ejercitados el tanteo o el retracto, la cooperativa adjudicará la vivienda a otro socio de la lista de socios expectantes, respetando el orden de ingreso en la cooperativa.

Lo dispuesto en este apartado deberá aplicarse sin perjuicio de las limitaciones que establezca la legislación específica, en los supuestos de viviendas que hayan obtenido ayudas públicas.

7. El socio, desde el momento de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal, podrá exigir la constitución de una hipoteca de máximo para garantizar las cantidades que venga obligado a entregar hasta la adjudicación de la vivienda. Los gastos correrán a cargo del socio.

Será de aplicación a las cooperativas de viviendas y para las cantidades anticipadas por el socio, antes de iniciarse la construcción o durante la misma, lo dispuesto por la Ley 57/1968, de 27 de julio, respecto de garantías por las cantidades anticipadas en la adquisición de viviendas.

8. Cuando la cooperativa desarrolle más de una promoción o fase, deberá llevar una contabilidad separada para cada una de ellas, sin perjuicio de la general de la cooperativa. En este caso, las cuentas anuales deberán someterse necesariamente a auditoría. En los estatutos se regulará la existencia de la junta especial de socios de cada fase o promoción, que deberá constituirse y cuyos derechos se fijarán en estatutos.

9. Las cooperativas de despachos o locales tienen por objeto procurar, exclusivamente para sus socios, despachos, oficinas o locales, así como aparcamientos u otros inmuebles o edificaciones complementarias de los anteriores. A tales efectos, la cooperativa podrá adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades conduzcan al cumplimiento de su objeto social. También podrá corresponder a estas cooperativas la rehabilitación, administración, conservación o mejora de dichos inmuebles.

Podrán pertenecer como socios a estas cooperativas, los profesionales, estén o no colegiados; los pequeños empresarios, incluidos los agrícolas, entendiéndose por tales las personas físicas o jurídicas, que no empleen a más de cincuenta trabajadores por cuenta ajena; y las cooperativas de cualquier clase y tamaño que sean.

Estas cooperativas podrán agruparse entre sí, o con cooperativas de viviendas, para la edificación o rehabilitación conjunta de un mismo inmueble o grupo de ellos, incluyendo la urbanización, si procede.

En lo demás, será de aplicación a estas cooperativas lo establecido para las de viviendas.

4.3. Régimen fiscal

Las cooperativas de viviendas valencianas, al igual que las restantes cooperativas españolas (con las especialidades previstas en los dos regímenes forales, vasco y navarro), disfrutaban de un régimen tributario propio y específico, que viene establecido por una norma estatal, de aplicación general a este tipo de entidades: la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre el Régimen Fiscal de las Cooperativas (LRFC).

Esta Ley tiene como objeto regular el régimen fiscal de las cooperativas, y en lo no previsto en ella, resultarán de aplicación las normas tributarias generales (impuesto sobre sociedades, impuesto sobre el valor añadido, impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, etc.) La citada LRFC es, por tanto, una regla especial a aplicar sobre la base de las normas generales que constituyen las leyes y reglamentos de cada uno de los impuestos que afectan a las cooperativas fiscalmente protegidas. Son cooperativas fiscalmente protegidas todas las cooperativas que se ajustan a los principios y disposiciones de la legislación cooperativa que les resulta aplicable, lo que significa que están regularmente constituidas e inscritas en el Registro de Cooperativas, y que no han incurrido en ninguna causa de pérdida de la protección prevista en el artículo 13 de la LRFC.

También es aplicable a las cooperativas la redacción vigente en cada momento de la Ley de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera de la Generalitat Valenciana.

Además, también hay normativa sectorial propia de la Comunitat Valenciana en materia de suelo, planes de financiación, etc.

Incluso a nivel local existen normas aplicables en su caso, reglamentos y ordenanzas municipales sobre edificación y construcción, sobre suelo, etc.

5. ¿Cómo procura alojamiento una cooperativa de viviendas? Modalidades de cooperativas de viviendas y prestaciones sobre objetos distintos a la vivienda¹³

5.1. Modalidades de cooperativas de viviendas

La cooperativa de viviendas tiene reconocimiento internacional, pero no siempre su función es la misma en todas partes. Con la denominación de cooperativa de viviendas o similar, podemos encontrar en la práctica diversos modelos. Entre estos pueden destacarse:

13. Capítulo elaborado por GEMMA FAJARDO GARCÍA.

- a) Cooperativas de autoconstrucción. Los socios agrupados en cooperativas asumen la construcción de sus viviendas ayudándose mutuamente. Las viviendas pueden construirse en copropiedad o individualmente, pero en todo caso, los socios ponen en común su trabajo en condiciones de mutualidad. Constituyen una especie de cooperativa de trabajo, donde los socios trabajan para sus propios intereses, construir sus viviendas.
- b) Cooperativas que construyen viviendas para adjudicar a sus socios en propiedad y posteriormente se disuelven. Los socios agrupados en cooperativas deciden contratar la construcción de sus viviendas, para posteriormente, una vez finalizada la construcción, adjudicarse cada socio la propiedad individual de las diversas viviendas. Son cooperativas efímeras cuyo objetivo se agota una vez adjudicadas las viviendas a los socios.
- c) Cooperativas que combinan la adjudicación en propiedad de las viviendas a los socios con la administración de elementos comunes propiedad de la cooperativa. Estas cooperativas, tras adjudicar las viviendas individualmente a sus socios, no se disuelven, continúan desarrollando tareas de administración de los bienes comunes que quedan a nombre de la cooperativa, pudiendo prestar otro tipo de servicios a los socios.
- d) Cooperativas que conservan la propiedad de las viviendas y ceden su uso a los socios. En estas cooperativas la propiedad de las viviendas no se adjudica individualmente a los socios. El socio continúa siendo copropietario del conjunto edificado, pero accede al uso y disposición individual de la vivienda por cualquiera de los títulos previstos en nuestra legislación: arrendamiento, uso o usufructo.
- e) Cooperativas para la rehabilitación de viviendas. Son cooperativas constituidas por socios titulares de viviendas, que se agrupan en cooperativa para gestionar conjuntamente la rehabilitación de las mismas.
- f) Cooperativas que administran elementos comunes a las viviendas y prestan servicios. Estas cooperativas, que se desarrollan normalmente en urbanizaciones o complejos residenciales, asocian a los titulares de las viviendas y parcelas, y tienen por objetivo la gestión de los elementos comunes y la prestación de servicios de interés a los socios.
- g) Cooperativas de usuarios y arrendatarios de viviendas. Estas cooperativas no asocian a los propietarios de las viviendas sino a los usuarios o arrendatarios de las mismas. Normalmente la propiedad suele ser pública, pero puede ser privada (de particulares o instituciones, como entidades de crédito). Los usuarios, se agrupan en cooperativa para gestionar conjuntamente la administración y conservación de la edificación y prestar servicios de interés a los cooperativistas. Algunas de estas cooperativas han sido constituidas en entornos de viviendas sociales para alquiler, promovidas por jóvenes.

- h) Cooperativas que construyen o que administran residencias para jóvenes o mayores. Son cooperativas constituidas por colectivos que requieren modelos de alojamiento adaptados a sus necesidades, normalmente con amplios y numerosos espacios comunes. Estos colectivos pueden afrontar la construcción de las viviendas en régimen cooperativo; pueden gestionar conjuntamente la adquisición, remodelación o acondicionamiento de las viviendas; o simplemente, pueden constituir la cooperativa para gestionar el mantenimiento y prestación de servicios a los asociados.
- i) Cooperativas de crédito a la construcción. Son cooperativas de crédito cuyo objeto social es desarrollar las actividades crediticias y de ahorro orientadas fundamentalmente a la construcción o rehabilitación de las viviendas de sus asociados. No es un modelo de cooperativa desarrollado en nuestro país en la actualidad.

En España la cooperativa de viviendas ha tenido tradicionalmente como objeto social satisfacer las necesidades de vivienda de sus socios, procurándose la principalmente en propiedad.

En un primer momento la cooperativa surge para ofrecer viviendas a precios económicos a la clase trabajadora, y se le asocia con las viviendas protegidas. La Ley de cooperativas de 1942 la denomina cooperativas de vivienda protegidas (art. 41).

A partir de la Ley de Cooperativas de 1974 no se vincula la cooperativa de vivienda ni a la condición de sus socios ni al régimen de las viviendas a construir.

Más tarde la Ley General de Cooperativas 3/1987, de 2 de abril, de forma más amplia, caracteriza las cooperativas de viviendas como aquellas que tienen por objeto procurar para sus socios y familiares, alojamientos y/o locales, o incluso, únicamente, edificaciones e instalaciones complementarias para el uso de viviendas y locales de los socios (art. 129). En este concepto se observa una clara ampliación del objeto social de estas cooperativas. Del mismo parece desprenderse que podría denominarse cooperativa de viviendas aquella constituida para procurar locales a sus socios, o edificaciones complementarias, como podrían ser los aparcamientos.

Esta tendencia expansiva crece con la actual Ley 27/1999 de cooperativas de 17 de julio, que reconoce a las cooperativas de viviendas las mismas posibilidades vistas anteriormente y además la de tener por objeto social principal e incluso exclusivo, 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 y edificaciones e instalaciones complementarias. Además, la cooperativa puede procurar estos bienes y servicios para sus socios y las personas que con ellas convivan, término que no coincide con el de "su familia", como se recogía hasta ahora.

De esta breve referencia a las principales leyes cooperativas del Estado español puede observarse una clara evolución expansiva en el objeto social de las cooperativas de viviendas.

Esta tendencia se ha confirmado en la legislación autonómica posterior a la Ley estatal, dando lugar incluso a nuevos tipos de cooperativas cercanas a las de viviendas, como las de aparcamientos o de locales de negocios¹⁴.

5.2. Actividad principal y actividades instrumentales

Con la expresión actividad principal definimos en este caso, la actividad característica que necesariamente debe figurar en los estatutos sociales de la cooperativa y que justifica su constitución como cooperativa de viviendas.

Según la legislación española, la actividad principal de una cooperativa de viviendas puede consistir en procurar alojamiento (o vivienda) o locales, o edificaciones e instalaciones complementarias, para sus socios. También puede consistir en realizar actividades como conservación, administración o rehabilitación de viviendas y locales, y de edificaciones e instalaciones complementarias de sus socios. Finalmente, también se admite como actividad principal de la cooperativa de viviendas prestar servicios comunes para las viviendas, locales, edificaciones o instalaciones de sus socios.

Puede parecer un contrasentido que pueda denominarse cooperativa de viviendas a una cooperativa que no tiene por objeto prestar ningún servicio a sus socios en relación con la vivienda, como puede ser la cooperativa constituida para la construcción, conservación o rehabilitación de locales comerciales; por ello algunas legislaciones no reconocen como objeto social de estas cooperativas procurar locales a los socios¹⁵, o bien, han optado por crear un tipo específico de cooperativa en estos casos, como veremos más adelante.

Además de esta actividad principal, y precisamente para que la cooperativa pueda desarrollar ésta, el legislador reconoce que la cooperativa podrá realizar cualquier otra actividad que sea necesaria, como, dice expresamente: adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social (art. 89.2).

Esta norma tiene una larga tradición, el Reglamento de 1971 ya señalaba que la cooperativa para el cumplimiento de su objeto social podrá realizar los trabajos, obras y servicios que sean necesarios, incluso con la aportación del trabajo personal de sus

14. Sobre la progresiva ampliación del objeto social de las cooperativas de viviendas véase BOTANA, M “La progresiva diversificación del objeto social de las cooperativas de viviendas” *CIRIEC. Revista Jurídica* nº 20/2009, p. 3 y FAJARDO, I.G. “El objeto social de las cooperativas de viviendas en la legislación española”. *Pensamientos jurídicos y palabras dedicadas a Rafael Ballarín*, Servei de Publicacions de la Universitat de València, 2009, pp. 383 ss.

15. Este es el caso de las legislaciones de Baleares, Navarra, Aragón y Andalucía.

socios (art. 49). Más tarde el Reglamento de 1978 añadió a esas actividades instrumentales que, la cooperativa podrá adquirir, parcelar y urbanizar terrenos (art. 103 Uno). Por último, la Ley de 1987 (art. 129.2) delimita la norma en el tenor actualmente vigente, eliminando toda referencia a la posibilidad de utilizar la aportación directa y personal del trabajo de sus socios en la consecución de su objeto social. Esta norma ha sido reproducida a su vez en todas las leyes cooperativas autonómicas¹⁶.

Estas actividades no necesitan estar reflejadas en los estatutos, pero aunque lo estuvieran, no puede afirmarse que el objeto social de la cooperativa de viviendas es parcelar o urbanizar, porque ésta es una actividad auxiliar, no principal o determinante de la clase cooperativa¹⁷.

5.3. Alcance de la expresión “procurar”

Al describir las actividades económicas que la cooperativa de viviendas puede desarrollar en cumplimiento de su fin social, hemos hecho referencia en varias ocasiones a la expresión “procurar”, procurar viviendas o locales y procurar edificaciones e instalaciones complementarias, y es que la legislación cooperativa desde siempre ha utilizado la expresión “procurar” para denominar la prestación que las cooperativas de consumo (en general) hacen en interés de la satisfacción de las necesidades de sus socios, lo que constituye su fin social.

Ya la primera ley de cooperativas de 1931 definía las cooperativas de consumidores y entre ellas las de viviendas, como aquellas que tienen por objeto principal “procurar”, en las mejores condiciones posibles de calidad y precios, las cosas que necesitan sus socios. En términos no muy alejados, la última ley de cooperativas estatal de 1987, en su art. 127.1 definía a las cooperativas de consumidores y usuarios como las que tienen por objeto “procurar” en las mejores condiciones de calidad, información y precio, bienes y servicios para el consumo o uso de los socios y familiares que habiten con ellos. La actual ley estatal de 1999 rompe con esta larga tradición y califica la actividad de las cooperativas de consumo de “suministro de bienes y servicios”, aunque cuando se refiere a las cooperativas de viviendas vuelve a retomar la

16. Como excepción, las leyes valenciana de 2003 y navarra de 2006 no hacen referencia a estas actividades auxiliares, sin que ello suponga su exclusión. Galicia, de forma más genérica afirma en su Ley de 1998 que, para el cumplimiento de su objeto social las cooperativas de viviendas, pueden desarrollar “cuantas actividades sean necesarias” y no describe cuales pueden ser esas actividades ni a título de ejemplo.

17. En contra MILLAN CALENTI, R. “El objeto social de las cooperativas de viviendas” en *As Cooperativas de Vivendas no Marco da Lei 5/1998 de Cooperativas de Galicia*. Coord. Botana Agra y Millán Calenti. Ed. Centro de Estudios Cooperativos (CECOOP) Universidad de Santiago de Compostela, Santiago, 2007, p. 50.

expresión “procurar”. Esta es también la expresión mayormente utilizada en la legislación cooperativa autonómica¹⁸.

Frente a expresiones como suministrar, que significa proveer a alguien de algo, procurar es realizar las diligencias necesarias para conseguir un resultado. Es un concepto más amplio que ofrece más posibilidades de actuación a la cooperativa, tanto en cuanto a quien ofrecerá finalmente el servicio perseguido como a por qué medio se obtendrá el servicio.

Así, puede decirse que la expresión “procurar” desvincula a la cooperativa de la obligación directa de ser ella quien preste el servicio o bien necesitado. Éste podrá ser facilitado finalmente por la propia cooperativa con sus propios medios o por terceros. La ley estatal no contempla estas diversas posibilidades; los arts. 89 in fine y 90 principalmente, regulan el supuesto de que la cooperativa desarrolle promociones de viviendas, locales y otras instalaciones, pero no es ésta la única forma de procurar a los socios viviendas, instalaciones o servicios complementarios.

La ley valenciana de 2003 al describir el objeto social de la cooperativa de viviendas dice que será procurar para sus socios viviendas, locales, aparcamientos, etc., “por sí misma o por contrata con terceros” (art. 91.1). Las cooperativas pueden promover la construcción de estos bienes, pero podrían adquirirlos de terceros, tanto en propiedad como en uso, para destinarlos finalmente a sus socios.

Curiosamente, la ley balear de 2003 al definir el objeto de estas cooperativas dice que es proveer a los socios de viviendas, edificaciones o servicios complementarios, “construidos o rehabilitados por terceros”, con la finalidad social de conseguir estos bienes en las condiciones más favorables para sus socios (art. 115.1). De una lectura aislada del precepto podría pensarse que la cooperativa balear no puede promover esas edificaciones a favor de sus socios; pero esta conclusión no es admisible a la vista del resto del articulado, donde se habla de la posibilidad que tiene la cooperativa de adquirir, parcelar, urbanizar terrenos, o promover la construcción de edificios para los socios en régimen de uso y disfrute.

Otra interpretación que cabe hacer es que la construcción o rehabilitación, como actividades materiales, deben ser contratadas por la cooperativa a terceros, excluyendo la autoconstrucción como actividad económica de la cooperativa. Esta interpretación, parece más aceptable, y de alguna manera está implícita en el modelo de cooperativa de viviendas existente en nuestro Estado. Una cooperativa de autoconstrucción es una cooperativa de trabajo asociado, y como hemos dicho, las cooperati-

18. Como excepción pueden citarse la Ley balear de 2003 para la que la cooperativa tiene como objeto proveer a los socios viviendas, edificaciones o servicios complementarios (art. 115.1) y la Ley navarra de 2006 que establece como objeto de las mismas, facilitar a los socios viviendas, servicios e instalaciones complementarias (art. 68.1).

vas de viviendas en España son cooperativas de consumo, el socio aporta fondos, y no trabajo, para la obtención de su vivienda, local o instalación complementaria, aunque las primeras leyes en nuestro país contemplaban expresamente que el socio pudiera aportar además sus servicios. Si se quiere construir una cooperativa para la autoconstrucción de viviendas el modelo a seguir no es la cooperativa de viviendas sino la cooperativa de trabajo asociado.

Por otra parte, la expresión “procurar” no limita las posibles vías por las que los socios pueden finalmente satisfacer su necesidad de alojamiento o local. Esta puede ser adquiriendo la propiedad del bien o meramente su uso y disfrute.

Todas las leyes que analizamos recogen sin excepción que la cooperativa puede adjudicar en propiedad a sus socios las viviendas y locales o puede ceder su uso y disfrute mediante cualquier título admitido en Derecho, como veremos a continuación.

5.4. Modalidades de cooperativas de viviendas en la legislación española

5.4.1. Cooperativas que procuran vivienda para sus socios en régimen de propiedad individual

El acceso a una vivienda digna y adecuada, entendida como lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas¹⁹, constituye un derecho de todos los españoles (según nuestra Constitución), por lo que los poderes públicos deben promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho. La vivienda se entiende destinada al alojamiento de personas físicas y no por tanto a su ocupación por otro tipo de personas o entidades, ni siquiera a título de sede o domicilio social.

Cuando la legislación cooperativa se refiere a las viviendas es en relación con la necesidad de alojamiento de personas físicas, sean los propios socios, sus familiares o personas que convivan con ellos, o sean personas dependientes de entes públicos, cooperativas, o entidades sin ánimo de lucro, que tengan que residir, por razón de su trabajo o función, en el entorno de una promoción cooperativa. Esta última posibilidad, permite ampliar a ciertas personas jurídicas la posibilidad de ser socios de una cooperativa de viviendas. En estos casos algunas leyes autonómicas exigen que los socios mayoritariamente sean personas físicas (Galicia y País Vasco).

La legislación valenciana no se manifiesta expresamente sobre la condición del socio, el art. 91 señala simplemente que la cooperativa tiene por objeto procurar viviendas para sus socios. En sentencia de 3 de enero de 2008 el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana se pronunció sobre la condición del socio de la

19. Según reza el Diccionario de la Lengua Española, publicado por la Real Academia Española.

cooperativa de viviendas. La cuestión planteada era si podía una cooperativa de viviendas valenciana inscribir en sus estatutos que sus socios podrían ser personas físicas y jurídicas. El Registro de Cooperativas rechazó esa inscripción por entender que “En las cooperativas de viviendas sólo pueden ser socios aquellas personas susceptibles de precisar viviendas, es decir, que necesiten una vivienda en el sentido de habitación, sea o no domicilio habitual y permanente del sujeto y, por lo tanto, sólo puede hacer referencia a las personas físicas, que son las únicas que viven en sentido propio”.

El Tribunal, en su sentencia, reconoce en primer lugar que la ley valenciana no excluye, a priori, que las personas jurídicas puedan ser socios de las mismas, es más, el art. 2 señala que son socios de la cooperativa las personas físicas y “en las condiciones de la ley, jurídicas ...”, y el art. 19 que pueden ser socios las personas físicas y jurídicas, cuando el fin y el objeto social de éstas no sea contrario a los principios cooperativos ni al objeto social de la cooperativa. Para el TSJ, el art. 89 LC no es aplicable al caso, porque la competencia legislativa es exclusiva de la Comunidad Valenciana, pero entiende que, puesto que la Ley valenciana, en su art. 91 dispone que las cooperativas de viviendas tendrán por objeto procurar, exclusivamente para sus socios, no sólo viviendas, sino también “locales, aparcamientos, servicios o edificaciones complementarias”, ello “no excluye la presencia de socios personas jurídicas que no tengan ánimo de lucro mercantil”. Por lo que concluye que los estatutos no pueden inscribirse porque no contienen esa necesaria e imprescindible matización o referencia a las personas jurídicas sin ánimo de lucro mercantil. A falta de una expresa referencia a la condición de socio de esta cooperativa, el Tribunal cubre esta laguna aplicando el criterio utilizado por la mayor parte de la legislación cooperativa española, que permite a las personas jurídicas sin ánimo de lucro ser socios de las cooperativas de viviendas.

Las viviendas que debe procurar la cooperativa para sus socios deben ofrecerse en las mejores condiciones de calidad y precio, eso es lo que le exigen los socios y en ocasiones expresamente el propio legislador²⁰.

En cuanto a su destino, la Ley valenciana contempla que las viviendas sean para uso habitual o permanente del socio, o para su uso durante períodos de descanso o vacaciones. La ley estatal sólo hace referencia a viviendas para alojamiento de los socios y personas que con ello convivan, descartándose de ese modo procurar viviendas para inversión o especulación.

En la legislación autonómica podemos encontrar diversas posibilidades en esta materia.

20. Así por ejemplo, la legislación cooperativa de Andalucía, Aragón, Asturias, Castilla La Mancha y Baleares.

La mayor parte de las legislaciones prevén que las viviendas promovidas por la cooperativa pueden destinarse a residencia habitual, pero también para descanso o vacaciones, aunque algunas reclamen que las viviendas promovidas por las cooperativas sean preferentemente para residencia habitual (Galicia).

También pueden destinarse a residencia para personas mayores, discapacitadas o dependientes; para facilitar el acceso de jóvenes y/o grupos de población con especiales dificultades de acceso a la vivienda. Los socios serían en estos casos los usuarios de las residencias²¹.

A pesar de ampliarse el destino que puede darse a la vivienda promovida en régimen cooperativo, se procura evitar que la cooperativa se utilice para inversiones inmobiliarias, limitando el número máximo de viviendas que puede tener un socio en régimen cooperativo. Así es frecuente que se establezcan diversos límites como: no más de una vivienda promovida en régimen cooperativo, simultáneamente, o en una demarcación determinada. Suele excluirse de este límite las viviendas para familias numerosas, reconociendo que éstas deben poder tener las viviendas que precisen para cumplir sus necesidades, y la vivienda protegida promovida cooperativamente, que se registró por su normativa específica²².

21. Esta posibilidad aparece por vez primera en la ley catalana de 1992 (art. 95.3) y se mantiene en la vigente de 2002 (art. 106.3), recogiendo en similares términos en la ley balear de 2003 (art. 115.3). La ley madrileña de 1999 viene a recoger la misma posibilidad pero de forma más compleja porque no parte de la idea de construir viviendas para ceder su uso a los socios con este fin, sino de que la propiedad o uso y disfrute de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios... (entre otras fórmulas) destinándose a residenciales para personas de la tercera edad o "disminuidas" (art. 114.4), con lo que no queda claro si puede transmitirse la propiedad o solo el uso a los socios de esas viviendas y locales convertidos en residencias. En términos similares se expresa la Ley castellano manchega (art. 116.4). Parece que nos encontramos ante dos modelos, el previsto en Cataluña y Baleares prevé la cesión al socio del uso y disfrute de la vivienda-residencia, mientras que Madrid y Castilla La Mancha admiten también la adjudicación en propiedad de esas viviendas-residencias. MUÑOZ GARCÍA, S., al describir modelos residenciales destinados a personas mayores los define como conjuntos residenciales que a precio de coste, conengan propiedad privada del apartamento que se habita y propiedad colectiva de amplios espacios comunes donde convivir y disfrutar de los servicios que se demandan ("Nuevos modelos residenciales" en *Las cooperativas de viviendas en España. Desafíos de presente y futuro*. Dir: Salinas y Sanz Jarque. Ed. Universidad Católica de Álava, Salamanca 2003, p. 42). La mayor parte de las residencias cooperativas admiten tanto la adjudicación de la propiedad del apartamento al socio, como la mera cesión de su uso, incluso en el caso de cooperativas catalanas. Véase como ejemplo, la Residencia Nova Vida Societat Cooperativa Catalana Ltda. Dr. August Pi i Sunyer (<http://www.coop-pisunyer.com>).

22. En Andalucía, no se puede tener más de dos viviendas promovidas cooperativamente en el mismo ámbito geográfico; ámbito que Cataluña concreta en la comarca, Extremadura en el mismo partido judicial y Navarra en la misma localidad. En Aragón sólo se puede tener en régimen cooperativo una vivienda, salvo que la cooperativa tenga por objeto únicamente la administración de viviendas o edificaciones ya construidas. La ley gallega es la más contundente al respecto, exigiendo que el socio tiene la obligación de habitar la vivienda y no puede ser titular de más de una.

Las cooperativas de viviendas constituidas para procurar viviendas o alojamiento a sus socios en régimen de propiedad individual, pueden procurar también para éstos, locales (en algunos casos), edificaciones e instalaciones complementarias para su uso; pueden ocuparse de la conservación y administración de los elementos comunes, y pueden prestar otros servicios que precisen los socios de la cooperativa.

5.4.2. Cooperativas que procuran locales para sus socios en régimen de propiedad individual

Este sería el caso de cooperativas de viviendas, que no tienen por objeto procurar viviendas para sus socios, sino locales y otros elementos y servicios complementarios. En este caso se contempla expresamente que pueden ser socios de la cooperativa además de las personas físicas, los entes públicos, las entidades sin ánimo de lucro, y en ocasiones las cooperativas²³ que precisen locales para desarrollar sus actividades: oficinas, sedes sociales, comercios, salones de actos, de reuniones, etc.

Esta es una posibilidad que se ha ido generando con el tiempo y que hoy en día contemplan la mayor parte de las legislaciones²⁴; pero, aunque no puede dudarse de su legalidad y justificación, lo cierto es que genera confusión dada la calificación de la cooperativa como de viviendas. Por ello, Paz Canalejo²⁵, tras agradecer esta nueva posibilidad para las cooperativas (ofrecida por la Ley de 1987), niega que en ese caso estemos ante una cooperativa de viviendas, en su opinión, se tratará entonces de una cooperativa de servicios.

Ante la ampliación del ámbito de actuación de las cooperativas de viviendas, el legislador portugués optó por denominar a esta cooperativa: cooperativa de vivienda y construcción (*habitação e construção*)²⁶. Parte de nuestra doctrina también se ha pronunciado por la transformación de la calificación de las cooperativas de viviendas

23. Recogen expresamente esta posibilidad las leyes del País Vasco, Aragón y Galicia. La legislación de Castilla La Mancha y Asturias, hacen referencia a entidades "sin ánimo de lucro mercantil", lo que –dependiendo de cómo se interprete– cabría admitir también la posibilidad de tener como socios a cooperativas.

24. Con las excepciones de Andalucía, Aragón, Asturias, Castilla La Mancha y Baleares.

25. PAZ CANALEJO, N. *Ley General de Cooperativas*. Vol 3º Comentarios al Código de Comercio y Legislación Mercantil Especial. Dir: Paz Canalejo y Vicent Chuliá. Ed. Revista de Derecho Privado. Madrid, 1994, p. 683.

26. Así se define en el art. 4.1 del Código Cooperativo aprobado por Ley 51/1996 de 7 de septiembre, y en el Decreto Ley 502/1999 de 19 de noviembre, que regula específicamente este tipo de cooperativas. Con anterioridad, el Código Cooperativo de 1980 denominaba a estas cooperativas *construção e habitação*, pero una Ley de 10 de enero de 1983 modificó el Código y alteró el orden de los términos. RODRIGUES, J.A. *Código Cooperativo e Legislação Cooperativa. Anotado e comentado*. 3ª ed. Qui Iuris? Sociedade Editora. Lisboa, 2001 p. 28.

a favor de un término más amplio que abarcase las distintas actividades que puede realizar, como podría ser el de cooperativa de viviendas y construcción²⁷.

En España encontramos diversas situaciones, pero una tendencia clara en los últimos años que diferencia las cooperativas de locales de negocios, de las cooperativas de viviendas. Esta tendencia se observa en que la mayoría de las leyes promulgadas a partir de 2006 no contemplan en la definición de cooperativa de viviendas la posibilidad de procurar locales para los socios; y en que se están regulando tipos específicos de cooperativas para estos fines: sociedad cooperativa de locales de negocios (Andalucía) o cooperativas de despachos o locales (Valencia).

En consecuencia, podemos encontrar en el panorama español:

- Cooperativas de viviendas que procuren para sus socios viviendas y locales, y por tanto tendrán socios que aspiren a viviendas, otros a locales y otros a ambos bienes.
- Cooperativas de viviendas que procuren para sus socios locales (y no viviendas), y por tanto sus socios aspiran a obtener un local.
- Otras cooperativas que no siendo de viviendas pueden procurar a sus socios locales para fines comerciales o no. Si los socios son empresarios o profesionales, deberá constituirse como cooperativa de servicios empresariales o profesionales, pero si no lo son o no lo son todos los socios, deberán constituir para tal fin una cooperativa de consumidores o usuarios.

El tema del ámbito de actuación de la cooperativa de vivienda en relación con los locales merece ser objeto de reflexión.

Por una parte y por razones de seguridad jurídica no debería admitirse que se denomine cooperativa de viviendas una cooperativa cuyo objeto social no sea procurar viviendas a sus socios.

Por otra parte, debe valorarse las consecuencias que se desprenden de que una cooperativa de viviendas procure a sus socios además de viviendas, locales.

Si se limitase la cooperativa de viviendas a procurar alojamiento a sus socios y edificaciones o servicios complementarios, sería más fácil reclamar para éstas una protección mayor de la que goza en la actualidad, porque la cooperativa de viviendas centraría su objetivo en procurar un bien de primera necesidad, protegido constitucionalmente.

27. En este sentido MILLAN CALENTI, R., tras criticar que el rótulo “cooperativas de viviendas” ya no se corresponde con la realidad, propone que sería más acertado hablar de cooperativas de construcción y vivienda. (“El objeto social de las cooperativas de viviendas” en *As Cooperativas de Vivendas no Marco da Lei 5/1998 de Cooperativas de Galicia*. Coord.: Botana Agra y Millán Calenti. Ed. Centro de Estudios Cooperativos (CECOOP) Universidad de de Santiago de Compostela, Santiago 2007, pp. 41 y 42).

Además, la actividad cooperativizada, que viene delimitada por las relaciones que unen a la cooperativa con sus socios, se desvincularía del destino que pueda darse a los locales procurados por la cooperativa. El destino de estos locales debería ser contribuir a reducir el coste de construcción o mantenimiento de las viviendas de los socios, porque no constituirían parte de la actividad cooperativizada, como actualmente.

Estas importantes consecuencias se salvarían si al menos al constituir una cooperativa los socios pudieran diferenciar si optan por una cooperativa de viviendas, una cooperativa de viviendas y locales, o una cooperativa de locales.

5.4.3. Cooperativas que procuran el uso y disfrute de viviendas o locales para sus socios

Como ya vimos, la finalidad de la cooperativa de viviendas es procurar viviendas y/o locales, u otras edificaciones o instalaciones complementarias para sus socios; y ello puede hacerse en propiedad como hemos visto y es lo más habitual, pero también atribuyendo solamente el uso y disfrute de la vivienda o local.

La Ley estatal dice expresamente que la propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales podrá ser adjudicado o cedido a los socios mediante cualquier título admitido en derecho, En este caso, los estatutos de la cooperativa de viviendas deben regular las normas a las que deberá ajustarse el uso y disfrute de esos bienes por los socios. Podrá determinarse que el uso sea habitual o permanente, o bien esporádico, para descanso o vacaciones. También podrán prever y regular que se ceda o permute ese derecho de uso entre socios de distintas cooperativas de viviendas que también lo hayan previsto (art. 89.3).

En estos casos, la Ley estatal prevé que la cooperativa sea la propietaria de las viviendas y locales, “retenga la propiedad” dice expresamente, y ceda el uso a sus socios. Igualmente la Ley valenciana se refiere a que las viviendas “permanecerán en la propiedad de la cooperativa”.

La legislación parece contemplar exclusivamente el supuesto de que la propietaria de la vivienda sea la cooperativa, pero podrían darse otras situaciones como que dichas edificaciones sean de la Administración Pública, de entidades bancarias o de cualquier particular, y que se cedan a una cooperativa para gestionar el uso o arrendamiento de dichas viviendas o locales.

Cuando son los socios quienes contribuyen a la construcción de las viviendas o locales pueden hacerlo de distintas formas. Pueden aplicar su contribución al capital de la cooperativa o de cualquier otra forma, al patrimonio de la cooperativa, o pueden aplicarlo a lo que se conoce como la masa de gestión cooperativa, esto es, a una cuenta corriente, propiedad de los socios y que la cooperativa gestiona y debe destinar a la construcción de las viviendas o locales.

Esta última es la forma habitual de proceder las cooperativas de viviendas en España. Una vez construidas las viviendas o locales pueden adjudicarse en propiedad individual a los socios, como hemos visto antes, o puede no adjudicarse la propiedad individual, con lo cual los socios siguen siendo copropietarios en régimen cooperativo de dichas edificaciones.

Sin embargo, este supuesto tiene poco alcance en nuestro ordenamiento jurídico puesto que, ningún copropietario está obligado a permanecer en la comunidad por lo que puede pedir en cualquier momento que se divida la cosa común (art. 400 C.C) y si éste es un edificio cuyas características lo permiten, la división puede hacerse mediante la adjudicación de pisos o locales independientes con sus elementos comunes anejos (art. 401 C.C). Además, la Ley de Propiedad Horizontal 49/1960 somete a su regulación a todo supuesto de comunidad de propietarios aunque no hubieran otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal (art. 2 LPH).

Distinta es la situación cuando los socios aportan sus contribuciones al capital de la cooperativa, y esta lo invierte en la construcción de las viviendas y locales, siendo la cooperativa la propietaria exclusiva de la edificación. En estos casos, los socios son titulares de aportaciones a capital y usuarios de las viviendas y locales; y pueden seguir siéndolo mientras sigan siendo socios. No pueden transmitir sus aportaciones a capital al margen del derecho de uso de la vivienda. La transmisión de la aportación, así como su retribución, actualización y reembolso se regirán por lo previsto en la ley de cooperativas y en los estatutos, reglamentos y acuerdos adoptados en los acuerdos de la asamblea general de la cooperativa. Al margen de la aportación a capital que es recuperable, la cooperativa al ceder las viviendas o locales a sus socios suele cobrar una renta que tiene como objetivo destinarse a los gastos de conservación y a constituir fondos que faciliten futuras reparaciones, reformas u otros desembolsos que la cooperativa deba realizar en interés del bienestar de sus socios y de acuerdo con lo que éstos decidan.

La doctrina viene a reconocer que el título por el que podrá cederse el uso y disfrute de la vivienda o local al socio será cualquiera de los previstos en el Código Civil: arrendamiento, usufructo, uso y habitación²⁸. No obstante, también cabe plantear otras posibilidades, como que los socios hayan previsto estatutariamente y hayan desarrollado reglamentariamente la forma en que cada uno va a participar en la actividad cooperativa, y los derechos y deberes que cada uno asume en dicha actividad, como exige la legislación cooperativa (art. 10 2 LCCV). Desde luego, a falta de regulación societaria habrá que buscar en la legislación civil las normas que regularán las relaciones entre los socios y la cooperativa. Así mismo, si el usuario de la vivienda o local no fuera un socio tampoco podría aplicársele la normativa societaria, sino que habrá que aplicar la legislación civil que sea más adecuada al caso.

28. Véase ampliamente todas estas posibilidades en LAMBEA, A. "Modalidades de adjudicación y cesión de uso en las cooperativas de viviendas: arrendamiento, usufructo, uso y habitación". *CIRIEC. Revista Jurídica* nº 23, 2012.

En caso de arrendamiento sería de aplicación la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, de 24 de noviembre; y en caso de Usufructo, Uso o Habitación, los artículos 467 a 529 del Código Civil.

5.4.4. Cooperativas que procuran edificaciones e instalaciones complementarias para el uso de las viviendas o locales de los socios

Es una práctica habitual que con la construcción de viviendas o locales se construyan edificaciones e instalaciones complementarias para el uso de las viviendas o locales como son trasteros, almacenes o aparcamientos.

Es por tanto una actividad propia de las cooperativas de viviendas procurar para sus socios además de viviendas y locales, estas edificaciones e instalaciones complementarias.

El supuesto contemplado en la ley limita las posibilidades de constituir una cooperativa de viviendas para procurarse edificaciones o instalaciones complementarias, porque exige que estas sean para el uso de viviendas y locales de los socios, por lo que no cualquiera podrá ser socio de estas cooperativas, sino personas que previamente dispongan de viviendas o locales que puedan beneficiarse de esas nuevas instalaciones.

En estos casos lo normal será por tanto, que los interesados residan en la proximidad sino es en el mismo edificio, por ello resulta difícil cumplir la condición de que los socios de la cooperativa de viviendas sean personas físicas, entidades públicas o entidades sin ánimo de lucro. En estos supuestos la legislación prevé expresamente que podrá ser socio de la cooperativa cualquier persona, esto es, cualquier persona que tenga la misma necesidad de conseguir instalaciones accesorias a su vivienda o local.

Distinto es el caso, en nuestra opinión, de la Ley aragonesa de 1998 (art. 84 in fine) que recoge como modalidad específica la cooperativa para construcción de plazas de aparcamiento para vehículos, y de la que sólo dice que a tal fin podrán solicitar la concesión de suelo o subsuelo público por el plazo y condiciones que acuerden. A falta de limitación expresa, entendemos que en este caso cualquier persona que necesite un aparcamiento podrá ser socio de esta cooperativa, con independencia de que sean usuarios de una vivienda o local en las inmediaciones.

5.4.5. Cooperativas que se ocupan de la rehabilitación de las viviendas y locales de sus socios, o de las edificaciones e instalaciones complementarias

La rehabilitación de viviendas, locales o edificaciones es una actividad que responde a las necesidades de los titulares de derechos sobre estas edificaciones, y que por tanto podría ser satisfecha por los propios interesados mediante la constitución de una cooperativa de viviendas.

Este supuesto se prevé expresamente en la Ley 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Esta ley contempla una serie de actuaciones que deben llevar a cabo los propietarios de derechos de uso sobre edificios, las comunidades de propietarios y sus agrupaciones, y las cooperativas de viviendas. Estas actuaciones pueden consistir en la rehabilitación de edificios o en la regeneración y renovación urbanas, y se imponen como obligatorias en determinados supuestos contemplados en la Ley.

Un problema que plantea esta actividad económica es que los interesados, titulares de las viviendas, locales o edificaciones, difícilmente van a ser en su totalidad personas físicas, entidades públicas o entidades sin ánimo de lucro. Volvemos a comprobar aquí el acierto de aquellas legislaciones que en este supuesto admiten que los socios de este tipo de cooperativas pueden ser de cualquier naturaleza.

Otro problema que puede plantear este tipo de actividad es que no todos los propietarios quieren hacer frente a la rehabilitación o asumir sus costes. Para soslayar estos problemas, la citada Ley ha modificado la Ley de Propiedad Horizontal declarando la obligatoriedad de la actuación cuando venga impuesta por la Administración, o a instancias de propietarios en determinados casos. En los demás supuestos no obligatorios será suficiente el acuerdo de un tercio de los socios de la Asamblea, que representen a su vez un tercio de las cuotas de participación. Para favorecer la adopción de estos acuerdos se computarán como votos favorables los de los propietarios ausentes que no manifiesten formalmente, en un breve plazo su discrepancia.

5.4.6. Cooperativas que se ocupan de conservar o administrar las viviendas o locales de sus socios, o las edificaciones e instalaciones complementarias

La cooperativa de viviendas puede procurar viviendas y locales a sus socios pero también puede ocuparse de tareas como la conservación o administración de esos bienes.

Las posibilidades de que la cooperativa tenga este objeto social son diversas.

Por una parte, podría constituirse la cooperativa con la finalidad principal de llevar a cabo la conservación y administración de viviendas, locales o elementos comunes de los socios. No es un supuesto muy frecuente pero es posible e incluso está expresamente reconocido en la legislación²⁹.

También sería posible que la cooperativa se ocupase de procurar viviendas y locales para sus socios y que una vez conseguido este primer objetivo, la cooperativa conservando la titularidad de esos bienes, se ocupase de su conservación y adminis-

29. La Ley aragonesa de 1998 se refiere expresamente al supuesto de cooperativas que tengan como objeto únicamente la administración de viviendas o edificaciones ya construidas (art. 84 párrafo 5º).

tración, indefinidamente o hasta su posterior adjudicación en propiedad individual a los socios (adjudicación condicionada en ocasiones a la total amortización del préstamo hipotecario que financió su construcción o adquisición).

Algunas cooperativas tras conseguir viviendas y locales para sus socios, adjudican éstos en propiedad a los mismos, y tras ello se disuelven y liquidan. Esta es una práctica muy frecuente, en la que no cabe opción para que la cooperativa desarrolle esta actividad gestora.

Otro supuesto que cabría plantear es si es posible administrar cooperativamente las viviendas y locales tras haber sido adjudicados en propiedad a sus socios, o si no cabe más sistema de administración que el previsto en la legislación sobre propiedad horizontal dado el carácter imperativo de sus normas.

Este supuesto en principio no parece posible a la vista de la legislación sobre propiedad horizontal y así se ha manifestado en ocasiones la doctrina³⁰ y la jurisprudencia³¹. Pero ello no impide que sí queden ciertos márgenes de actuación a favor de las cooperativas de viviendas como administradoras de los bienes comunes³².

En ocasiones la cooperativa, tras conseguir viviendas y locales para sus socios y adjudicarlos en propiedad a los mismos no se disuelve, sino que perdura en el tiempo ocupándose de la conservación y administración de elementos comunes que no se integran en la propiedad horizontal³³. Esta posibilidad no es en cambio posible en todos los casos, ya que en ocasiones la legislación impone la disolución de la sociedad o medidas alternativas que impiden su permanencia, como veremos más adelante.

30. MUÑOZ DE DIOS, G. "Posibles formas empresariales en la Propiedad Horizontal". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 1982, pp. 1528-1529; o MANRIQUE PLAZA. "De las cooperativas de viviendas" en *Comunidad de bienes, cooperativas y otras formas de empresa*, II. Ed. Colegios Notariales de España. Madrid, 1996 p. 1093.

31. La sentencia del TSJ de la Comunidad Valenciana de 3 de enero de 2008 incide sobre la distinción entre cooperativas cuyo fin es promover viviendas para adjudicar a sus socios y cooperativas cuyo fin es construir viviendas cuyo uso ceden a sus socios conservando la cooperativa su propiedad. En este segundo caso -afirma- la cooperativa se ocupa de la administración de las viviendas. Una cooperativa no puede por tanto tener como objeto social adjudicar viviendas a sus socios y administrarlas. La ley contempla los diversos objetos sociales que puede tener la cooperativa, pero ésta en sus estatutos tiene que concretar, no pudiendo recoger como objeto social dos actividades que son en sí contradictorias.

32. Como claramente dice la ley aragonesa, con carácter general, las cooperativas de viviendas que tienen por objeto procurar para sus socios viviendas, servicios o edificaciones complementarias, así como su rehabilitación, pueden organizar el uso y disfrute de los elementos comunes y regular la administración, conservación y mejora de los mismos en el modo que se establezca en los Estatutos (art. 84.1).

33. El art. 396 del Código civil, tras su reforma por la LPH 49/1960 establece que: "*Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los demás elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones, pasos, muros, fosos, patios, pozos, escaleras, porterías, ascensores, corredores, cubiertas, canalizaciones y servidumbres*".

No existe problema alguno en que la cooperativa de viviendas se ocupe de la conservación y administración de aquellos elementos comunes que no son necesarios para el adecuado uso y disfrute de las viviendas o locales. Esta posibilidad se da frecuentemente en zonas residenciales y construcciones que disponen de elementos comunes como jardines, piscinas, instalaciones sociales, áreas recreativas o comerciales.

Más discutible es si la cooperativa podría ocuparse de administrar los elementos comunes que se integran en la propiedad horizontal por ser necesarios para el adecuado uso y disfrute de las viviendas y locales. Sobre esta cuestión la doctrina que se ha manifestado sobre el tema no ha visto problema alguno en admitir que la cooperativa pudiera actuar como administrador de fincas³⁴. No obstante, es más apropiada la figura de la cooperativa de trabajo asociado o de servicios profesionales que la de viviendas, para desarrollar este tipo de actividades.

5.4.7. Cooperativas que prestan servicios comunes a los socios en relación con sus viviendas, locales, edificaciones e instalaciones complementarias

Esta actividad puede ser desarrollada junto con otras o incluso en exclusiva. La cooperativa puede organizar servicios de interés para sus socios, porque benefician sus viviendas y locales. Estos podría ser desde servicios de limpieza o mantenimiento, servicios de vigilancia, jardinería y retirada de residuos, incluso guarderías, servicios sanitarios básicos o servicios de transporte.

Al concebirse como servicios complementarios limita la condición de sus socios, que como en los casos vistos en los apartados anteriores, sólo pueden ser los titulares de las viviendas o locales que se beneficiarían de esos servicios.

Si estos servicios se quisieran prestar a personas distintas de los titulares o usuarios de las viviendas o locales en cuestión, habría que constituir una cooperativa de usuarios.

34. Véase en este sentido TRUJILLO DÍEZ, Iván. "Propiedad horizontal en régimen cooperativo" *Ciriec. Revista Jurídica de Economía Social y Cooperativa* n° 10, Octubre 1999 p. 41; o CARRASCO PERERA, CORDEIRO LOBATO y GONZÁLEZ CARRASCO, en *Derecho de la construcción y la vivienda*, 2ª ed. Paracuellos del Jarama, Diles 1998 p. 546-547. Según la LPH: el cargo de administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones, o por corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico (art. 13). El acceso a la profesión de Administrador de Fincas se regula por el Decreto 693/68 que prevé dos vías de acceso: estar en posesión del título de Experto Inmobiliario-Administrador de Fincas, o previa alta colegial, estar en posesión de ciertas titulaciones de licenciado o graduado. Hoy en día, la Ley 2/2007 de sociedades profesionales facilita el ejercicio de actividades profesionales, entendiendo por tales las que requieren titulación universitaria oficial e inscripción en el correspondiente Colegio Profesional, por medio de sociedades incluidas las cooperativas.

5.5. Otras formas cooperativas para atender necesidades cercanas a la vivienda, locales y otras prestaciones complementarias

La legislación cooperativa al regular las cooperativas de viviendas ha creado modelos específicos que no son propiamente cooperativas de viviendas pero sí de elementos que pueden ser complementarios o cercanos.

La ley de Aragón regula las cooperativas de construcción de plazas de aparcamiento para vehículos (art.84.8), la Ley de Andalucía las sociedades cooperativas de locales de negocio (art. 97.2) y la Ley de la Comunitat Valenciana las cooperativas de despachos o locales (art. 91.9).

Al margen de estos tipos específicos, hay que recordar que la cooperativa como forma jurídica debe permitir atender cualquier necesidad planteada por sus socios. Así la Ley valenciana establece que la cooperativa puede constituirse acogándose a esta ley para dedicarse a cualquier actividad lícita, y cuando una cooperativa no se ajuste directamente a ninguna de las clases específicamente reguladas, se regirá en lo que resulte necesario, por las reglas de la clase con la que guarde mayor analogía.

Algunos modelos de cooperativas que podrían tomarse en consideración cuando los tipos analizados no resulten apropiados para las necesidades de sus socios consistentes en alojamiento, locales, instalaciones o servicios complementarios, podrían ser, en el caso de la legislación valenciana, las cooperativas de consumidores y usuarios que tienen por objeto suministrar bienes y servicios a los socios (art. 90); las cooperativas de servicios empresariales y profesionales, que permiten realizar toda clase de servicios a los socios con el fin de facilitar su actividad empresarial o profesional realizada por cuenta propia (art. 95); las cooperativas de integración social, que puede tener por objeto proveer de bienes y servicios de consumo general o específicos a sus socios, integrados mayoritariamente por disminuidos físicos o psíquicos u otros colectivos con dificultades de integración social (art. 98); y las cooperativas polivalentes, que son aquellas cuyo objeto social comprende actividades de distinta clase, por tanto puede comprender las actividades propias de las cooperativas de viviendas y de otras cooperativas (art. 86.3).

6. Ventajas de las Cooperativas de vivienda. Responsabilidad de la cooperativa y responsabilidad de los socios³⁵

Las cooperativas ofrecen indudables ventajas a sus socios a la hora de acceder a una vivienda. En este apartado vamos a ver algunas de esas ventajas, y entre ellas

35. Capítulo elaborado por ADELA SERRA RODRÍGUEZ.

dedicamos especial atención a la responsabilidad asumida por los socios, que es uno de los rasgos que –como vimos– le diferencia de la comunidad de propietarios que sería la fórmula jurídica más próxima a la cooperativa de vivienda.

A) Una de las principales ventajas de la construcción inmobiliaria mediante la fórmula de cooperativismo es la económica, en tanto que supone una reducción del coste de la vivienda para el socio cooperativista —incluyendo beneficios fiscales—, al tiempo de que sirve como instrumento para evitar la especulación inmobiliaria. En este sentido, se ha dicho que es única fórmula societaria capaz de conferir carácter empresarial a la demanda organizada de viviendas³⁶.

B) Desde el punto de vista social el cooperativismo de viviendas proyecta beneficios, más o menos directos, para la sociedad civil, ya que supone una implicación de ésta en el proceso de la promoción y construcción inmobiliaria mediante la participación de los socios en la gestión del proyecto inmobiliario y en su control democrático³⁷.

En general, las cooperativas se caracterizan por la armonización del interés particular del socio, a cuyo servicio y para cuya satisfacción económica y social queda constituida aquélla, y el interés de ésta como persona jurídica orientada a la organización y potenciación de una empresa. En este sentido, la cooperativa cumple una función de interposición gestora en las relaciones entre terceros y sus socios. Esto es, aunque la cooperativa entable relaciones jurídicas con terceros en su propio nombre (lo que puede hacer porque tiene personalidad jurídica propia), lo hace por cuenta y en interés de los socios cooperativistas³⁸.

Esta armonización entre el interés particular y el de la persona jurídica constituye el dato diferencial de las cooperativas respecto de las sociedades mercantiles, ya que mientras la cooperativas nacen para realizar una actividad económica-social al servicio de sus socios, que forman una comunidad de intereses por pertenecer generalmente a una misma categoría social u ostentar similares necesidades (agricultores, trabajadores de una determinada actividad, consumidores, etc.), en la sociedad, presidida por el ánimo de lucro, los socios persiguen sin más un beneficio o ganancia partible³⁹. Las cooperativas de viviendas son personas jurídicas que responden al

36. CARRASCO PERERA, A., CORDERO LOBATO, E., GONZÁLEZ CARRASCO, M^a C.: *Derecho de la construcción y la vivienda*, Dilex, Madrid, 2000, p. 542; MANRIQUE PLAZA, F.J.: “De las cooperativas de viviendas”, *Comunidades de bienes, cooperativas y otras formas de empresa*, Colegios Notariales de España, Madrid, 1996, p. 1091.

37. BOTANA AGRA, M.: “La progresiva diversificación del objeto social de las cooperativas de viviendas”, *CIRIEC*, n^o 20/2009, p. 3.

38. Estaríamos ante un supuesto de representación indirecta. Para un estudio de la relación jurídica compleja entre el socio y la cooperativa de viviendas y la configuración de ésta como una intermediaria, representante o gestora frente a terceros v. LAMBEA RUEDA, A.: *Las cooperativas de viviendas*, 3^a ed., Comares, Granada, 2012, pp. 179-279.

interés privado de sus socios, si bien está presente también el interés público, en virtud del mandato constitucional a los poderes públicos de promover las condiciones para hacer efectivo el derecho a una vivienda digna (art. 47 CE)⁴⁰.

En particular, el cooperativismo de viviendas aparece, no sólo en nuestro país, sino en el resto de la Unión europea, como un mecanismo útil para dar respuesta a la demanda social de viviendas por parte de un sector de la población que no está en condiciones de adquirirlas a un precio de mercado, dadas sus circunstancias económicas (jóvenes, familias con desempleados, etc.), permitiendo, además, su control democrático por los propios socios. Junto a ello hay que tener en cuenta que la crisis económica mundial de los últimos años, que ha afectado gravemente a nuestro país, ha producido un brusco ajuste del sector de la construcción, que debe adaptarse a la demanda real de vivienda y a la capacidad económica de los ciudadanos⁴¹. En este contexto, la promoción de viviendas sociales a través de sociedades cooperativas aparece como un factor más a tener en cuenta en la recuperación de la actividad económica, al amparo de los planes estatales y autonómicos de vivienda⁴².

C) En tercer lugar, se erige como ventaja indiscutible de la cooperativa de viviendas frente a otras formas jurídicas de actividad similar, tales como la construcción a través de comunidades de propietarios, la limitación de la responsabilidad de la cooperativa y de los socios por las deudas de la cooperativa contraídas para el cumplimiento del objeto social.

Atendiendo a la normativa estatal y autonómica, los socios responden de las deudas sociales contraídas por los órganos gestores de la cooperativa, esto es, por el Consejo Rector o por la sociedad de gestión que, por acuerdo de aquél se haya designado, “hasta el límite de las aportaciones al capital social que hubiesen suscrito”, estén o no desembolsadas en su totalidad (art. 15-3º Ley 27/1999). Se trata, por tanto, de una responsabilidad limitada por las deudas sociales, a diferencia de las deudas contraídas por la comunidad de propietarios, cuando ésta es la encargada de la construcción inmobiliaria, ya que, al carecer de personalidad jurídica propia, serán los comuneros (copropietarios de la edificación) los que resulten responsables personal e ilimitadamente de las deudas contraídas durante el proceso constructivo. No

39. VICENT CHULIÁ, F.: *Introducción al Derecho mercantil*, 21ª ed., Tirant Lo Blanch, Valencia, 2008, p. 305. En cambio, configuran la cooperativa como una sociedad mercantil especial, en la que también está presente la mercantilidad y el ánimo de lucro, MORILLAS JARILLO, Mª J. Y FELIÚ REY, M. I.: *Curso de cooperativas*, 2ª ed., Tecnos, Madrid, 2002, pp. 76-82.

40. LAMBEA RUEDA, A., cit., p. 8.

41. En esta línea, pone de relieve FAJARDO GARCÍA, G.: “Nuevas perspectivas del cooperativismo de viviendas”, *Noticias de la economía pública social y cooperativa*, nº 53, 2009, pp. 50-ss., que las cooperativas de viviendas es la fórmula jurídica que puede garantizar dar salida a la bolsa inmobiliaria existente en nuestro país, en mejores condiciones de calidad y precio para el futuro usuario y de garantía para las entidades financieras.

42. Resulta significativo el papel llamado a desempeñar por las entidades de economía social según el Preámbulo de la Ley 5/2001, de 29 de marzo, de Economía Social (BOE 30 de marzo de 2011, núm. 76, pp. 33023-33033).

obstante, cabe advertir que algunas leyes autonómicas prevén que los estatutos sociales puedan determinar expresamente que será ilimitada, o establecer una responsabilidad adicional en caso de insolvencia de la cooperativa, lo que se hará constar en su denominación⁴³.

Sin embargo, en relación con las deudas derivadas de la construcción de las viviendas contraídas por el Consejo Rector o la persona física o jurídica a la que se haya encomendado la gestión de la cooperativa, existe jurisprudencia del Tribunal Supremo que afirma que los socios vienen obligados a sufragar el coste real de las promociones cooperativizadas, ya que son corresponsables de la gestión financiera de la cooperativa y copromotores del edificio⁴⁴. Esta responsabilidad frente a terceros por el coste real de las viviendas adjudicadas no se limita a los socios fundadores de la cooperativa, sino que alcanza también a los que con posterioridad se vayan adhiriendo a la misma, en cuanto adjudicatarios de viviendas y/o locales, en tanto que a todos ellos se les consideran copromotores de la edificación⁴⁵.

El fundamento para hacer responsables, sin la limitación de sus aportaciones al capital social, a los socios adjudicatarios de las viviendas, por las deudas contraídas por la cooperativa reside, según la jurisprudencia mayoritaria, en el enriquecimiento injusto que se produciría si los socios recibieran las viviendas y/o locales sin haber pagado todo su costo, ya que, en tal supuesto, deberían haberse acordado por los órganos sociales de la cooperativa y realizado por los socios nuevas aportaciones destinadas a sufragar el coste real de las viviendas⁴⁶. Esto es, si al socio se le adjudica una vivienda y con posterioridad ha de procederse por parte de la cooperativa a regularizar pagos para afrontar el coste efectivo de la promoción, ésta deberá exigir al socio la liquidación correspondiente en cuando beneficiaria de una vivienda. Como vimos anteriormente, el socio cooperativista asume la obligación de satisfacer el coste real de las viviendas de su promoción o fase, que sólo se conocerá a su finalización y que se determinará en función de su cuota de participación en la masa de gestión económica y de la concreta vivienda que se le haya adjudicado. Al inicio de la actividad cooperativizada, el precio o participación del socio se determina sólo aproximadamente según el coste previsible de la edificación, siendo revisado con posterioridad en el momento de la entrega o adjudicación. Los socios responden de

43. Así, las Leyes de la Comunidad Valenciana (art. 4.2), Madrid (art. 5.3), Cataluña (art. 11 f). La Ley aragonesa se limita a establecer la no responsabilidad personal de los socios por las deudas sociales (art. 47). Si se establece estatutariamente que los socios responden ilimitadamente de las deudas sociales, las reglas de la mancomunidad simple regirán dicha responsabilidad, salvo que expresamente se configure en los estatutos con carácter solidario. Se sigue en este punto, la regla del art. 1137 CC de no presunción de la solidaridad.

44. En tal sentido, entre otras, las SSTS 18 de junio de 1991 (RJ 1991, 4522), 22 de mayo de 1992 (RJ 1992, 4277), 8 de junio de 1999 (RJ 1999, 4233), 19 de mayo de 1993 (RJ 1993, 3803), 19 de octubre de 2005 (RJ 2006, 1958) y 30 de enero de 2008 (RJ 2008, 341).

45. STS 14 de abril de 2003 (RJ 2003, 3710).

46. SSTS 19 de mayo de 1993 (RJ 1993, 3803) y 30 de enero de 2008 (RJ 2008, 341).

este valor total con su patrimonio incluso frente a los acreedores sociales cuyo derecho traiga causa en la vivienda⁴⁷.

Alguna sentencia alude a una distinción entre la responsabilidad del socio por las deudas sociales -sobre las que operaría la limitación al valor de las aportaciones sociales suscritas- y por las deudas derivadas de la construcción, cuyos gastos vendrían obligados a sufragar los socios adjudicatarios, lo que no contradiría el principio de responsabilidad limitada⁴⁸.

Como ha sido puesto de manifiesto por la doctrina el prototipo de cooperativa de viviendas en nuestro país es el de una cooperativa sin vocación indefinida, de modo que su objeto social se agota con la adjudicación de las viviendas a los socios, lo que provocará la disolución y liquidación de la propia cooperativa⁴⁹. Por ello, no es infrecuente que cuando han satisfecho sus necesidades los socios abandonan el espíritu solidario, dándose incluso de baja, lo que no implica, sin embargo, en la práctica la restitución de la vivienda que les hubiera sido adjudicada. Ante tal situación la perjudicada suele ser la empresa -constructora o suministradora de materiales-, acreedora de la cooperativa, que se encuentra con la disolución de ésta por cumplimiento del objeto social o con su insolvencia, mientras los cooperativistas disfrutaban ya de sus viviendas⁵⁰. Esta sólo puede encontrar satisfacción mediante una reclamación a los cooperativistas, bien haciéndoles responsables personales por las deudas contraídas por la cooperativa, de manera directa y solidaria⁵¹ o subsidiaria -esto es, si la Cooperativa es insolvente-⁵², bien atacando su adjudicación⁵³.

47. LAMBEA RUEDA, A.: cit., p. 370.

48. STS 18 de junio de 1991 (RJ 1991, 4522). En una línea similar, distingue LAMBEA RUEDA, A., cit., pp. 421-ss., entre los acreedores sociales cuyo derecho trae causa en las viviendas construidas y los que no. Los primeros pueden hacer valer su derecho frente a la cooperativa, o contra los socios si la cooperativa no responde o no existe ya, proporcionalmente a la cuota de cada uno en la comunidad sobre la masa de gestión económica "ya que se entiende que la cantidad debida es un gasto de comunidad".

49. Si la cooperativa ha cumplido su objeto social -la construcción de viviendas y/o locales- normalmente procederá a disolverse, lo que conllevará el nombramiento de los liquidadores que efectivamente tendrán que determinar el activo y el pasivo y, en su caso, disponer las aportaciones necesarias precisas para satisfacer los créditos y responsabilidades pendientes. Sin embargo, es posible que, a pesar de constituirse el régimen de propiedad horizontal y adjudicarse las viviendas a los socios -lo que supone la división de la comunidad que se había constituido sobre la masa de gestión económica- la cooperativa no se extinga, continuando como administradora de la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal o promoviendo nuevas edificaciones.

50. Advierte de los riesgos de esta situación TRUJILLO DÍEZ, I. J.: "Comentario a la STS de 16 de febrero 1998", *CCJC*, núm. 47, 1998, p. 814, quien pone de relieve que ni el régimen social ni la imputación de pérdidas a los socios, que funciona *a posteriori* y sólo internamente, constituye una garantía suficiente para la empresa acreedora.

51. SAP Madrid de 27 de febrero de 2007 (JUR 2007, 216662).

52. STS 28 de octubre de 2002 (RJ 2002, 9185).

53. Según la SAP de Valencia de 12 de junio de 1996 (RGD, 1996, 624, pp. 10608-ss.) lo que no puede hacer un socio cooperativista es "marcharse cuando la cooperativa no funciona, entender cumplidas sus

Para salvaguardar los derechos de los acreedores de la cooperativa, las citadas sentencias han establecido una responsabilidad ilimitada de los socios adjudicatarios por las deudas derivadas de la construcción de las viviendas o edificaciones; responsabilidad que se mantiene aún cuando el socio se dé de baja, una vez obtenida la vivienda. Si atendemos al art. 15.4 Ley 27/1999 el socio que cause baja “responderá personalmente por las deudas sociales, previa exclusión del haber social, *durante cinco años desde la pérdida de su condición de socio*, por las obligaciones contraídas por la cooperativa con anterioridad a su baja, *hasta el importe reembolsado de sus aportaciones al capital social*”. Luego, según el tenor literal del precepto, la responsabilidad del socio que causa baja se mantiene durante cinco años desde aquella, pero siempre limitada a las cantidades reembolsadas por sus aportaciones sociales (con las deducciones correspondientes según arts. 51.3 y 89.5 Ley 27/1999). Sin embargo, el Tribunal Supremo ha entendido que el límite de responsabilidad de los socios por las deudas sociales, circunscrita al reembolso de sus aportaciones sociales tras la baja, operaría sólo en las relaciones internas con la propia cooperativa, pero no frente a terceros por las deudas derivadas de la construcción de las viviendas efectivamente adjudicadas⁵⁴.

Siguiendo autorizada doctrina, las relaciones jurídicas de la cooperativa con terceros, respondería al esquema de la representación indirecta de los socios⁵⁵. Por tanto, la cooperativa de viviendas (o la empresa gestora de la cooperativa) es mandataria no representativa cuando contrata en su propio nombre con terceros -p. ej.

obligaciones sin esperar la definitiva liquidación de las deudas y seguir manteniendo la titularidad de las vivienda como si de un tercer comprador ajeno a la cooperativa se tratara”. Con este razonamiento sostiene el tribunal que el socio que causa baja justificada podrá obtener el reembolso de las aportaciones realizadas, según lo previsto legalmente, “pero con devolución de su vivienda al acervo social”.

54. Esta es la solución adoptada por la STS de 3 de marzo de 1998 (RJ 1998, 1128) que resolvió el conflicto suscitado por la situación de varios socios cooperativistas que, tras haber completado sus pagos y habérseles extendido finiquito, se les había adjudicado las viviendas, solicitando inmediatamente la baja de la cooperativa. Estos socios interpusieron demanda contra la sociedad cooperativa y la Sindicatura de Quiebra de la cooperativa, promovida, a su vez, por la empresa constructora acreedora, pretendiendo que se reconociera su baja y terminación de toda deuda con la cooperativa y la empresa constructora, al haber transcurrido más de cinco años desde aquélla. La citada sentencia declaró que se mantenía su responsabilidad frente a terceros, al beneficiarse de la adquisición de la vivienda; “distinto es el caso de la baja de un socio, que se aparta de la Cooperativa y no llega a beneficiarse de la misma, es decir, no llega a adquirir una vivienda, que era el objeto social”. Lo que no puede mantenerse, como señala acertadamente TRUJILLO DÍEZ, I. J.: “Comentario a la STS de 16 de febrero 1998”, cit., p. 815, es la responsabilidad del socio que causa baja frente a la constructora y, al mismo tiempo, que debe ser efecto de su baja la devolución de su vivienda al acervo social.

55. QUIRALTE PAREDES, P., FERNÁNDEZ BRAVO, I., GARCÍA ESPARZA, C.: *Las cooperativas de viviendas. Manual práctico*, Dykinson, Madrid, 2000, p. 258; MANRIQUE PLAZA, F. J.: “De las cooperativas de viviendas”, AAVV, *Comunidades de bienes, cooperativas y otras formas de empresa*, Madrid, 1996, p. 1095; LAMBEA RUEDA, A., cit., pp. 161, 163, 166, 257-ss.

la empresa constructora- y entonces es solo el patrimonio social el que responde de los deberes contraídos en el contrato de obra. Sin embargo, cuando la concreta e individualizada vivienda es adjudicada al socio cooperativista, el mandato pasa a recaer directamente sobre cosas propias del mandante (socio cooperativista) y nacen las acciones entre la empresa constructora y el cooperativista adjudicatario, en virtud del art. 1717 CC, manteniéndose también la responsabilidad de la cooperativa⁵⁶.

En definitiva, los acreedores cuyos derechos tenga su origen en el cumplimiento del objeto social de la cooperativa de vivienda -vendedor del solar, profesionales contratados para elaboración del proyecto de edificación, constructor- podrán dirigirse contra la cooperativa, para exigir el cumplimiento de sus obligaciones y, si ésta no responde por ser insolvente o haber desaparecido, contra el patrimonio personal de los socios adjudicatarios, en función de su participación en la cooperativa y la vivienda concreta adjudicada.

7. Qué se exige para constituir una cooperativa de viviendas⁵⁷

7.1. Los Socios: número y requisitos

7.1.1. Número de socios

Las cooperativas son, ante todo, agrupaciones de personas. Ese es el concepto legal de cooperativas recogido en el artículo 2 de la Ley de Cooperativas de la Comunitat Valenciana (LCCV) de 24 de marzo de 2003 y por esa razón esencial, es preciso que en la constitución de una cooperativa concurren varias personas.

Las leyes de cooperativas difieren en cuanto al número mínimo de personas exigido para constituir y mantener una cooperativa de viviendas, pero parece conveniente que el número de los socios fundadores y de los que sean socios de una cooperativa en funcionamiento se aproxime al número total de los alojamientos que la cooperativa facilite o tenga previsto facilitar a sus socios.

En la actualidad, la LCCV exige, como regla general para todas las cooperativas, excepto las de trabajo asociado y a las de segundo grado, un número mínimo de cinco socios para constituir una cooperativa (9.3 LCCV) exigencia que es plenamente apli-

56. TRUJILLO DÍEZ, I. J.: "Comentario a la STS de 16 de febrero...", cit., p. 819 y en "Interposición gestora de las cooperativas de viviendas", *Aranzadi Civil*, 1999, Vol. III, pp. 2289-2300. En esta línea, también LAMBEA RUEDA, A.: op. cit., pp. 268, 353431.

57. Capítulo elaborado por JOSE IGNACIO MARTINEZ ESTEVAN.

cable a las cooperativas de viviendas, para las que la LCCV no contiene una norma especial.

La Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas, (LC) que constituye la ley aplicable a las cooperativas que tengan ámbito de actuación en Ceuta y Melilla, y a las demás que desarrollen su actividad cooperativizada en el territorio de varias Comunidades Autónomas, excepto cuando en una de ellas se desarrolle con carácter principal (art. 2 LC) establece como regla general la concurrencia de tres socios para constituir una cooperativa de primer grado. Esta regla es aplicable a las cooperativas de viviendas sujetas a la Ley 27/1999 y es también la adoptada por otras leyes de cooperativas autonómica, como la de la Comunidad de Madrid (Ley 4/1999), la del País Vasco (Ley 4/1993) o la más reciente Ley 14/2011, de Sociedades Cooperativas Andaluzas.

7.1.2. Requisitos. Personas físicas y jurídicas

Cuestión distinta es la de si cualquier persona puede ser socio de una cooperativa de viviendas o debe reunir alguna condición o cumplir algún requisito o si alguna persona tiene prohibido ser socio de una cooperativa.

En esta materia las leyes no son tan claras: en principio puede ser socio de una cooperativa de primer grado cualquier persona física o jurídica, cuando el fin y el objeto social de éstas no sean contrarios a los principios cooperativos ni al objeto social de la cooperativa (art. 19.1 LCCV). En este precepto se contiene una prohibición absoluta: no podrá ser socio de la cooperativa la persona jurídica cuyo objeto social sea contrario a los principios cooperativos, o su finalidad sea contraria a los mismos. Las prohibiciones relativas indicadas establecen que tampoco podrá ser socio la persona jurídica cuando su objeto o finalidad sea contraria a los correspondientes a una cooperativa determinada o a los correspondientes a una clase de cooperativas, o que sean esenciales para ellas de conformidad con la configuración legal de las mismas.

Es obvio que las anteriores prohibiciones sólo pueden aplicarse a las personas jurídicas, puesto que las personas físicas no tienen objeto social, ni cabe presumir en ellas esa finalidad –más bien se trataría de un propósito o intención- contraria, que la ley considera causa de prohibición.

En cuanto a los requisitos: para las personas físicas, bastará la mera capacidad jurídica, porque la capacidad de obrar puede ser suplida o complementada de conformidad con las leyes. Por tanto, también pueden ser socios los menores y los incapacitados, que actuarán a través de sus representantes.

Sin embargo estas reglas deben precisarse en consideración al especial objeto de las cooperativas de viviendas y la necesidad de que el socio sea capaz de desarrollar actividad cooperativizada en relación con el mismo. Para determinar, pues, la idonei-

dad del socio en relación con el objeto social, debemos partir de la definición de la vivienda, que constituye el objeto nuclear de esta clase de cooperativas.

El diccionario de la Real Academia Española define la vivienda como “morada o habitación”, y el de María Moliner, como “lugar donde habitan personas” y como sólo de las personas físicas se puede afirmar que propiamente moran o habitan, de esa consideración se deriva que la vivienda, como objeto cooperativo sólo puede ser de interés para las personas físicas.

A esa misma conclusión se llega en nuestro derecho a través de una aplicación extensiva de la definición de vivienda que ofrece la Ley 29/1994, de arrendamientos urbanos, cuyo artículo 2 define el arrendamiento de vivienda como aquel que recae sobre una *“edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”* y contrapone esa clase de arrendamiento a la del arrendamiento para uso distinto del de vivienda, considerando en todo caso como tales *“los arrendamientos de fincas urbanas celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren”*. La diferenciación es tradicional en nuestro derecho y ya se recogía en la legislación de arrendamientos urbanos desde 1955, especialmente en la Ley de 1964, que distinguía entre alquiler de vivienda o inquilinato y arrendamiento de local de negocios, refiriéndose esta última denominación a los contratos de arriendo que recaigan sobre aquellas otras edificaciones habitables cuyo destino primordial no sea la vivienda, sino el de ejercerse en ellas, con establecimiento abierto, una actividad de industria, comercio o de enseñanza con fin lucrativo. En el mismo sentido la LCCV distingue, en el artículo 91, entre cooperativas de viviendas y cooperativas de despachos y locales.

A la luz de dichas consideraciones debe concluirse que puede ser socio de una cooperativa de viviendas la persona física que destine o tenga previsto destinar la edificación que le proporcione la cooperativa a habitación, para sí y para las personas que con ella convivan, incluso para uso que no sea habitual o permanente, como el que se hace en periodos de descanso o vacaciones (art. 91 3 LCCV). Y, también, que no pueden ser socios de esta clase de cooperativas las personas físicas, cuando actúen como profesionales o empresarios individuales, ni las personas jurídicas que utilicen la edificación urbana como sede de una actividad profesional, comercial, industrial o de servicios con fin lucrativo.

7.1.3. Supuesto de cooperativas polivalentes

En el caso de que la cooperativa se configure como una cooperativa polivalente de viviendas y de otra clase, los anteriores requisitos de los socios deberán cumplirse con independencia de los establecidos por la LCCV para la otra actividad cooperativa que vaya a desarrollar la cooperativa, para la que, a su vez, será exigible que los socios reúnan los requisitos de número y condiciones establecidos.

Así si la cooperativa es polivalente de viviendas y de despachos o locales se exigirá que, en la constitución concurren cinco socios personas físicas que lo hagan a título particular y otros cinco socios, profesionales o empresarios, que concurren en tal condición en la constitución de la cooperativa. Es igualmente admisible que una persona física sea, a la vez, socio en relación con ambas actividades cooperativizadas y concorra, en su doble condición, en la constitución de la cooperativa polivalente como persona física particular y como profesional o empresario individual, contando como socio para cada clase de cooperativas unidas en la cooperativa polivalente.

7.1.4. La Generalitat y las entidades públicas

De conformidad con el artículo 19.2 LCCV, la Generalitat Valenciana y otras entidades públicas, podrán formar parte como socios de cualquier cooperativa, para la prestación de servicios públicos y el ejercicio de la actividad económica.

7.1.5. Los socios expectantes

Aunque en estos últimos años no suele darse la figura, cabe que una determinada cooperativa de viviendas no pueda satisfacer la demanda de vivienda de todos sus socios, por no disponer de viviendas en número bastante. En ese caso, los socios a quienes no se pueda adjudicar o asignar vivienda serán considerados como socios expectantes y, de conformidad con lo establecido en el artículo 91.5 LCCV, serán preferidos, por el orden determinado por su antigüedad como socios, para adquirir los derechos del socio que pretenda transmitir a terceros su derecho a la adjudicación de una vivienda, no adjudicada.

Si la vivienda ya ha sido adjudicada al socio, se aplicará lo dispuesto en el artículo 91.6 LCCV, que es un supuesto de transmisión diferente al que contempla derechos a favor del socio expectante.

7.2. Capital

Actualmente, la Ley de Cooperativas de la Comunitat Valenciana exige un capital mínimo de 3.000 euros para constituir una cooperativa. Esa cifra es, también, la que se exige para las cooperativas de viviendas.

Las aportaciones a capital pueden ser dinerarias, hechas en dinero metálico de curso legal, o no dinerarias, realizadas en bienes o derechos cuya propiedad o uso, valorables económicamente, se transmitan a la cooperativa, en cuyo caso, es preciso asignar a esas aportaciones un valor dinerario, a los efectos de su aportación a capital.

En el caso de las aportaciones dinerarias, su existencia y cuantía se acreditan mediante certificación de la entidad financiera en la cual se hayan ingresado las

aportaciones, en una cuenta abierta a nombre de la cooperativa en constitución. En este supuesto, que es el normal, es preciso que el notario incorpore la correspondiente certificación a la matriz de la escritura de constitución.

Tratándose de aportaciones no dinerarias, los otorgantes de la escritura constitutiva harán constar los datos de los bienes o derechos aportados que permitan identificarlos, incluyendo sus datos registrales si los bienes figurasen inscritos en cualquier registro público, y especificarán detalladamente las aportaciones de esta clase hechas por cada uno de los socios constituyentes. Los miembros del Consejo Rector responderán solidariamente frente a la cooperativa y frente a terceros de su realidad, es decir, de que los bienes o derechos existen y se han aportado a la cooperativa, y de la valoración dada por ellos a tales aportaciones.

Los socios pueden suscribir -comprometer- aportaciones dinerarias y no dinerarias, en cuantía superior a la que desembolsen efectivamente en el momento de la constitución, siempre que la cifra efectivamente desembolsada -mediante aportaciones dinerarias o no dinerarias- equivalga, al menos, a un 25% del total de la suscrita.

Todos los socios deben, sin excepción alguna, realizar aportaciones obligatorias a capital social. Su cuantía será igual para todos los socios -que es lo usual- o proporcional a la actividad cooperativizada que cada uno de ellos realice o tenga previsto realizar en la cooperativa; pero, en ningún caso, el importe total de las aportaciones a capital de un solo socio no podrá exceder del 45% del capital social de las cooperativas de primer grado, como lo son las cooperativas de viviendas.

El importe inicial de las aportaciones obligatorias a capital social debe quedar reflejado en los estatutos sociales, pero es posible que, en un momento posterior a la constitución, la Asamblea General acuerde imponer a los socios nuevas aportaciones obligatorias a capital social, en cuyo caso, tanto los socios constituyentes, como los de ulterior ingreso en la cooperativa o quienes pretendan acceder a la condición de socio, estarán obligados a realizar aportaciones obligatorias en la cuantía acordada, aunque los estatutos sociales sigan reflejando una cifra inferior.

En todo caso, la cifra legalmente obligatoria como cuantía mínima de capital social -los 3.000 euros que exige la LCCV- debe estar completamente suscrita y desembolsada en el momento constitutivo y, precisamente, mediante aportaciones obligatorias a capital social, no siendo útiles a estos efectos cualquiera otras aportaciones.

Además de las aportaciones obligatorias, los socios pueden hacer a la cooperativa aportaciones voluntarias a capital social, cuando la cooperativa acuerde su emisión y en las condiciones de la misma. Estas aportaciones voluntarias a capital social no es preciso que sean suscritas por todos los socios, ni que su importe sea igual para todos ellos o que su cuantía sea proporcional a la actividad del socio en la cooperativa.

Si en el momento constitutivo el socio hace una aportación a capital sin especificar su clase, se debe entender que lo hace a título de aportación obligatoria hasta el

importe que para las mismas se prevea en los estatutos y que el exceso, si existe, se aporta en concepto de aportación voluntaria a capital social.

7.3. Formalidades de la constitución

7.3.1. Notariales. Escritura pública

En la LCCV y en casi todas las legislaciones cooperativas españolas, se exige que la cooperativa se constituya mediante escritura pública notarial. En el otorgamiento de esa escritura deben concurrir todos los socios fundadores. Por tanto, no es posible distinguir entre socios fundadores y socios constituyentes ni que el notario se limite a elevar a público una certificación de una asamblea constitutiva realizada fuera de su presencia.

La escritura pública incorporará necesariamente (art. 10.1 LCCV):

Los nombres y apellidos de los socios constituyentes o su denominación social, y, en ambos casos su domicilio.

La voluntad de los otorgantes de constituir una cooperativa.

Los estatutos. El artículo 10.2 LCCV, desarrolla esta exigencia, enumerando el contenido mínimo de los estatutos)

La expresión de que el capital social mínimo ha sido íntegramente suscrito y desembolsado.

La constancia de las aportaciones dinerarias, incorporando a la matriz la correspondiente certificación de la entidad financiera.

El valor y detalle de las aportaciones no dinerarias y la identidad del socio que las realice.

La designación de los integrantes del primer Consejo Rector y sus cargos, así como, en su caso, del administrador o administradores.

La fecha prevista para que la cooperativa dé comienzo a sus operaciones.

La denominación elegida para la cooperativa, que necesariamente incluirá las palabras "*cooperativa valenciana*" o, su abreviatura "*Coop. V.*" y la declaración de que no existe otra entidad –cooperativa o mercantil– con idéntica denominación. Esta circunstancia se acreditará mediante dos certificaciones, ambas sin coste para los solicitantes: La primera, librada por el Registro de Cooperativas de la Comunitat Valenciana. La segunda, expedida por la Sección Central del Registro de Cooperativas del Ministerio de Empleo y Seguridad Social. Ambas deberán incorporarse a la matriz de la escritura pública.

La primera certificación debe solicitarse a la Oficina Central del Registro de Cooperativas de la Comunitat Valenciana, Avda. de Navarro Reverter, 2, C.P. 46004, Valencia.

La certificación del Ministerio de Empleo y Seguridad Social se solicitará, personalmente o por correo, en su sede de la calle Pio Baroja, 6, C.P. 28080, Madrid.

Para juzgar acerca de la identidad de denominaciones, se debe prescindir de las indicaciones relativas a la forma social, es decir de la expresión “cooperativa valenciana, o Coop. V.”

7.3.2. Registrales. Registro de Cooperativas

En el sistema de la LCCV, la cooperativa se constituye mediante la inscripción de la escritura constitutiva en el Registro de Cooperativas de la Comunitat Valenciana, por lo que sólo tendrá personalidad jurídica desde el momento de la inscripción en dicho registro. Hasta la inscripción, los documentos y referencias que se hagan a la cooperativa deberán añadir a su denominación la expresión “...en constitución.

Para solicitar la inscripción registral la LCCV establece un plazo de dos meses desde el otorgamiento de la escritura pública, estando obligados a solicitarla los administradores. Si transcurriese más de un año sin solicitarse la inscripción los fundadores podrán resolver el contrato constitutivo y exigir la devolución de las aportaciones hechas.

El Registro de Cooperativas de la Comunitat Valenciana dispone de un plazo de un mes para inscribir la escritura de constitución presentada o para denegar su inscripción. En este caso, notificará al presentador los motivos de denegación, los recursos que caben contra la denegación y el plazo para interponerlos.

Si los administradores optan por subsanar los defectos que impiden la inscripción, disponen de un plazo de dos meses para hacerlo. Transcurrido ese plazo, se archivará el expediente.

Con carácter previo al otorgamiento de la escritura, podrá solicitarse al Registro de Cooperativas de la Comunitat Valenciana un dictamen, no vinculante, sobre la conformidad de la escritura y de los estatutos a las disposiciones de la LCCV. Para solicitarlo es, pues, preciso acompañar a los estatutos un borrador de la escritura proyectada para constituir la cooperativa, sin que sea posible solicitar dictamen por separado de cualquiera de esos documentos.

La escritura deberá presentarse ante la Oficina competente del Registro de Cooperativas de la Comunitat Valenciana. Actualmente existen cuatro: una Oficina Central y tres Oficinas Territoriales, una por cada provincia.

De conformidad con el vigente Reglamento del Registro de Cooperativas de la Comunitat Valenciana, se inscribirán en la Oficina Central: las cooperativas de crédito y las que cuenten con sección de crédito, las cooperativas de segundo o ulterior grado y las cooperativas que tengan un ámbito de actuación que exceda de una provincia. En las Oficinas Territoriales se inscribirán las demás cooperativas que tengan domicilio social en la respectiva provincia.

Para solicitar la inscripción es preciso presentar ante el Registro una copia autorizada y tres copias simples notariales de la escritura de constitución y acreditar que

las operaciones de constitución han sido objeto de la oportuna declaración por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, ante la correspondiente oficina liquidadora del impuesto (autoliquidación mediante modelo 600)

Una vez inscrita la cooperativa, se le asignará una clave y número de inscripción compuesto por las letras: A, para las inscritas en la Oficina Territorial de Alicante, C, para la de Castellón, V, para Valencia y CV, cuando se inscriban en la Oficina Central, a las que seguirá un número correlativo para cada una de las inscritas en esa oficina.

La denominación de la cooperativa, su domicilio y los datos –letra y número- de identificación registral deberán hacerse constar en toda la documentación, correspondencia, notas de pedido y facturas que expida la cooperativa. No hacerlo, constituye infracción sancionable administrativamente.

7.3.3. Fiscales

El trámite de esta naturaleza más importante es el Alta en el Censo. Con anterioridad al comienzo de operaciones societarias, la cooperativa deberá darse de alta en el Censo de empresarios, profesionales y retenedores, mediante la presentación del modelo 036 ante la delegación o administración correspondiente de la AEAT, esta declaración también servirá para solicitar la asignación de un NIF (los correspondientes a cooperativas comienzan por la letra F). Si lo tuviera asignado provisionalmente, se deberá solicitar el definitivo mediante el modelo 036.

Ese modelo se utilizará, también, cuando varíen los datos declarados en la declaración de alta censal o en otra posterior. El plazo para declarar las modificaciones es de un mes, desde el día siguiente a aquel en que se produzcan los hechos que deban declararse.

7.3.4. Laborales

Las cooperativas de viviendas no suelen contratar trabajadores, sino que normalmente utilizan los servicios de gestoras. No obstante, si contratan trabajadores, deberán cumplir con todas las obligaciones que la normativa laboral impone a las empresas: comunicación de apertura del centro de trabajo, adquisición del libro de visitas y calendario laboral, inscripción en la Seguridad Social, alta y afiliación de los trabajadores, cotización a la S.S. prevención de riesgos laborales, etc.

8. Admisión de socios. Derechos y obligaciones⁵⁸

8.1. El derecho de admisión del socio

Entre los principios cooperativos formulados por la Alianza Cooperativa Internacional (A.C.I.), que deben regir la actuación, funcionamiento y organización de las cooperativas, destaca el de “adhesión voluntaria y abierta”, denominado también principio de puertas abiertas, conforme al cual nadie puede ser obligado a ser socio ni impedírsele serlo cuando tenga necesidad de los servicios que ofrece la cooperativa y cumpla los requisitos para ser socio conforme a los estatutos.

Este principio inspira la legislación estatal sobre cooperativas, como se desprende del concepto que ofrece el art. 1.1 Ley 27/1999, de 16 de julio, en el que destaca que la cooperativa es una sociedad constituida por personas que se asocian “en régimen de libre adhesión y baja voluntaria”. Tampoco son ajenas a este principio las leyes autonómicas que o bien lo recogen expresamente⁵⁹ o bien prevén que las cooperativas en su estructura y funcionamiento deben ajustarse a tales principios⁶⁰.

Consecuencias de este principio de puertas abiertas son, entre otras, la necesidad de que el rechazo de la solicitud de ingreso en la cooperativa como socio haya de venir justificado, arbitrándose una serie de recursos contra tal decisión (art. 20 LCCV); la imposición de un límite máximo de cinco años al período de permanencia obligatoria en la cooperativa que puedan imponer los estatutos (art. 22); o que la expulsión del socio sólo pueda acordarse por incurrir en una de las faltas muy graves tasadas por la ley, debiendo ir precedida de un expediente en el que se da audiencia al interesado (art. 23).

El art. 10 LCCV establece el contenido mínimo de la escritura de constitución de la cooperativa, entre los que destacan los estatutos sociales, que constituyen el marco básico de referencia por el que se ha de regir la cooperativa y que también

58. Capítulo elaborado por ADELA SERRA RODRÍGUEZ.

59. Como es el caso de la Ley 18/2002, de 5 de julio, de Cooperativas de Cataluña (art. 1º, apartados 1 y 2), Ley 1/2003, de 20 de marzo, de Cooperativas de Islas Baleares (art. 3º), Ley 8/2003 de 24 de marzo de Cooperativas de la Comunitat Valenciana (art. 3º), Ley 4/2010, de 29 de junio, de cooperativas del Principado de Asturias (art. 1º.1), Ley 8/2006, de 16 de noviembre, de Cooperativas de la Región de Murcia (art. 2º.3), Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de sociedades cooperativas andaluzas (art. 4º).

60. Como hacen la Ley 4/1993, de 24 de junio, de Cooperativas del País Vasco (art. 1º.2), Ley 2/1998, de 26 de marzo, de Sociedades Cooperativas de Extremadura (art. 2º), Ley 5/1998, de 18 de diciembre, de Cooperativas de Galicia (art. 1º.4), Ley 9/1998, de 22 de diciembre, de Cooperativas de Aragón (art. 2º.2), Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de Madrid (art. 1º.2), Ley 4/2001, de 2 de julio, de cooperativas de La Rioja (art. 1º.2), Ley 14/2006, de 11 de diciembre, Foral de Cooperativas de Navarra (art. 2º), Ley 11/2010, de 4 de noviembre, de Cooperativas de Castilla-La Mancha (art. 2º.2) y Ley 4/2010, de 11 de abril, de cooperativas de Castilla-León (art. 1º.1).

han de quedar inscritos en el Registro de Cooperativas. Éstos deberán contener, al menos, los extremos del apartado 2º del art. 10, entre los que se incluyen “las condiciones objetivas para ejercer el derecho a ingresar en la cooperativa y para la baja justificada” (apartado f). Por tanto, estatutariamente se determinarán los requisitos “objetivos” para ingresar como socio en la cooperativa de viviendas, y que vendrán presididos por la idea de satisfacer la necesidad de obtener, en propiedad o por cualquier otro título, viviendas, locales, aparcamientos, servicios o edificaciones complementarias (art. 91.1 LCCV). Estos requisitos objetivos consistirán, normalmente, en una determinada contribución económica para la viabilidad del proceso edificativo y en una limitación máxima del número de socios, que deberá adecuarse, tratándose de una cooperativa de construcción, a las viviendas disponibles según el proyecto de obra.

Como ya se ha adelantado, en general, el art. 19 LCCV prevé que pueden ser socios de las cooperativas tanto las personas físicas como las jurídicas “cuando el fin y el objeto social de éstas no sea contrario a los principios cooperativos, ni al objeto social de la cooperativa”; y, en particular, para las cooperativas de viviendas, no se establece ninguna limitación expresamente, a diferencia de lo que sucede en la Ley estatal que distingue para conseguir la condición de socio en función de la modalidad de cooperativa ante la que nos encontremos. Así, en ésta para las cooperativas que procuran viviendas se requiere ser persona física, ente público o entidad sin ánimo de lucro y si su objeto social es procurar locales se restringe la condición de socio a las personas físicas (art. 89.1 Ley 27/1999). En cambio, si la cooperativa tiene como finalidad procurar edificaciones e instalaciones complementarias para el uso de viviendas o locales, la conservación y administración de viviendas o locales, elementos, zonas o edificaciones comunes, la creación y suministros de servicios complementarios y la rehabilitación de viviendas y edificaciones e instalaciones complementarias podrán ser socios todo tipo de personas, tanto físicas como jurídicas (art. 89.1 *in fine* Ley 27/1999).

La LCCV se limita a establecer que “toda persona que reúna los requisitos del artículo anterior y esté interesada en utilizar los servicios de la cooperativa tiene derecho a ingresar como socio, salvo que lo impida una causa justa derivada de la actividad u objeto social de la cooperativa” (art. 20.1). No contempla expresamente, en su art. 91.1, si las personas jurídicas pueden ser socios de cooperativas de vivienda, entendidas éstas en sentido estricto, esto es las que satisfacen la necesidad de alojamiento (ver al respecto la STJ de la Comunidad Valenciana, comentada en el capítulo 5.4.1). Sí prevé, en cambio, para las cooperativas de locales o despachos que pueden ser socios “los profesionales, estén o no colegiados; los pequeños empresarios, incluidos los agrícolas, entendiéndose por tales las personas físicas o jurídicas, que no empleen a más de cincuenta trabajadores por cuenta ajena; y las cooperativas de cualquier clase y tamaño” (art. 91. 9).

8.2. El procedimiento para la admisión del socio

En virtud del art. 20 LCCV la persona que desee ingresar como socio en una cooperativa de viviendas deberá presentar su solicitud por escrito al Consejo Rector, el cual, en el plazo máximo de dos meses, deberá admitirla o rechazarla, expresando los motivos. Este acuerdo deberá comunicarse por escrito al solicitante y publicarse en el tablón de anuncios del domicilio social, además de otras formas de publicidad que puedan establecerse estatutariamente. En caso de que transcurrido el plazo no se haya comunicado el acuerdo al interesado, se entenderá admitida la solicitud de ingreso.

Contra la decisión del Consejo Rector se arbitran una serie de recursos. Así, tanto el solicitante como cualquiera de los socios de la cooperativa podrán recurrir ante la comisión de recursos, si existiera, o, en su defecto, ante la Asamblea General en el plazo de un mes desde la notificación o publicación del acuerdo (art. 20.2 LCCV).

La existencia de la Comisión de Recursos es potestativa para la cooperativa que puede preverla en sus estatutos sociales. Si así se hace estará compuesta por entre tres y siete socios, elegidos por la Asamblea General por un período de tres a seis años (art. 52.1 LCCV). Si la impugnación se presenta ante la comisión de recursos se resolverá según el procedimiento previsto estatutariamente.

Si lo es ante la Asamblea General deberá resolverse en votación secreta en la primera reunión que se celebre. El acuerdo de la Asamblea General al respecto deberá adoptarse por la más de la mitad de los votos presentes y representados, salvo que los estatutos sociales prevean para este caso una mayoría reforzada, que no podrá exceder de los dos tercios de presentes y representados (art. 36.4).

El acuerdo del Comité de Recursos o de la Asamblea, en la resolución de la impugnación, podrá someterse a arbitraje cooperativo, según la Ley, o ser impugnado ante la jurisdicción ordinaria (art. 20.2. *in fine* LCCV).

Por último, como ya se trató en el capítulo 7.1.5, la Ley valenciana se ocupa del aspirante a socio o socio expectante en una cooperativa de viviendas al reconocerle un derecho de adquisición preferente cuando el titular del derecho a la adjudicación de una vivienda decida transmitir dicho derecho (art. 91.5).

8.3. Derechos y obligaciones de los socios.

Con carácter general son los arts. 25 a 27 LCCV los que comprenden el estatuto jurídico del socio cooperativista, esto es, sus derechos y obligaciones. Estas disposiciones han de completarse con las previsiones del art. 91 relativas específicamente a las cooperativas de viviendas y cooperativas de despachos y locales.

8.3.1. Derechos de los socios

El art. 25 LCCV establece los derechos de los socios. En él podemos distinguir unos derechos de carácter económico y otros de carácter estrictamente político. Entre los primeros se encuentra el derecho a participar en la actividad económica y social de la cooperativa “sin ninguna discriminación, y de la forma en que lo establezcan los estatutos sociales” [apartado a)], lo que, tratándose de una cooperativa de viviendas, supone el derecho a obtener, en propiedad o por otro título de uso o disfrute distinto, una edificación (vivienda, local, aparcamiento...), pero, ante todo, este derecho implica la obligación de realizar las aportaciones necesarias para financiar las viviendas/locales o edificaciones complementarias, como trataremos más adelante. Al respecto, cabe destacar que hay doctrina que puntualiza que cuando el socio ingresa en la cooperativa no tiene derecho a una específica y concreta vivienda o cualquier otra edificación con un valor determinado, sino un derecho genérico a una vivienda, que se concretará o individualizará con la reserva, que no necesariamente coincidirá en el tiempo con la inscripción como socio⁶¹.

De otra parte, este derecho a participar en la actividad cooperativizada sin discriminación ha sido interpretado por la jurisprudencia en el sentido de que es exigible que se apliquen a todos los socios los mismos criterios para la determinación del precio de las viviendas [STS 21 de octubre de 1982 (RJ 1982, 5568), 11 de abril de 1987 (RJ 1987, 2704), 13 de junio de 1987 (RJ 1987, 4298)].

Junto a éste, el socio tiene derecho a recibir la parte del excedente de ejercicio repartible, en proporción al uso que haya hecho de los servicios cooperativos, que se le acreditará en la forma que acuerde la Asamblea General [art. 25 b)]; a cobrar, en su caso, los intereses fijados por las aportaciones sociales [art. 25 c)], lo que deberá estar previsto en los estatutos si se tratan de aportaciones obligatorias - y con un límite legal máximo de seis puntos por encima del interés legal del dinero- o en el acuerdo de emisión si se tratan de aportaciones voluntarias (art. 58); a obtener la actualización del valor de sus aportaciones en las condiciones previstas en esta Ley y en los estatutos sociales [art. 25 d)], lo que podrá ser útil para corregir la inflación; y, por último, el derecho a recibir la liquidación de su aportación en caso de baja o liquidación de la cooperativa, teniendo en cuenta que, como se verá en el apartado 16, en caso de baja del socio la cooperativa puede retener el importe total que deba reembolsarse al socio saliente “hasta que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio”, debiéndose fijar en los estatutos sociales el plazo máximo de duración de este derecho de retención (art. 91.4 LCCV).

Entre los derechos políticos están el de asistir, con voz y voto a las Asambleas Generales [art. 25 f)], elegir y ser elegido para los cargos sociales [art. 25 g)] y el de

61. LAMBEA RUEDA, A.: *Las cooperativas de viviendas*, 3ª ed., Comares, Granada, 2012, pp. 387-388.

ser informado, derecho al que se dedica especialmente el art. 26, que prevé el contenido mínimo de la información que debe ser suministrada al socio.

Si el socio acredita que la cooperativa le ha negado reiteradamente el ejercicio de los derechos reconocidos en el art. 25, salvo el previsto en su apartado e), podrá darse de baja justificadamente (art. 22.3 LCCV), lo que le permitirá no tener que cumplir el período de permanencia obligatoria que puede haberse previsto estatutariamente (art. 22.1 LCCV).

En relación con el derecho de información, la Ley remite a los estatutos sociales la determinación de “los medios necesarios para que cada socio de la cooperativa esté bien informado de la marcha económica y social de la entidad”. Y, como mínimo, tiene derecho a:

- a) Recibir copia de los estatutos sociales y, si lo hubiera, del reglamento de régimen interior, así como de las modificaciones de ambos, con mención expresa del momento de entrada en vigor de éstas;
- b) Examinar en el domicilio social y en aquellos centros de trabajo que determinen los estatutos, y en el plazo que medie entre la convocatoria de la Asamblea y su celebración, los documentos que vayan a ser sometidos a la misma y en particular las cuentas anuales, el informe de gestión y el informe de la auditoría. Los socios que lo soliciten por escrito, tendrán derecho a recibir gratuitamente copia de estos documentos con antelación a la celebración de la Asamblea.

Además, este derecho a recibir gratuitamente la documentación anterior y la memoria escrita de las actividades de la cooperativa será manifestado expresamente en la convocatoria de la Asamblea General.

- c) Solicitar por escrito, con anterioridad a la celebración de la Asamblea, o verbalmente en el transcurso de la misma, la ampliación de cuanta información considere necesaria en relación a los puntos del orden del día.

En tal caso, corresponde al Consejo Rector, como órgano de gobierno y gestión de la cooperativa, ofrecer dicha información, pudiéndose negar sólo si su difusión pone en grave peligro los intereses de la cooperativa o si debe mantenerse secreto sobre dichos datos en virtud del cumplimiento de una obligación legal (v. Ley 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de datos de carácter personal). Aun así, en el primer supuesto, la Asamblea General, mediante votación secreta, puede ordenar al Consejo Rector suministrar la información requerida.

- d) Solicitar por escrito y recibir información sobre la marcha de la cooperativa en los términos previstos en los estatutos, y en particular, a recibir por escrito la que afecte a sus derechos económicos o sociales. En este supuesto, la información deberá ser suministrada por el Consejo Rector en el plazo de un mes o, si considera, que es de interés general, en la Asamblea más próxima a celebrar, incluyéndola en el orden del día.

- e) Solicitar y obtener copia del acta de las Asambleas Generales que deberá ser facilitada al socio por el Consejo Rector en el plazo de un mes desde que lo solicite.
- f) Examinar el libro de registro de socios.
- g) Ser notificado de los acuerdos adoptados en su ausencia que supongan obligaciones o cargas gravemente onerosas no previstas en los estatutos (p. ej., nuevas aportaciones obligatorias no previstas estatutariamente, agravación del régimen de responsabilidad de los socios). En tales casos, el Consejo Rector está obligado a remitir dicha notificación en un plazo de quince días desde la aprobación del acuerdo correspondiente.

Este es un derecho especialmente relevante, ya que la adopción por la Asamblea General de un acuerdo de los previstos en el art. 36.6 LCCV faculta al socio conforme a causar baja justificada.

8.3.2. Obligaciones de los socios

El art. 27 LCCV enumera, con carácter ejemplificativo, los deberes de los socios que son los siguientes:

- a) Desembolsar las aportaciones comprometidas en la forma que establezcan los estatutos sociales y los acuerdos de la Asamblea General.
- b) Asistir a las reuniones de los órganos sociales. Este deber tiene como correlato el derecho a asistir con voz y voto a las Asambleas Generales.
- c) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados. Al respecto, conviene tener presente que la impugnación de los acuerdos sociales no conlleva automáticamente y en todo caso la suspensión del acuerdo impugnado. Sólo será así si, habiéndose solicitado en la demanda, el demandante sea la comisión de control de la gestión o socios que representen, al menos, un veinte por ciento del número de votos (art. 40.7).
- d) Participar en las actividades de la cooperativa, en la forma y cuantía establecida por los estatutos sociales, en el reglamento de régimen interno y en los acuerdos de la Asamblea General. Esta obligación se reitera en el art. 64.1 LCCV. Como se tratará más adelante (capítulo 13), junto con las aportaciones al capital social y las cuotas de ingreso, acordadas en su caso, la cooperativa para el cumplimiento de su objeto social exigirá a los socios determinadas cantidades destinadas a financiar la vivienda, locales o edificaciones complementarias, cumpliendo una función similar al adelanto del precio de una compraventa. Estos pagos destinados a la obtención del servicio cooperativizado -esto es, la adquisición por los socios de la propiedad o el uso de la vivienda, locales o anejos- no integran el capital social, ni el patrimonio de la cooperativa (art. 64.3 LCCV).

- e) No realizar actividades de competencia con la cooperativa, por cuenta propia o de otro, salvo que sean autorizadas expresamente por la Asamblea General o por el Consejo Rector. La realización de estas actividades no autorizadas constituye una falta muy grave, que podría dar lugar a la expulsión del socio, si así lo acuerda el Consejo Rector [arts. 22.5 y 23.2 a)].
- g) Guardar secreto sobre asuntos y datos de la cooperativa cuya difusión pueda perjudicar los intereses de la misma.
- h) Las demás que resulten de la ley, de los estatutos y los reglamentos de régimen interno de aplicación.

9. Cómo se organiza una cooperativa de viviendas. Órganos sociales⁶²

Todas las cooperativas precisan de un órgano deliberante y de un órgano ejecutivo. El primero debate y adopta resoluciones sobre los asuntos de mayor trascendencia para la entidad. El ejecutivo, los lleva a efecto y desarrolla las actividades y adopta las decisiones, que necesita la administración ordinaria de la cooperativa.

En nuestro sistema, esas funciones se reparten entre los órganos denominados Asamblea General y Consejo Rector, que son órganos que cabe considerar como necesarios, porque deben existir en toda cooperativa.

Además, la cooperativa puede dotarse, en estatutos, de otros órganos voluntarios o facultativos, como la comisión ejecutiva, la comisión de control de la gestión, la comisión disciplinaria, las juntas preparatorias y en el caso de que cuente con socios de trabajo, el comité social.

En todo caso, cada órgano -necesario o facultativo- deberá contar con un libro de actas donde se transcribirán las correspondientes a las reuniones que mantenga y se expresarán los acuerdos que adopte.

9.1. La Asamblea General

La Asamblea General es la reunión formal de todos los socios, constituida para deliberar y adoptar, por mayoría simple o por la mayoría reforzada que la ley exige para determinadas materias, los acuerdos de su competencia.

Los acuerdos de la Asamblea General, en las materias de su competencia, obligan a todos los socios, incluyendo a los ausentes y a los que hayan votado en contra, si

62. Capítulo elaborado por JOSE IGNACIO MARTINEZ ESTEVAN.

bien, en determinados supuestos los socios disconformes con los acuerdos pueden causar baja justificada.

9.1.1. Competencias de la Asamblea General

La Asamblea General es la reunión formal de todos los socios, constituida para deliberar y adoptar, por mayoría simple o por la mayoría reforzada que la ley exige para determinadas materias, los acuerdos de su competencia. La Asamblea General es el máximo órgano de la entidad y a ella corresponde la decisión última en los asuntos de mayor trascendencia para la cooperativa.

Los acuerdos de la Asamblea General, en las materias de su competencia, obligan a todos los socios, incluyendo a los ausentes y a los que hayan votado en contra, si bien, en determinados supuestos los socios disconformes con los acuerdos pueden causar baja justificada.

9.1.2. Clases de Asambleas

Las Asambleas Generales pueden ser ordinarias y extraordinarias. La ordinaria es la que debe celebrarse dentro de los seis meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio económico de la cooperativa, y su orden del día debe contener, necesariamente, los siguientes puntos: examen o censura del informe de gestión del ejercicio; aprobación, en su caso, de las cuentas del ejercicio; distribución de excedentes o imputación de pérdidas; liquidación del presupuesto del Fondo de Formación y Promoción Cooperativa y aprobación del plan de inversiones del mismo para el ejercicio corriente.

Si la Asamblea General ordinaria se celebra fuera del plazo legal, sus acuerdos serán válidos, pero el Consejo Rector o los administradores responderán de los perjuicios que para la cooperativa y los socios, se sigan de la celebración extemporánea.

La Asamblea General extraordinaria, es la que se reúne, debate y adopta acuerdos sobre otras materias de la competencia de la Asamblea General.

La Asamblea General universal, es la que deciden celebrar los socios, estando todos ellos presentes y conformes en la fijación de un orden del día. El orden del día y la lista de asistentes deberán firmarse por todos los socios, hecho lo cual no será preciso que todos ellos estén presentes en las deliberaciones y adopción de acuerdos.

9.1.3. Convocatoria de la Asamblea

La Asamblea General podrá ser convocada por el Consejo Rector, a iniciativa propia o a petición de al menos un 10% de los socios, o de 500 socios si la cooperativa cuenta con más de 5000. En este caso el orden del día será el propuesto por los socios solicitantes.

Si el Consejo Rector no atiende la iniciativa de esa minoría de socios, puede instarse una convocatoria judicial de la Asamblea General.

La LCCV prevé que la convocatoria de la Asamblea General, además de publicarse, con una antelación mínima de 15 días y máxima de 60, en el domicilio social y cada uno de los centros de trabajo de la cooperativa, se notifique a los socios, mediante carta remitida a su domicilio o por otro sistema previsto en los estatutos.

La convocatoria incluirá siempre un orden del día, fijado por el Consejo Rector, que deberá incluir los puntos que le soliciten por escrito un 10% de los socios o 50 de ellos. Se incluirá, en todo caso, un punto que permita a los socios hacer sugerencias y preguntas al Consejo Rector. Unas y otras se harán constar en acta y las preguntas se responderán por el Consejo Rector, bien en el acto, bien por escrito dirigido a quien las haya formulado, en el plazo de dos meses.

La información necesaria para pronunciarse sobre los puntos del orden del día, y en especial el texto de las propuestas de modificaciones estatutarias, se pondrán a disposición de los socios desde la publicación de la convocatoria y hasta la celebración de la Asamblea.

9.1.4. La válida constitución de la Asamblea

Al margen de lo ya visto sobre constitución de la Asamblea General universal, la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, se constituye válidamente en primera convocatoria cuando asistan, presentes o representados, más de la mitad de los socios y, en segunda convocatoria, siempre que asista un mínimo del 10% de los socios o cincuenta de ellos. Los estatutos podrán reforzar este quórum, sin que sobrepase el 20%.

Podrán asistir quienes sean socios al tiempo de la convocatoria, siempre que conserven esa condición en la fecha de celebración de la Asamblea.

La mesa de la Asamblea estará formada por el presidente y el secretario, o por quienes les sustituyan. En su defecto, por los socios asistentes a quienes la propia asamblea elija para dichas funciones.

De ordinario, la Asamblea General estará presidida por el presidente de la cooperativa y corresponderá al secretario de la cooperativa redactar las actas correspondientes. No obstante, la propia Asamblea puede designar a cualesquiera otros socios presentes para presidirla y para ejercer la secretaría de la misma. En el caso de que en el transcurso de una asamblea se proponga votar la revocación o la exigencia de responsabilidad de los consejeros que ocupen la presidencia o la secretaría del consejo, éstos deberán cesar en dichas funciones en la correspondiente asamblea, sustituyéndolos quienes proceda de acuerdo con la ley o, quienes la propia asamblea designe como presidente o secretario de la misma.

Se confeccionará la lista de asistentes, decidiéndose sobre las representaciones dudosas y el 5% de los asistentes podrá designar a uno de ellos como interventor en

la confección de la lista. A continuación el presidente de la Asamblea proclamará la existencia de quórum y la válida constitución de la Asamblea, dando lugar al inicio de sus deliberaciones que dirigirá haciendo respetar el orden del día y el de las intervenciones solicitadas por los asistentes.

Corresponde al presidente decidir sobre la admisión de la asistencia de personas que no sean socias, excepto cuando la propia Asamblea tenga que elegir caros o rechace su asistencia y podrá expulsar a quienes hagan obstrucción y a quienes falten al respeto a la Asamblea o a los asistentes a la misma.

9.1.5. ¿Cómo se adoptan los acuerdos sociales?

En las cooperativas de viviendas cada socio tiene un voto y no cabe el voto plural. No obstante, cada socio puede hacerse representar, para una Asamblea concreta, y mediante poder escrito, por otro socio, por el cónyuge, ascendiente, descendiente, hermano o persona que conviva con el socio, pero cada uno de los socios no puede representar a más de dos socios ausentes.

Salvo que la ley exija un *quorum* o mayoría reforzada, los acuerdos de la Asamblea General se adoptan cuando votan a favor más de la mitad de los votos presentes y representados. En el caso de elección de cargos, bastará para ser elegido la mayoría relativa o mayor número de los votos.

Se exige el voto favorable de 2/3 de los socios presentes y representados para adoptar los acuerdos de modificación de estatutos; revocación del Consejo Rector, cuando el punto no conste en el orden del día de la convocatoria y para el ejercicio de la acción de responsabilidad contra miembros del Consejo Rector. Se exige, igualmente dicha mayoría reforzada para la adopción de los acuerdos de disolución, fusión, transformación, escisión o prórroga de la entidad para la cesión de activos y pasivos y, en general, para la imposición a los socios de nuevas aportaciones obligatorias o nuevas obligaciones no previstas en los estatutos, así como para la agravación del régimen de responsabilidad de los socios.

9.1.6. Asambleas Generales mediante delegados

Los estatutos pueden regular la celebración de Asambleas mediante delegados, elegidos en juntas preparatorias, en los casos previstos en ellos. Esta posibilidad, regulada en el artículo 39 de la LCCV, es especialmente interesante en el caso de la existencia de secciones en la cooperativa y de promociones o fases separadas, sin embargo estas juntas preparatorias no sustituyen a las de socios de la sección o a las juntas de cada fase o promoción que se requieren en la LCCV para tratar los asuntos propios de cada una de ellas, como se expone al tratar de las secciones, fases o promociones separadas.

9.1.7. El acta de la asamblea. Redacción, aprobación y certificación

La redacción del acta corresponde al secretario de la Asamblea, que, normalmente lo será el de la cooperativa. Irá encabezada por el anuncio de la convocatoria, o el orden del día de la universal. Se hará constar que se reúne el quórum legal o estatutario y si la asamblea se celebra en primera o segunda convocatoria. Para cada punto del orden del día contendrá un resumen de las deliberaciones, de las intervenciones de las que se solicite que consten en acta y de los acuerdos adoptados, especificando, con toda claridad, el resultado de las votaciones que se produzcan.

La lista de socios asistentes, presentes o representados, puede incorporarse al acta o aprobarse como anexo a la misma y expresará el hecho de haberse comprobado y aprobado las representaciones admitidas.

La aprobación del acta constituirá el último punto del Orden del día, pero podrá quedar aplazada a petición de la mesa, en cuyo caso, corresponderá su aprobación, dentro de los quince días siguientes, a una comisión formada por el presidente y dos socios elegidos por unanimidad entre los asistentes. Si no hubiera unanimidad, se añadirá un representante de cada minoría que sume un mínimo del 10% de los socios presentes o representados.

El acta será firmada por el presidente y secretario de la asamblea y, en su caso por los socios comisionados para aprobarla y será incorporada al libro de actas por el secretario de la cooperativa. Las certificaciones del acta se librarán por el secretario de la cooperativa con el visto bueno del presidente de la misma y deberán emitirse a solicitud de cualquier socio.

Las actas de las asambleas podrá levantarse por notario, bien a instancias de los administradores, bien a solicitud de socios que representen al menos el 5% del total, siempre que lo pidan con cinco días de antelación. El acta así levantada tendrá la consideración de acta de la asamblea y los honorarios notariales serán de cargo de la cooperativa.

9.1.8. La impugnación de los acuerdos de la Asamblea General

El artículo 40 LCCV regula la impugnación de los acuerdos de la asamblea, estableciendo que podrán serlo los que sean contrarios a la ley, los que se opongan a los estatutos, y los que lesiones los intereses de la cooperativa, en beneficio de uno o varios socios o de terceros.

A los efectos de su impugnación, la ley distingue entre acuerdos nulos y anulables. Los primeros son los contrarios a la ley, mientras los demás son calificados como anulables.

La LCCV procura por la conservación de los acuerdos sociales y establece que no procederá la impugnación de los acuerdos cuando hayan sido dejados sin efecto ni cuando hayan sido sustituidos válidamente por otros acuerdos y que cuando adolez-

can de vicio subsanable, si fuera posible eliminar la causa de impugnación que invalida esos acuerdos, el juez otorgará plazo para su subsanación.

Los acuerdos nulos pueden ser impugnados por todos los socios y por cualquier tercero con interés legítimo. La acción para impugnar estos acuerdos caducará en el plazo de un año, salvo que resulten contrarios al orden público.

La impugnación de los acuerdos anulables podrá ser solicitada por los socios asistentes a la asamblea sólo cuando hubieran hecho constar su oposición a los mismos, bien en el acta de la asamblea, bien mediante documento fehaciente entregado dentro de las 48 horas siguientes. También podrán serlo por los socios ausentes y por los que hubieren sido privados ilegítimamente del voto, así como por los miembros del Consejo Rector y los del Comité de Control de la Gestión. La acción para impugnar los acuerdos anulables caduca a los 40 días.

Los plazos de caducidad se computan desde la fecha de adopción del acuerdo impugnado y, si fuera inscribible, desde la fecha de su inscripción en el Registro de Cooperativas.

9.2. El Consejo Rector

El Consejo Rector es la forma en que tradicionalmente se conforma el órgano de administración y representación de la cooperativa y el supuesto más frecuente en la práctica cooperativa.

La LCCV establece que el órgano de administración de la cooperativa será, normalmente un Consejo Rector, pero que, en las cooperativas con diez o menos socios, el Consejo Rector puede sustituirse por un administrador único o por dos administradores de funcionamiento mancomunados o solidarios. En todo caso es preciso que la opción se contemple, expresamente, en los propios estatutos.

La lógica cooperativa y la posibilidad abstracta de que todas las cooperativas acojan un número de socios ilimitado, imponen que todos los estatutos regulen la existencia de un Consejo Rector, sea como órgano de administración único, sea sólo para los casos en que la LCCV no permite optar por otro sistema de administración.

9.2.1. Composición y funcionamiento del Consejo Rector

El Consejo Rector es el órgano de la cooperativa al que, con carácter exclusivo, se atribuyen las facultades de gobierno, representación y gestión de la misma.

El Consejo Rector es un órgano colegiado. Sus facultades corresponden al órgano, y no a sus miembros individuales.

El número de sus miembros se fijará en los estatutos y no podrá ser variable ni inferior a tres. Los miembros del Consejo Rector serán elegidos por la Asamblea General entre los socios de la cooperativa y en votación secreta. El mandato será por el plazo que indiquen los estatutos, de dos a seis años.

Cabe la elección de suplentes, a quienes corresponderá sustituir a los consejeros que cesen, por el resto de tiempo que quedase de mandato de los sustituidos.

Son cargos necesarios en el Consejo Rector el de presidente, que representa al Consejo y a la cooperativa, y el de secretario. Los restantes cargos pueden adoptar otras denominaciones y funciones, que establecerán los estatutos. La distribución de cargos en el Consejo Rector corresponderá al propio Consejo o a la Asamblea General, según establezcan los estatutos, si nada expresan corresponderá al propio Consejo.

El presidente, que también lo es de la cooperativa tiene atribuida la representación legal de la misma y le corresponde la ejecución de los acuerdos sociales, incluyendo su elevación a público, si es necesario o procede.. Al Secretario le corresponde la redacción de las actas y la custodia de los libros, así como certificar su contenido y los acuerdos sociales, con el visto bueno del presidente.

Los acuerdos del Consejo Rector se adoptan por mayoría de sus miembros asistentes, pero cabe que el presidente ostente voto dirimente, en caso de empate, cuando lo establezcan los estatutos. Lo que no cabe es que un consejero delegue su representación en otro para las reuniones del Consejo.

Es posible que el Consejo Rector, con el voto favorable de 2/3 de sus componentes, delegue en uno o varios de sus miembros algunas de sus competencias, dando lugar a las figuras del Consejero Delegado, cuando sea uno solo, y de la Comisión Ejecutiva, cuando sean varios los delegados. La delegación cabe de forma permanente o por tiempo limitado, pero no puede comprender sino el tráfico empresarial ordinario de la cooperativa y, en ningún caso, las siguientes facultades (48 LCCV): a) Fijar las directrices generales de la gestión. b) Controlar permanentemente el ejercicio de las facultades delegadas. c) Presentar a la Asamblea General ordinaria las cuentas del ejercicio, el informe sobre la gestión y la propuesta de distribución o asignación de los excedentes y de imputación de las pérdidas. d) Prestar avales, fianzas y garantías reales a favor de otras personas, salvo en las cooperativas de crédito. e) Otorgar poderes generales, que tendrán que inscribirse en el Registro de Cooperativas.

La extralimitación en la concesión de facultades, por otorgarse poderes que incluyen algunas de las anteriores o que afectan a las competencias de la Asamblea General es causa frecuente de denegación de la inscripción registral de los apoderamientos.

De los acuerdos del Consejo se levantará acta por el secretario, que firmarán, además el presidente y, al menos, otro consejero. Las certificaciones de los acuerdos se librarán por el secretario, con el visto bueno del presidente.

Los acuerdos del Consejo, serán nulos o anulables en los mismos casos en que lo sean los de la Asamblea, de acuerdo con lo establecido en el art. 40 LCCV. Los nulos podrán ser impugnados por todos los socios, así como por los miembros del Consejo, aunque hubieran votado a favor. Los anulables lo podrán ser por los consejeros que no hubieran asistido a la reunión, los privados ilegítimamente de su voto en ella y

los que hubieran hecho constar su oposición al acuerdo. También podrán impugnarlos los miembros de la Comisión de Control de la Gestión, si existe, y un 5% de los socios. El plazo para la impugnación es muy breve: dos meses para los acuerdos nulos y un mes para los anulables, computados desde la fecha de adopción del acuerdo si los impugna un consejero presente en la reunión que adoptó el acuerdo y en los restantes supuestos, desde que conozcan el acuerdo o desde que se inscriba en el Registro, si se trata de acuerdos inscribibles y no hubiera transcurrido un año desde su adopción.

9.2.2. Los consejeros. Nombramiento y cese

Los consejeros son siempre nombrados por la Asamblea, que puede, además, asignarles cargos concretos en el Consejo, en el caso de que dicha facultad se haya reservado a la Asamblea, en otro caso los asignará el propio Consejo.

El nombramiento se realizará por el plazo estatutario de mandato, que puede oscilar entre un mínimo de dos años y un máximo de seis. En todo caso, salvo que los estatutos la excluyan, es posible la reelección indefinida de los consejeros.

Los consejeros cesan por muerte, incapacitación, renuncia, incompatibilidad y remoción, acordada por la Asamblea General.

Los consejeros deberán contar con capacidad de obrar plena y no estar afectados por incompatibilidad.

Son incompatibles los cargos de consejero y de director. El interesado deberá optar en el plazo de cinco días o, la segunda designación quedará sin efecto.

También son incompatibles los funcionarios y altos cargos públicos con funciones relacionadas directamente con las actividades de la cooperativa, los que realicen por cuenta propia o de otras personas, actividades en competencia o complementarias a las de la cooperativa, salvo que la Asamblea General los autorice expresamente; los concursados y quebrados no rehabilitados; los condenados a penas que lleven aneja la inhabilitación para cargos públicos, durante el tiempo de la condena, y los que por razón de su cargo no puedan ejercer actividades lucrativas.

9.2.3. Retribución, Conflicto de intereses y Responsabilidad de los consejeros

El ejercicio del cargo de consejero no da derecho a retribución. No obstante los estatutos pueden prever el pago de dietas o la compensación por los daños y perjuicios que comporte el cargo. En este caso corresponderá a la Asamblea fijar su cuantía.

Por el contrario, sí podrán ser retribuidos los cargos de Administrador único y de Administrador mancomunado o solidario, así como los de Consejero Delegado o de miembro de la Comisión Ejecutiva.

No será válida la estipulación de contratos ni la asunción de obligaciones por parte de la cooperativa, no comprendidas en la utilización de los servicios cooperativizados, hechas en favor de los miembros del Consejo Rector, del director, o de sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, si no recae autorización previa o ratificación posterior de la Asamblea General. Los socios afectados no podrán tomar parte en la correspondiente votación de la asamblea.

La responsabilidad de los miembros del Consejo Rector es solidaria ante la cooperativa, los socios y los terceros. Responden ante la cooperativa, los socios y los terceros del perjuicio que causen por acciones u omisiones dolosas o culposas, y siempre que se extralimiten en sus facultades, pero quedarán exentos de responsabilidad quienes prueben que, no habiendo intervenido en la adopción y ejecución del acto o acuerdo lesivo, desconocían su existencia o, conociéndola, hicieron todo lo conveniente para evitar el daño o, al menos, se opusieron expresamente a aquél.

La acción de responsabilidad prescribirá a los tres años desde que pudo ser ejercitada. La Asamblea General podrá adoptar el acuerdo de ejercitar la acción de responsabilidad, por mayoría de dos tercios de los socios presentes y representados, aunque no conste en el orden del día. Este acuerdo determinará el cese inmediato y provisional de los miembros del Consejo afectados, mientras dure el procedimiento judicial o arbitral iniciado contra ellos. El 5% de los socios, o cincuenta de ellos, podrán pedir a la Asamblea que adopte el citado acuerdo y, si en el plazo de 6 meses no lo hace o no se presenta la demanda judicial o arbitral, podrán interponer la misma acción de responsabilidad por cuenta de la cooperativa.

9.3. Directores y Letrados Asesores

Las cooperativas podrán designar un Director al que encomendar la gestión permanente de las mismas, estando obligadas a nombrarlo las cooperativas con un volumen de negocios superior a tres millones de euros. En ambos casos, su nombramiento corresponde al Consejo Rector, que le otorgará los poderes necesarios para el desempeño de su cargo mediante escritura pública, que deberá inscribirse en el Registro de Cooperativas. El Director representará a la cooperativa en todos los asuntos relacionados con el giro y tráfico de la misma.

Las cooperativas que vengan obligadas a auditar sus cuentas deberán nombrar un letrado asesor, que firmará, dictaminando si son ajustados a derecho, los acuerdos sociales que sean inscribibles en el Registro de cooperativas (art. 51 de la LCCV).

El letrado asesor será nombrado por el Consejo Rector y su dictamen, y firma, será obligatorio, aun en el supuesto de que no haya asistido a la correspondiente reunión de la Asamblea General o del Consejo Rector, además de en el supuesto acuerdos inscribibles, tratándose de los acuerdos adoptados en materia de régimen de altas y bajas y régimen disciplinario de los socios y en el caso de acuerdos de enajenación de inmovilizado, cuando el acuerdo competa a la Asamblea General.

La ley prevé que la función de letrado asesor, para la que establece incompatibilidades derivadas de conflictos de intereses, pueda ser desarrollada un tercero contratado al efecto; por un socio, en cuyo caso deberá abstenerse de participar en la adopción de los acuerdos que haya de dictaminar, o por una cooperativa de segundo grado, unión o federación de cooperativas, cuando se comprenda entre sus fines sociales la prestación de servicios de asesoramiento jurídico a sus miembros.

10. Colaboradores en la gestión de la cooperativa: gestoras y apoderados⁶³

Si ya de per se el desarrollo de una promoción inmobiliaria era un proceso muy complejo, se convirtió en algo mucho más desde la aparición en nuestra Comunidad del boom de los desarrollos de suelo a través de la aplicación de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística (LRAU) y sus posteriores desarrollos normativos, con la aparición de los agentes urbanizadores, los Planes de actuación integral (PAIS), los suelos urbanizables donde cohabitan el proceso urbanizador y el proceso edificativo, etc.

En este marco normativo tan complejo, en el que además de la ya compleja puesta en marcha y gestión de una promoción y de los conocimientos en todas las materias que ello conlleva, a saber, técnicos (proyectos), administrativos, económico-financieros, comerciales y jurídicos, se une el disponer de los conocimientos del proceso de desarrollo de suelo; en el caso de llevarla a cabo bajo el régimen de cooperativa, exige además de esta visión técnica el tratamiento desde la óptica de los principios cooperativos.

En este orden de cosas, todas las ventajas que supone poner en marcha una operación inmobiliaria bajo el régimen de cooperativa, entre otras: ajustar las necesidades del proyecto a la demanda, programa, tipología, recursos; procurar un coste más real del producto; tratamiento personalizado a sus socios... etc, en resumen formar parte del proyecto, pueden convertirse en un verdadero problema debido a la complejidad de un proyecto inmobiliario, la dedicación, en tiempo y profesionalidad para optimizar el resultado, si no se conjugan correctamente. Es por ello que la optimización de la estrategia del proyecto cooperativo aconseja su gestión profesionalizada.

La gestora de cooperativas de viviendas podría definir, como aquella sociedad mercantil formada por profesionales que presta sus servicios de gestión y asesoramiento a la cooperativa, durante un tiempo definido y a cambio de un precio pacta-

63. Capítulo elaborado por JOSÉ GAVIDIA CUENCA.

do entre ambas partes. Su misión, es llevar de forma profesional toda la gestión del proyecto inmobiliario de la cooperativa.

El prestigio, la solvencia y la profesionalidad de la sociedad gestora contribuye a garantizar el éxito de cualquier promoción en régimen cooperativo, es por ello que la capacidad de una empresa gestora debe medirse atendiendo a los criterios de solvencia profesional y económica.

La sociedad gestora está al servicio de la cooperativa y ésta debe exigirle en su gestión, total acatamiento a la Ley y a los principios básicos cooperativos de transparencia, rigor y profesionalidad.

Hay que diferenciar con claridad la figura de la empresa gestora de los órganos de representación de la Cooperativa, el Consejo Rector fundamentalmente y quien éste haya designado para ello; la empresa gestora no toma decisiones, propone las mejores soluciones, para que sea el Consejo Rector, o la Asamblea General de la Cooperativa, en su caso, quien las tome o apruebe finalmente las decisiones.

Es absolutamente necesario que, expresamente, a través de un *contrato de gestión*, queden manifestados y definidos, los servicios que la empresa gestora va a prestar, se defina el encargo, como los va a prestar, cuál será el *modus operandi* entre empresa gestora y cooperativa, por cuanto tiempo y que contraprestaciones económicas percibirá a cambio de estos servicios.

Para finalizar este punto, es importante poner de manifiesto aquellas cooperativas que han sido creadas por gestoras con posibilidades de disponer de suelos para construir viviendas, más si cabe desde la aparición de la figura del agente urbanizador y que surgen de la captación de socios, en un porcentaje importante al principio, a los cuales se les van incorporando conforme avanza la promoción el resto de socios hasta completar el total de las viviendas proyectadas. Este modelo, muy implantado en España, en la actualidad, puede entrar en contradicción con los principios básicos del cooperativismo si la empresa gestora exagera su protagonismo y “aprisiona”, en la práctica, a la cooperativa, razón por la que es muy importante, en estos supuestos más que nunca, conocer y ejercer los derechos de información y participación recogidos en la legislación cooperativa. De lo contrario cabe el peligro de caer en una especie de pseudocooperativismo.

No obstante, reconocemos el papel que desarrollan las empresas gestoras y lo fundamental que resultan para llevar a cabo hoy en día cualquier proyecto cooperativo de cualquier tipo de inmueble.

Además de la empresa gestora, es importante reseñar la figura del *apoderado o apoderados*, en el caso de que fueran más de uno o actuaran de forma colegiada.

La practicidad del día a día, es el *leitmotiv* del nacimiento del *apoderado/os*, la actividad cotidiana, el tráfico de documentación permanente tanto a nivel privado como público exigen la presencia y la firma de muchos documentos, y hace necesaria una permanente involucración para su desarrollo de los miembros del Consejo Rector.

Para solucionar este aspecto, se crea la figura del apoderado, como persona física o jurídica que actúa en representación de la cooperativa para todos los actos que se designen y se describan en la escritura de apoderamiento.

Esta figura, puede ser igualmente una persona jurídica, o puede en ocasiones, designarse apoderamientos colegiados, formando apoderados de un grupo A y de un grupo B, para aquellos actos de relevante importancia que necesiten la firma colegiada de forma solidaria en algún caso o mancomunada en otro, dependiendo la naturaleza del acto administrativo o jurídico que se trate de un miembro de cada grupo.

Es el Consejo Rector de la cooperativa como órgano de gobierno de la misma a quien corresponde designar y conferir apoderamiento a cualquier persona física o jurídica, cuyas facultades representativas deben constar en la escritura de poder, elevada a público, previamente deberá estar descrita la facultad de designación en los estatutos de la cooperativa.

El apoderamiento debe circunscribirse exclusivamente a aquellas actividades que se derivan del tráfico empresarial ordinario de la cooperativa, tales como comparecer y actuar en nombre de la cooperativa en asuntos y actos administrativos, judiciales, civiles mercantiles....etc. Conservando en todo caso siempre el Consejo Rector con carácter exclusivo las facultades que establece la Ley: a) Fijar las directrices generales de la gestión; b) Controlar permanentemente el ejercicio de las facultades delegadas; c) Presentar a la Asamblea General ordinaria las cuentas del ejercicio, el informe sobre la gestión y la propuesta de distribución o asignación de los excedentes y de imputación de las pérdidas; d) Prestar avales, fianzas y garantías reales a favor de otras personas, salvo en las cooperativas de crédito; e) Otorgar poderes generales, que tendrán que inscribirse en el Registro de Cooperativas (art. 48.2).

11. Las promociones separadas⁶⁴

Cuando la cooperativa de viviendas tenga previsto desarrollar más de una fase o promoción, es muy conveniente tratar cada una de ellas con la debida separación, a los efectos de que los eventuales problemas de una no afecten a los socios que participan en las demás. En este supuesto, son dos las soluciones principales que ofrece la Ley valenciana.

La primera, que es la usual y más recomendable, consiste en configurar cada fase o promoción como una sección diferente dentro de la cooperativa, aplicándose a

64. Capítulo elaborado por JOSE IGNACIO MARTINEZ ESTEVAN.

cada una de ellas las previsiones contenidas en el artículo 8 LCCV, que básicamente consisten en: autonomía de gestión, con arreglo a los acuerdos adoptados por la Asamblea General de socios de la sección; contabilidad separada, sin perjuicio de la general de la cooperativa y una suerte de beneficios de orden y excusión que la Ley establece diciendo que *“Del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la actividad de la sección responderán, en primer lugar, las aportaciones hechas o prometidas y las garantías prestadas por los socios integrados en la sección”*, determinando, asimismo, que en los contratos celebrados con terceros constará, bajo la responsabilidad de los que hayan contratado en representación de la cooperativa, que los terceros se comprometen en no perseguir directa o inmediatamente los demás bienes de la cooperativa (art. 8.6 LCCV).

El mayor inconveniente para el pleno reconocimiento legal de las secciones consiste en que la Ley valenciana exige que los estatutos regulen detalladamente cada sección diferenciada en el seno de la cooperativa (art. 8.8), así como el régimen de las secciones que se establezcan en la cooperativa (art. 10.2 n), lo que, en la mayoría de las ocasiones supone que cada sección no prevista expresamente en los estatutos requerirá una modificación “ad hoc” de los estatutos de la cooperativa.

Por otra parte, a diferencia de lo que establece la Ley 27/1999, estatal de Cooperativas, la existencia legal y estatutaria de diversas secciones en la cooperativa no obliga, por sí sola, a la realización de auditorías de las cuentas de la misma, ni de las generales de la cooperativa, ni de las separadas de cada sección, aunque bastará que la cooperativa desarrolle varias fases o promociones, usualmente configuradas como secciones diferentes, para que sí venga obligada a auditarse, según vemos a continuación.

La segunda solución, menos formal y con menos garantías de separación y por ello, menos recomendable para los socios, que la ley establece para el caso de que la cooperativa desarrolle varias promociones separadas o varias fases separadas de una misma promoción, consiste en determinar que, en tales casos, la cooperativa deberá llevar una contabilidad separada para cada una de ellas, sin perjuicio de la general de la cooperativa y que las cuentas anuales deberán someterse necesariamente a auditoría (art. 91.8 LCCV) En estos casos, añade el precepto, los estatutos regularán la existencia de un órgano específico: la junta especial de socios de cada fase o promoción, que deberá constituirse, se entiende que necesariamente y en el seno de la cooperativa, y cuyos derechos se fijarán en estatutos.

Las similitudes con la sección son evidentes, incluso en la exigencia de previsiones estatutarias específicas, que entendemos que basta que sean genéricas si no se configuran como secciones independientes. Pero esta forma de gestión de las fases o promociones no parece que garantice los derechos de los socios de cada una de ellas con la intensidad que lo hace la regulación aplicable a las secciones de la cooperativa.

En todo caso, la responsabilidad final podrá alcanzar a toda la cooperativa, como único titular del patrimonio cooperativo. Pero, si existen secciones, la cooperativa podrá repetir contra los socios integrados en la sección, exigiéndoles el efectivo desembolso de las aportaciones comprometidas o las garantías prestadas (Art. 8.8 LCCV) posibilidad no prevista para el caso de que las promociones o fases diferentes no se configuren estatutariamente como secciones.

12. La auditoría de cuentas de la cooperativa de viviendas⁶⁵

La Ley de Auditoría de Cuentas, Texto Refundido aprobado por RD Legislativo 1/2011, de 1 de julio, define la auditoría como la actividad consistente en la revisión y verificación de las cuentas anuales, así como de otros estados financieros o documentos contables, elaborados con arreglo al marco normativo de información financiera de aplicación, siempre que dicha actividad tenga por objeto la emisión de un informe sobre la fiabilidad de dichos documentos que pueda tener efectos frente a terceros.

La auditoría de las cuentas anuales consistirá en verificar dichas cuentas a efectos de dictaminar si expresan la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la entidad auditada; también comprenderá, en su caso, la verificación de la concordancia del informe de gestión con dichas cuentas.

La auditoría de cuentas tendrá necesariamente que ser realizada por un auditor de cuentas o una sociedad de auditoría, mediante la emisión del correspondiente informe y con sujeción a los requisitos y formalidades establecidos en la ley.

La opinión del auditor podrá ser favorable, con salvedades, desfavorable o denegada. Cuando no existan reservas o salvedades la opinión técnica será considerada «favorable». En el supuesto contrario, cuando existan tales reservas se deberán poner de manifiesto todas ellas en el informe, indicando su naturaleza en el párrafo de opinión, y la opinión técnica será calificada de «opinión con salvedades» o «desfavorable»

La auditoría de las cuentas anuales es obligatoria para las cooperativas valencianas de viviendas en el caso de que desarrollen varias fases o promociones (art. 91.8 LCCV) y también en los mismos supuestos en que resulta obligatoria para todas las entidades que superen los límites que reglamentariamente fije el Gobierno por Real

65. Capítulo elaborado por JOSE IGNACIO MARTINEZ ESTEVAN.

Decreto. Dichos límites se referirán, dice la Ley de Auditoría, al menos, a la cifra de negocios, al importe total del activo según balance y al número anual medio de empleados, y se aplicarán, todos o cada uno de ellos, según lo permita la respectiva naturaleza jurídica de cada sociedad o entidad.

Actualmente, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1517/2011, de 31 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Auditoría de Cuentas las entidades estarán obligadas a someter a auditoría las cuentas anuales de los ejercicios sociales en los que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 257 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, no concurren las circunstancias previstas para poder formular balance abreviado, debiendo hacerlo en modelo normal.

El citado precepto establece que podrán formular balance y estado de cambios en el patrimonio neto abreviados – y por tanto no estarán obligadas a auditar sus cuentas anuales- las sociedades que durante dos ejercicios consecutivos reúnan, a la fecha de cierre de cada uno de ellos, al menos dos de las circunstancias siguientes:

- Que el total de las partidas del activo no supere los dos millones ochocientos cincuenta mil euros.
- Que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los cinco millones setecientos mil euros.
- Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a cincuenta.

Perderán esta facultad si dejan de reunir, durante dos ejercicios consecutivos, dos de las circunstancias anteriores.

En el primer ejercicio social desde su constitución, transformación o fusión, las sociedades podrán formular balance y estado de cambios en el patrimonio neto abreviados si reúnen, al cierre de dicho ejercicio, al menos dos de las tres circunstancias expresadas.

El reglamento citado establece que, también deberán someter a auditoría sus cuentas anuales las entidades que resulten beneficiarias de subvenciones o ayudas públicas por importe superior a 600.000 euros en un ejercicio.

El auditor de cuentas o sociedad de auditoría será nombrado por la Asamblea General de la cooperativa para auditar las cuentas correspondientes a los ejercicios que no hayan finalizado cuando sean contratados. No es posible que la Asamblea General lo nombre cuando el ejercicio a auditar haya finalizado, ni tampoco que el contrato inicial con el auditor lo sea por un periodo inferior a tres años ni superior a nueve, sin perjuicio de las prórrogas que pueden establecerse con carácter anual, según establece el artículo 19 de la Ley de Auditoría, en su actual redacción.

El informe de auditoría se firmará por el auditor una vez formuladas las cuentas anuales por el Consejo Rector y puestas a su disposición y para que el informe del auditor pueda ser conocido por la Asamblea General ordinaria que ha de aprobar las cuentas anuales auditadas, por lo que se pondrá a disposición de la Asamblea.

De conformidad con el artículo 50 de la LCCV, las cooperativas estarán, asimismo, obligadas a someter a auditoría sus cuentas anuales cuando lo acuerde el Registro de Cooperativas, cuando lo soliciten dentro de los tres meses del cierre del ejercicio cuyas cuentas hayan de auditarse, un número de socios no inferior al 10% de ellos. En este caso, los gastos originados por la auditoría serán de cuenta de los solicitantes, que podrán repetir contra los administradores de la cooperativa cuando las cuentas verificadas hubiesen incurrido en vicios o irregularidades graves (art. 50.1 LCCV).

También cabe someter voluntariamente a auditoría las cuentas anuales, en cuyo supuesto no rigen las reglas establecidas para las auditorías obligatorias.

13. Régimen de las aportaciones a la cooperativa: las aportaciones a capital y las entregas destinadas a los gastos de edificación⁶⁶

La relación que existe entre el socio y la cooperativa de viviendas durante el período de construcción de viviendas presenta cierta complejidad, ya que refleja 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. Así, existen 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.

Dicha complejidad se manifiesta también en su régimen económico. Patrimonialmente nos encontramos con la persona jurídica cooperativa y su régimen económico y, en paralelo, una comunidad o copropiedad temporal de los socios sobre las entregas aportadas para obtener las viviendas. La estructura de la hipótesis de la relación entre la cooperativa y el socio, es la siguiente: cooperativa, persona jurídica, que actúa internamente respecto de los socios en dos ámbitos, formación de su voluntad y organización de la “masa en comunidad con gestión cooperativa” –lo que

66. Capítulo elaborado por ANA LAMBEA RUEDA.

es lo mismo, lo aportado para la obtención de las viviendas-; y externamente, en la relación con terceros, como representante indirecto de los socios.

En el aspecto puramente cooperativo todos los aspectos patrimoniales son los propios de una persona jurídica, en este caso la cooperativa, regulados en las normas: estatal (LC), y para la Comunidad Valenciana, (LCCV).

Por otra parte, y junto al patrimonio cooperativo, ajeno a él, se encuentra la masa en comunidad con gestión cooperativa cuyo destino son las viviendas. Dicha masa permanece ajena al capital de la cooperativa, se mantiene en manos de todos los socios temporalmente, mientras dura la edificación, en régimen de comunidad; para evolucionar y dividirse en propiedad exclusiva de cada uno sobre su vivienda en las cooperativas de acceso a la propiedad, o bien mantenerse en comunidad en las cooperativas de cesión de uso.

En primer lugar, el **régimen económico de la cooperativa** se regula en los artículos 55 a 72 de la Ley 8/2003 de 24 de marzo de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, siguiendo la tónica general de la Ley 27/1999 estatal y el resto de normas autonómicas. Los socios realizan diversas aportaciones desde su ingreso en la cooperativa de viviendas:

El capital social está integrado por las aportaciones obligatorias y voluntarias de socios y asociados, tanto de los socios constituyentes (art. 10 LCCV) como de los socios de posterior ingreso, con un desembolso mínimo del 25% en el momento de constitución, según dispone el art. 55 LCCV. Las aportaciones pueden ser realizadas con derecho a reembolso, o no (en su caso rehusado en su caso incondicionalmente por el Consejo Rector) en caso de baja.

La aportación obligatoria puede ser de igual cuantía para cada uno de los socios, lo que es costumbre en las cooperativas de viviendas; o bien variable en función de la actividad cooperativizada, así ocurre en otras clases de cooperativas, como dispone el art.56 LCCV. Todo lo que exceda de la aportación obligatoria a capital social se considera aportación voluntaria del socio.

Junto a la aportación obligatoria, los estatutos o la asamblea pueden exigir a los socios cuotas de ingreso o periódicas no reembolsables, que se integran en la reserva obligatoria (art. 62 LCCV). Esta aportación inicial suele ser siempre de carácter económico y no en especie, y normalmente es una pequeña cantidad en relación con el volumen de la actividad que la cooperativa desarrolla.

En segundo término, pero no por ello de menor importancia, sobre todo en el ámbito de las cooperativas de viviendas: Los socios, desde su ingreso en la cooperativa de viviendas, cumplen con sus aportaciones al capital social y, además, ponen en común cantidades periódicas para el desarrollo de la actividad cooperativa. Dichas cantidades resultan del plan de financiación aprobado por la Asamblea General de la cooperativa. Las aportaciones a la actividad cooperativa son esencialmente diferentes del capital social de la cooperativa. Los productos, fondos o bienes que los socios entregan para la gestión por la cooperativa en interés común se constituyen como

una **“masa en comunidad con gestión cooperativa o una comunidad de gestión cooperativa”** que, en las cooperativas de viviendas es especialmente importante y, tiene como finalidad la edificación de las viviendas. La titularidad de estos bienes y/o capital 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 y su desarrollo práctico siguen este criterio; así la LC, advierte que *“no forman parte del capital social... pero están sujetos a las condiciones fijadas y contratadas por la Cooperativa”*.

En el ámbito estatal, la **Ley de Cooperativas 27/1999**⁶⁷ establece una distinción clara entre las aportaciones al capital [cuotas de ingreso, aportaciones al capital obligatorias y voluntarias] que ingresan en el patrimonio de la cooperativa; y las aportaciones a la actividad cooperativa, que no integran el capital social y están sujetas a las condiciones fijadas y contratadas con la sociedad cooperativa.

Por su parte, la **Ley de Cooperativas Valenciana** regula la materia en el art. 64⁶⁸ en la línea expresada; aunque hay que advertir que introduce peligrosamente la salvedad de que los Estatutos puedan establecer otra cosa. De hecho, se expresa en el sentido de que *los bienes o fondos entregados por los socios para la gestión cooperativa o la utilización de sus servicios, no constituyen aportaciones sociales, ni tampoco integran el patrimonio cooperativo, salvo que estatutariamente se establezca lo contrario*. Es importante destacar que introducir esta posibilidad contribuye a la inseguridad jurídica, y al tratarse de una excepción a la regla general, debe constar expresamente prevista en Estatutos, y también debe ser conocida y aceptada expresamente por los socios que, al ingresar en la entidad, dejan la titularidad de tales bienes a disposición de lo que digan los Estatutos. Al ser una excepción a la regla general debe constar su aceptación expresa, no cabría aceptar que lo hicieran tácitamente. Si bien es cierto que, en el caso de cooperativas de viviendas, en función del

67. **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”*.

68. **Artículo 64. Actividad cooperativizada y aportaciones del socio a la gestión cooperativa** 1. *Los socios de la cooperativa deberán participar en la actividad cooperativizada en los términos y condiciones previstos en los estatutos sociales, reglamentos de régimen interior y acuerdos sociales. La modificación de estas condiciones se adoptará por las mayorías previstas en el artículo 36.6. El socio disconforme podrá causar baja justificada notificándolo al consejo rector en el plazo previsto en el artículo 22.3. 2. Sin perjuicio de la responsabilidad por deudas sociales, determinada conforme al artículo 4 de esta Ley, el socio responde ilimitadamente del cumplimiento de la obligación de participar en la actividad cooperativizada. La baja como socio no le eximirá del cumplimiento de las obligaciones contraídas hasta ese momento. El incumplimiento de la anterior obligación dará derecho a la cooperativa al resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados.* 3. **Los bienes o fondos entregados por los socios para la gestión cooperativa o la utilización de sus servicios, no constituyen aportaciones sociales, ni tampoco integran el patrimonio cooperativo, salvo que estatutariamente se establezca lo contrario.**

modelo de cesión de vivienda elegido, esta comunidad de gestión cooperativa posteriormente se repartirá entre los socios en el momento de la adjudicación; o bien permanecerá en común, cediéndose a los socios el uso de las viviendas. En el primer supuesto la “masa en comunidad con gestión cooperativa” dará paso a la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal.

En las cooperativas de viviendas los socios adquieren la propiedad de las viviendas dentro de una autoconstrucción formal, no material. La actividad de edificación de las viviendas es desarrollada por la cooperativa, que actúa en nombre propio y por cuenta del socio en la gestión de la masa común, y en relación con los terceros que intervienen en el proceso de construcción de las viviendas. Durante el período inicial los efectos: obligaciones y acciones, se producen entre la cooperativa y el tercero, no así los derechos que recaen siempre en el socio o representado, al tratarse de cosas específicas de éste. Posteriormente, con la adjudicación de la vivienda, esta relación se modifica y ello afecta no sólo a los derechos, ya reconocidos a favor del socio, sino principalmente a las obligaciones y acciones, sumándose e incluso sustituyendo en algún caso el socio a la cooperativa, en la relación con el tercero.

Todo ello implica la adquisición de la propiedad del solar y el edificio en construcción por los socios en comunidad. El socio, que aporta el dinero como pago del precio de la vivienda, recibirá meses después la propiedad de una vivienda concreta, adquirida originariamente por él. En los casos de cesión del uso de la vivienda, la comunidad sobre la propiedad de las viviendas permanece tras la adjudicación, y su gestión será asumida por la cooperativa.

Si la cooperativa se constituyó para una sola promoción, una vez finalizada ésta se inicia el proceso de disolución, del que se encargarán los liquidadores de la cooperativa, extinguiéndose la relación social, primero con los socios y en último término con los liquidadores que permanecen hasta el final de la liquidación (elegidos por la Asamblea General, normalmente en la práctica son el presidente, el Secretario y el Tesorero de la misma).

Sin embargo, como ya se ha advertido en otro capítulo, en caso de baja anticipada de un socio cooperativista, éste podrá acceder al reembolso de sus aportaciones para financiar el inmueble antes de la adjudicación de la vivienda, devolviéndosele las cantidades entregadas en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio.

Si la cooperativa se constituyó con finalidad de permanencia, para promover más de una promoción, éstas se harán por fases o bien por secciones.

Cada promoción inmobiliaria, se financia mediante financiación externa (préstamo hipotecario), que normalmente no supera el 80% del valor de la promoción y el 20% restante, a través de las aportaciones a la actividad cooperativa, realizadas por los socios durante toda la edificación.

Importante advertir que la cooperativa tiene la obligación de garantizar, de acuerdo con lo estipulado en la Ley 57/68 de 27 de julio, las cantidades entregadas a

cuenta por el socio como aportaciones a la actividad cooperativa. Así lo recuerda la LCCV en su art. 91⁶⁹, y lo ha puesto de manifiesto recientemente el Tribunal Supremo⁷⁰.

Hay que advertir que la duración mínima de una promoción de viviendas en régimen cooperativo es de dieciocho a veinticuatro meses, en el caso de que el terreno sobre el que se plantee la promoción se encuentre ya urbanizado y apto para la edificación; sino es así los plazos pueden alargarse considerablemente. También puede contribuir a dilatar los plazos de finalización y entrega de las viviendas la obtención de la licencia de obras o del certificado de eficiencia energética.

14. La adjudicación de la vivienda: significado y régimen jurídico. Coste de la vivienda para el cooperativista. ¿Existen limitaciones?⁷¹

En la misma línea que el art. 89.3 de la LC estatal⁷²: “adjudicación en propiedad o cesión del uso y disfrute mediante cualquier título admitido en derecho”, el artículo 91 de la LCCV⁷³ refiere la adjudicación de la vivienda al socio cooperativista: “adjudicación en propiedad a cada socio o cesión del disfrute para su uso.”

69. Art. 91.7... *Será de aplicación a las cooperativas de viviendas y para las cantidades anticipadas por el socio, antes de iniciarse la construcción o durante la misma, lo dispuesto por la Ley 57/1968, de 27 de julio (RCL 1968, 1335; NDL 30715), respecto de garantías por las cantidades anticipadas en la adquisición de viviendas.*

70. Norma de aplicación imperativa, como ha resaltado el TS en la STS 13 de septiembre de 2013 (Civil). RJ 540/2013: Sentencia que resuelve en materia de COOPERATIVA DE VIVIENDAS Y aplicación de la LEY 57/1968; en concreto sobre la póliza de seguro de caución que garantiza las cantidades anticipadas por los cooperativistas incluso aunque la construcción no haya comenzado. Se discute la aplicabilidad de las condiciones particulares de la póliza que garantizaban el buen fin de la promoción. El TS mantiene el carácter imperativo de la Ley 57/1968, vigente y referida por la LOE y su aplicación a las cooperativas de viviendas.

71. Capítulo elaborado por ANA LAMBEA RUEDA.

72. Art. 89. **Objeto y ámbito** “... 3. 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”.

73. Art. 91. **Cooperativas de viviendas y cooperativas de despachos y locales.** 1. *Las cooperativas de viviendas tendrán por objeto procurar, exclusivamente para sus socios, viviendas, locales, aparcamientos, servicios o edificaciones complementarias, mediante la obtención de los recursos financieros, la programación, construcción, conservación, rehabilitación y administración de las viviendas, por sí misma o por contrata con terceros.* 2. *Las viviendas serán adjudicadas en propiedad a cada socio en régimen de propiedad horizontal o permanecerán en la propiedad de la cooperativa que podrá cederlas a los socios en arrendamiento o por cualquier otro título permitido por el ordenamiento jurídico.* 3. *El dominio o el disfrute de las viviendas y locales anejos o complementarios podrá ser adjudicado o cedido ya sea para uso habitual o permanente, ya sea para uso durante períodos de descanso o vacaciones.”*

No obstante, es importante clarificar el desarrollo del proceso iniciado con la inscripción como socio que finaliza en el momento de la adjudicación de la vivienda. La situación del socio de la cooperativa, que recibirá la propiedad de la vivienda, atraviesa por diversos momentos o fases en la vida cooperativa, tanto en la relación interna entre la cooperativa y el socio, individualmente o en comunidad, como en sus efectos frente a terceros. Incluso en algunas cooperativas de viviendas puede darse el caso de que inicialmente se prevea la fase pre-cooperativa voluntaria de aspirante o socio expectante.

En general, la inscripción como socio abre el abanico de relaciones entre la cooperativa y el socio, como fase cooperativa inicial y esencial. Desde la inscripción el socio ingresa en la cooperativa de viviendas, y pasa a formar parte de la “masa en comunidad con gestión cooperativa”, comunidad de edificación. El socio inscrito obtendrá posteriormente la individualización o reserva de su vivienda concreta con la división de esta comunidad en la que ingresa y la adjudicación de la misma.

La fase de individualización o reserva de la vivienda forma parte 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 la práctica, la individualización o reserva se anticipa en el momento de inscripción del socio, que ya conoce su vivienda futura, o bien se retrasa a un momento posterior, mediante criterios de antigüedad o sorteo, formando parte de la adjudicación de la vivienda. 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. Quizá podría afirmarse que la reserva 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 de la vivienda consiste en el reconocimiento por la cooperativa de la propiedad del socio sobre la vivienda que, en escritura pública, transfiere la propiedad de la vivienda al socio. Desde la adjudicación el socio tiene derecho a la propiedad de su vivienda que será efectiva cuando se proceda a su entrega.

La adjudicación de la vivienda precisa, como elementos necesarios, la reserva y la existencia y entrega del edificio. La entrega del edificio supone la adquisición de su propiedad por los socios –copropietarios-, cuyo fundamento es el contrato de obra con el tercero. La adjudicación es el reconocimiento del derecho de propiedad individual de cada socio sobre la vivienda; 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.

En mi opinión, puede definirse la adjudicación como el acto o procedimiento por el cual el socio adquiere la propiedad de la vivienda cooperativa en su condición de

representado y copropietario -a este último sentido amplio parecen referirse la Ley de Cooperativas estatal y las normas autonómicas, sin precisar otros-.

La adjudicación de la vivienda exige el abono de su coste por el socio cooperativista. Independientemente de que se cumpla o no el plan de financiación previsto, el cooperativista recibe un bien, la vivienda, y debe cumplir con su aportación a la actividad cooperativa abonando su coste, para no incurrir en enriquecimiento injusto. En la cooperativa de viviendas no hay ánimo de lucro mercantil, ya que su finalidad principal es la adquisición de una vivienda a estricto precio de coste, no hay beneficio del promotor, el socio es auto-promotor. El socio puede ser adjudicatario y propietario o darse de baja, dejando su lugar a otro socio (salvando la posibilidad de cesión de la condición de socio a familiares: ascendientes, descendientes, hermanos o cónyuge).

En los casos de cesión del uso y disfrute de la vivienda, la comunidad permanecerá como tal, cediendo a cada socio sólo el uso y disfrute. Esta comunidad patrimonial sobre las viviendas también podría transmitirse a la cooperativa, aunque esta opción no parece de interés, patrimonialmente hablando, para los socios.

Las promociones de viviendas en régimen cooperativo pueden ser de renta libre, sin limitaciones en cuanto al precio de adjudicación, o en régimen de vivienda protegida. En el segundo caso, en las viviendas protegidas, existen limitaciones al precio de adjudicación, impuestas en normas estatales, autonómicas o municipales.

15. La cesión o venta a terceros no socios. Posibilidades y consecuencias económicas⁷⁴

15.1. ¿Qué significa para la cooperativa operar con terceros no socios?

Las cooperativas se constituyen por personas que tienen intereses o necesidades socio económicas comunes para conjuntamente, promoverlos o satisfacerlos. Además, las cooperativas son entidades abiertas, lo que significa que para ingresar en la misma basta con cumplir los requisitos que marquen los estatutos y solicitarlo al órgano de administración. Éste no puede oponerse al ingreso salvo por causas objetivas, como podría ser la inexistencia de viviendas suficientes en la promoción para atender todas las solicitudes.

74. Capítulo elaborado por GEMMA FAJARDO GARCÍA.

El tercero es aquella persona que está interesada en la actividad que desarrolla la cooperativa pero que no quiere o no puede integrarse como socio.

La legislación contempla que la atención a las necesidades e intereses de los socios es la finalidad principal de la cooperativa, pero permite que la cooperativa realice su actividad típica o cooperativa, con terceros no socios, en determinados casos y condiciones previstas en la ley. La actividad desarrollada con estas personas se denomina actividad extracooperativa y se rige por la legislación civil o mercantil que corresponda, porque al no ser socios no le es de aplicación los estatutos, reglamentos internos o acuerdos de la cooperativa.

La legislación cooperativa tradicionalmente limitaba la actividad de la cooperativa a atender exclusivamente los intereses de sus socios, excepto en las cooperativas de consumidores y de trabajadores, que siempre se admitió la presencia de consumidores y trabajadores no socios. Con el tiempo se fue admitiendo la presencia de terceros en la actividad de otras cooperativas pero de forma limitada. Por una parte, la legislación debería permitirlo, en segundo lugar, los estatutos deberían preverlo, y en tercer lugar, los resultados de esas operaciones deberían diferenciarse de los propios de los socios, con el fin de dar transparencia a los resultados obtenidos con las operaciones con los socios y que pueden aplicarse a éstos (excedentes y pérdidas cooperativas), de los resultados obtenidos por la cooperativa con terceros (beneficios o pérdidas extracooperativas). Esta distinción permite distribuir los excedentes entre los socios en la misma proporción que los han generado, y permite imputar a los socios exclusivamente las pérdidas derivadas de la actividad en la que han participado y en la misma proporción en que lo han hecho. Los beneficios obtenidos en operaciones con terceros pertenecen a la cooperativa y serán aplicados conforme prevengan los estatutos.

La distinción de resultados no sólo ofrece la transparencia necesaria para poder aplicarlos debidamente, sino que permitía mantener la naturaleza no lucrativa⁷⁵ de las cooperativas que renunciaban a la exclusividad característica de la mutualidad, destinando los beneficios obtenidos a fondos irrepartibles, como es propio de las

75. La cooperativa como entidad mutualista, es una entidad no lucrativa en el sentido que con su actividad no pretende obtener un lucro, a diferencia de las sociedades (civiles o mercantiles) sino satisfacer las necesidades de sus socios, a ser posible, a precio de coste. La doctrina identifica este lucro como lucro objetivo, a diferencia del lucro subjetivo que se plantea cuando una persona jurídica ha obtenido beneficios en su actividad económica y propone su distribución entre sus socios o accionistas. Una asociación puede buscar el lucro en su actividad (lucro objetivo) pero no puede distribuir los beneficios obtenidos entre sus asociados. La asociación puede tener lucro objetivo pero no lucro subjetivo. La cooperativa por el contrario no tiene lucro objetivo, pero si realiza operaciones lucrativas (con terceros no socios) y obtiene beneficios, puede plantearse distribuirlos o no. De ahí que una cooperativa puede ser lucrativa desde el punto de vista subjetivo, si distribuye entre sus socios los beneficios obtenidos de operaciones con terceros.

entidades no lucrativas (asociaciones y fundaciones). La aplicación de los beneficios a fondos irrepartibles contribuye a reforzar la solvencia y el futuro de la cooperativa, y favorece económicamente la entrada y salida de socios al reducir el importe de las aportaciones que deben realizar para ingresar en la cooperativa, como el importe de la participación que la cooperativa deberá reembolsarle al causar baja.

En el caso de las cooperativas de viviendas, si el objeto social de la cooperativa es procurar a sus socios viviendas, locales o edificaciones e instalaciones complementarias, los terceros serían aquellas personas que obtendrían de una cooperativa alguno de estos bienes sin ser socios, por compraventa o cualquier otro medio de transmisión de los derechos de propiedad o uso.

15.2. ¿Es posible vender o ceder a terceros no socios viviendas o locales?, ¿en qué condiciones?

La cuestión que nos planteamos es por tanto, si la cooperativa puede procurar viviendas, locales, edificaciones o servicios complementarios a no socios; o dicho de otro modo, si para conseguir una vivienda o local promovido por una cooperativa, hay que ser necesariamente socio de la misma.

Ley 27/1999 señala que las sociedades cooperativas podrán realizar actividades y servicios cooperativizados con terceros no socios, sólo cuando lo prevean los Estatutos, en las condiciones y con las limitaciones que establece dicha Ley, así como otras leyes de carácter sectorial que les sean de aplicación (art. 4). Si una cooperativa realiza operaciones con terceros no socios, esos resultados (extracooperativos) deberá reflejarlos en su contabilidad separadamente (art. 57.3), y los beneficios que se obtengan tendrán que destinarse en un 50% al fondo de reserva obligatoria (art. 58.2). Esta regulación la encontramos en casi todas las leyes cooperativas españolas con algunas excepciones, en el País Vasco no se exige distinguir resultados y en algunas Comunidades Autónomas que se exige que se destine el 100% de los beneficios extracooperativos a reservas irrepartibles.

A) Sin embargo, si atendemos a la regulación de las cooperativas de viviendas en España, la legislación tradicionalmente ha declarado que el fin de la cooperativa es construir casas “exclusivamente para sus socios” (Ley 1942), o viviendas y edificaciones complementarias “exclusivamente para los socios y sus familiares” (Reglamento 1971 y 1978).

En estos primeros momentos, las viviendas sólo pueden destinarse a los socios, pero los locales comerciales pueden ofrecerse a terceros. Tanto el Reglamento de 1971 como de 1978 contemplan que se arrienden o enajenen los locales comerciales, debiendo destinarse los ingresos que generen, en el primer caso a cubrir los gastos comunes de conservación, mantenimiento y mejora de las viviendas, y en el segundo caso, a decrecer el precio de las viviendas, no siendo de aplicación por tanto el régi-

men general previsto para la aplicación de los resultados extracooperativos, que llevaría a destinar estos resultados en su integridad al Fondo de Educación y Obras Sociales⁷⁶.

Como puede verse, la regulación favorece los intereses de los socios y en definitiva promueve que estos obtengan su derecho sobre la vivienda en mejores condiciones económicas.

B) A partir de la Ley 3/1987, el régimen jurídico cambia sustancialmente, las principales novedades son que puede procurarse cooperativamente tanto viviendas como locales comerciales; se sigue previendo que éstos se enajenen o arrienden a terceros no socios, pero el destino de estos ingresos será acordado por la Asamblea General de la cooperativa.

Este régimen que fue seguido por la Ley 27/1999 y por la legislación sobre cooperativas de las Comunidades Autónomas, no admite que las viviendas se vendan o arrienden a terceros⁷⁷, pero sí es general admitir que puedan venderse o arrendarse los locales comerciales y las instalaciones complementarias, tanto si la cooperativa tiene por objeto procurar solo viviendas, o viviendas y/o locales a sus socios⁷⁸. La legislación vasca añade también la posibilidad de vender o arrendar terrenos a terceros no socios.

Una cooperativa de viviendas sólo puede procurar viviendas para sus socios, proclama la legislación cooperativa vigente, pero nada impide que se reserve la titularidad de locales comerciales o de otros bienes (aparcamientos, terrenos, edificios complementarios), para su arrendamiento o enajenación a terceros.

Excepcionalmente, ley valenciana de cooperativas, como la Ley navarra, no contemplaban la posible enajenación o cesión ni de viviendas, ni de locales o elementos complementarios a terceros. El art. 91.1 LCCV señala expresamente que estas cooperativas tienen por objeto procurar “exclusivamente para sus socios, viviendas, locales, aparcamientos, servicios o edificaciones complementarias”.

C) Un cambio significativo en esta regulación ha tenido lugar a partir de 2010. A partir de esta fecha sucesivas normas han permitido que las viviendas puedan

76. Art. 22. Tres del Reglamento de 1971 y Art. 42. Tres b del Reglamento de 1978.

77. Como supuesto excepcional debe mencionarse la ley madrileña de 1999 y la catalana de 2003. La primera establece que para enajenar viviendas en caso necesario, podrán estas entidades acogerse al régimen autorizante de operaciones con terceros previsto en el art. 58 de la ley, acompañando a la solicitud una memoria justificativa de los precios propuestos para estas operaciones. La ley catalana por su parte, contempla el supuesto excepcional de que una vez acabada la promoción y adjudicadas las viviendas a los socios, quedara alguna, en ese caso, se podrá adjudicar a una tercera persona no socia siempre que cumpla las condiciones objetivas que fijan los estatutos sociales.

78. Como excepción hay que citar la ley valenciana de 2003 y navarra de 2006 que no hacen referencia a que puedan las cooperativas de viviendas realizar operaciones con terceros no socios; y la ley gallega de 1998 que sólo contempla la enajenación de los locales y edificaciones complementarias, y no su arrendamiento.

también ser enajenadas o cedidas a terceros no socios. Esta nueva posibilidad se ha incorporado en la legislación estatal y diversas Comunidades Autónomas como las de Asturias; Castilla –La Mancha, Galicia o Comunidad Valenciana.

La Ley 5/2011 de Economía Social, en su disposición transitoria segunda, aplicable solo a las cooperativas no sometidas a la legislación de una Comunidad Autónoma, establece que 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 esta Ley. Tanto la enajenación como el arrendamiento y sus condiciones generales deben haber sido acordadas previamente por la Asamblea General de la cooperativa. Esas operaciones con terceros no podrán superar el 50 por ciento de las realizadas con los socios; y la Asamblea General será quien deberá acordar el destino del importe obtenido por la enajenación o arrendamiento.

La anterior norma se hizo extensiva a las cooperativas valencianas por la Ley 9/2011, y a las cooperativas gallegas por la Ley 14/2011 pero con matizaciones. En Galicia la posibilidad de enajenar viviendas a terceros no tiene el carácter extraordinario y limitado en el tiempo que acabamos de ver, sino que se establece con carácter general: “Una vez cubiertas las necesidades de la cooperativa y adjudicadas las viviendas a las personas socias, si quedase alguna sin adjudicar, podrá serlo a terceras personas no socias”. Estas viviendas enajenadas (que no adjudicadas)⁷⁹ a terceros no pueden suponer más de una cuarta parte del conjunto de viviendas de la promoción, y la Asamblea General debe decidir el destino del importe obtenido con su enajenación.

Por último, las leyes reguladoras de las cooperativas de Asturias y Castilla La Mancha de 2010, en idénticos términos establecen también con carácter general, que si una vez adjudicadas las viviendas a los socios quedara alguna sin adjudicar podrá ser “adjudicada a una tercera persona no socia” siempre que cumpla las condiciones objetivas que fijen los estatutos sociales y las específicas señaladas en los mismos para adquirir la condición de socio, y siempre que las viviendas a adjudicar no supongan más del 30% del conjunto de viviendas de la promoción. Esta enajenación debe ser comunicada al Registro de Cooperativas respondiendo de ello los miembros del Consejo Rector.

Esta última regulación no prevé el destino que debe darse a estos ingresos o beneficios que haya generado la enajenación a terceros de las viviendas, por lo que tendremos que aplicar el régimen general regulado en las respectivas leyes. Según este (art. 88 LCCLM) después de destinar un 20% de los mismos al Fondo de Reserva Obligatorio, el resto podrán destinarse a retornos o a fondos repartibles o irrepartibles, según acuerden los Estatutos o la Asamblea General de la cooperativa.

79. No puede adjudicarse a un tercero una vivienda porque no ha sido previamente copropietario ni promotor de las mismas, como sí lo han sido los socios.

Sorprendente ha sido la evolución de la legislación andaluza en esta materia. La Ley de 1999 permitía la venta o arrendamiento de viviendas a terceros previa autorización de la Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de cooperativas, la cual determinará sus límites y condiciones. La nueva ley, aprobada en 2011 declara expresamente que la cooperativa procurará “exclusivamente para sus socios y socias, viviendas, servicios o edificaciones complementarias, así como su rehabilitación”, y las sociedades cooperativas de locales de negocios ofrecerán éstos “exclusivamente, a sus socios y socias”. Estas normas no permiten operaciones con terceros ni con carácter excepcional.

15.3. Consecuencias: El destino de los beneficios obtenidos en operaciones con terceros no socios

Como hemos visto, uno de los problemas que plantean las operaciones con terceros no socios es determinar qué hacer con los ingresos obtenidos de esas operaciones.

Las operaciones pueden consistir principalmente en enajenaciones o cesiones del derecho de uso y disfrute. En el primer supuesto la cooperativa obtendrá un importe determinado y en el segundo, una renta.

Esta distinción tenía su correspondiente reflejo en las primeras leyes cooperativas hasta la Ley de 1987. Así, los importes recibidos por la enajenación de locales comerciales podrían destinarse a decrecer proporcionalmente el precio de las viviendas; y las rentas a cubrir los gastos de conservación, mantenimiento y mejora de las viviendas de los cooperativistas.

A partir de la Ley General de Cooperativas de 1987 el criterio mayoritario pasó a ser que la Asamblea General debería decidir el destino del importe obtenido por enajenación o arrendamiento de locales comerciales, instalaciones y edificaciones complementarias (art. 129).

En la actualidad, como acabamos de ver, además de los locales, instalaciones y edificaciones complementarias, algunas legislaciones permiten transmitir a terceros la propiedad o uso de viviendas promovidas cooperativamente. En cuanto al destino que debe darse a esos ingresos las soluciones que ofrece el legislador son diversas.

Se prevé que sea la Asamblea General quien decida el destino que debe darse a los ingresos obtenidos de esas operaciones extracooperativas en la legislación estatal y la de la mayor parte de las Comunidades autónomas.

Por el contrario Comunidades como las de Aragón o Baleares ofrecen otras soluciones. Baleares diferencia, como la legislación anterior a 1987, según los ingresos procedan de la enajenación o del arrendamiento de los bienes. En el primer caso, se destinará un 1% al Fondo de Educación y Promoción y el resto a reducir el coste de las viviendas; y en el segundo caso se destinará el 5% al FEP y el resto a cubrir los

gastos comunes de mantenimiento, conservación y mejora. Aragón, que en su Ley de 1998 remitía a la decisión de la Asamblea General “o, en su caso, del Consejo Rector” el destino de estos ingresos, ha modificado su criterio en la vigente Ley de 2010 declarando que los ingresos se dedicarán a la minoración del coste de las viviendas y anejos vinculados para los socios.

Algunas Comunidades no regulan el destino que debe darse a los ingresos procedentes de estas operaciones, en ese caso, deberíamos aplicar la regla general que regula el destino que debe darse a los ingresos procedentes de operaciones con terceros no socios. Por lo general, estas normas prevén que se le puedan imputar los gastos específicos que haya generado la obtención de esos ingresos (gastos de construcción, de gestión, de mantenimiento, etc.) y la parte correspondiente a los gastos generales. A partir de entonces, tendrán que hacerse las aplicaciones que ordene la ley a reservas, deducir los impuestos correspondientes y destinar el remanente conforme permita la Ley. Algunas Comunidades (Madrid, Asturias y Castilla La Mancha) no regulan el destino que debe darse a los ingresos procedentes de operaciones sobre las viviendas, pero sí sobre los locales. Cabría interpretar en estos casos que prevalece esta norma particular (destino de los ingresos procedentes de locales) sobre la norma general (destino de los ingresos de operaciones con terceros).

En la ley valenciana de cooperativas, como se prevé que los locales, aparcamientos, servicios o edificaciones complementarias, se procuran exclusivamente para sus socios, no se plantea qué destino dar a unos ingresos que no se prevén existan, como en el caso de Andalucía y Navarra. Sin embargo, la ley valenciana ha reconocido recientemente la posibilidad de enajenar o arrendar viviendas a terceros no socios. En este caso, reconoce expresamente la ley que la Asamblea General decidirá el destino que debe darse al importe obtenido.

A pesar de que el legislador vaya cediendo a la Asamblea General la decisión sobre el destino de los ingresos obtenidos deberá tenerse en cuenta que los mismos deben beneficiar a quienes han asumido hasta el momento los costes de construcción o mantenimiento de esos bienes, haciendo con ello aportaciones superiores a las que les habría correspondido si sólo hubieran asumido los costes generados por la realización de los bienes que le han sido adjudicados y los bienes comunes que usa y disfruta. En una cooperativa puede haber distintas promociones y distintas fases, por lo que puede ser que no todos los socios se encuentren en la misma situación. En todo caso, las decisiones de la Asamblea General no podrán contradecir los principios de igualdad, equidad o auto-responsabilidad que deben regir el funcionamiento de las cooperativas y que tanto la Ley (art. 3 LCCV) como la Jurisprudencia proclaman⁸⁰.

80. Véanse las sentencias del Tribunal Supremo citadas en el capítulo 8.3.1 de 21 de octubre de 1982, 11 de abril de 1987 y 13 de junio de 1987.

16. Baja del socio y transmisión de derechos sobre la vivienda⁸¹

Como en toda cooperativa, también en la de viviendas, el socio tiene derecho a causar baja en cualquier momento, mediante preaviso por escrito al Consejo Rector; se exceptiona de esta regla el supuesto en que los estatutos exijan el compromiso del socio de no darse de baja voluntariamente sin justa causa, hasta el final del ejercicio económico o hasta que haya transcurrido el tiempo que fijen los estatutos, que no será superior a 5 años. Igualmente, el Consejo Rector en el plazo de tres meses desde que se comunica la baja, deberá calificarla y determinar sus efectos (art. 17 LC y art. 22 LCCV).

El incumplimiento del plazo determina –en la legislación estatal- la calificación como injustificada de la baja, a efectos de su liquidación y reembolso. La legislación valenciana en cambio, determina supuestos que deben considerarse como baja justificada y como baja obligatoria (art. 22. 3 y 4 LCCV) y remite a los estatutos la determinación de otros supuestos. Por último, señala las causas por las que el socio podrá ser expulsado de la cooperativa (art. 22.5 LCCV). La liquidación y reembolso al socio saliente dependerá de la calificación de su baja.

Pero la baja en la cooperativa de viviendas tiene sus especialidades, que podemos concretar en las siguientes:

a) Deducciones en caso de baja no justificada. Las leyes de cooperativas prevén unas deducciones en caso de baja no justificada que pueden alcanzar el 20% de las aportaciones obligatorias a reembolsar, o el 30% de las mismas si la baja es como consecuencia de la expulsión del socio. La ley estatal de 1999 por el contrario, permite una deducción general de hasta el 30% en caso de baja no justificada pero sólo en el supuesto de que se dé incumplimiento del periodo de permanencia mínimo (art. 51.3).

En el caso de cooperativas de viviendas, la ley estatal de 1999 y otras leyes cooperativas autonómicas contemplan la posibilidad, a fijar estatutariamente, de aplicar al socio una deducción de “las cantidades entregadas por el mismo para financiar el pago de las viviendas y locales”, además de la deducción que corresponda por las aportaciones obligatorias a capital social (art. 89. 5). Otras leyes como la valenciana, no establecen ninguna peculiaridad en esta materia, por lo que no cabría deducir cantidad alguna de la entregada por el socio para financiar el pago de su vivienda.

b) Reembolso al socio que causa baja. Las leyes cooperativas suelen admitir el aplazamiento del reembolso al socio de las cantidades anteriores, si se ha previsto

81. Capítulo elaborado por GEMMA FAJARDO GARCÍA.

estatutariamente. Este aplazamiento se hace depender de la causa de la baja, según sea por fallecimiento, por baja justificada o no, o por expulsión, el plazo máximo de reembolso será menor o mayor, y como máximo suele fijarse en 5 años.

Sin embargo, en relación con las cooperativas de viviendas la regla en materia de reembolso va a ser diferente. La ley estatal de 1999 establece que dichas cantidades se reembolsarán “en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio” (art. 89. 5). La ley valenciana de 2003 por el contrario, remite a la decisión de la cooperativa, el poder retener el importe total a reembolsar al socio saliente, hasta que sea sustituido por otro socio, pero “En los estatutos sociales deberá fijarse el plazo máximo de duración del derecho de retención” (art. 91. 4), para evitar con una dilación excesiva, perjuicios al socio.

En cuanto a los derechos sobre la vivienda, el socio tiene inicialmente un derecho de adjudicación de la vivienda y cuando esta se adjudica, su derecho sobre la misma es de propiedad normalmente.

El socio causa baja en la cooperativa de viviendas cuando transmite tanto su derecho de adjudicación como su derecho de propiedad sobre la vivienda. En el primer caso, como ya señalamos, si existen socios expectantes o aspirantes, estos tienen un derecho preferente de adquisición. En el segundo caso también, pero ese derecho preferente tiene un límite temporal, que suele ser de 5 años u otro plazo superior fijado por los Estatutos, que no podrá ser superior a 10, desde la fecha de concesión de la licencia de primera ocupación de la vivienda o local, o del documento que legalmente le sustituya, y de no existir, desde la entrega de la posesión de la vivienda o local. Si la cooperativa hubiera convenido subvenciones o ayudas con organismos públicos por el desarrollo de su objeto social, estará a las limitaciones y condiciones que establezca dicho convenio⁸². La Ley valenciana sólo reconoce el derecho de tanteo de la cooperativa hasta los cinco años desde la adjudicación al socio de la vivienda⁸³ (art. 91.6 LCCV).

El procedimiento previsto para el ejercicio de este derecho preferente exige que el socio transmitente comunique al Consejo Rector de la cooperativa su deseo de transmisión para que éste pueda ofrecer dichos derechos a los aspirantes, por orden de antigüedad. El precio en estos casos será igual a la cantidad desembolsada por el socio transmitente incrementada con la revalorización experimentada por la misma, conforme al índice de precios al consumo, durante el periodo comprendido entre la fecha de los desembolsos y la de la notificación de la intención de transmisión. Si en

82. Algunas Comunidades limitan los derechos de transmisión a los casos en que la cooperativa haya obtenido subvenciones o ayudas; remitiendo en los demás casos, a los Estatutos o Reglamentos de cada promoción, las condiciones y límites para enajenar o arrendar la vivienda o local de un socio, así como la regulación de los derechos de los socios expectantes. Este es el caso del País Vasco, Navarra y Extremadura.

83. En similares términos se manifiestan las leyes de Asturias y Castilla La Mancha, pero contando a partir de la elevación a escritura pública de la transmisión de la vivienda.

el plazo de tres meses no se hace uso de ese derecho preferente, el socio será libre para transmitir su derecho sobre la vivienda.

Si por el contrario, el socio transmitiese su derecho sobre la vivienda sin respetar el procedimiento anterior, la ley reconoce a la cooperativa el derecho de retracto si algún aspirante quisiera ejercer su derecho preferente. En este caso, el precio a pagar sería, según el art. 92. 2 LC: la cantidad desembolsada por el socio transmitente incrementada con la revalorización experimentada conforme a los índices de precios al consumo, más los gastos necesarios y útiles hechos por el comprador en la vivienda. Los gastos del contrato deberán ser asumidos por el vendedor que transmitió indebidamente su derecho sobre la vivienda. Este derecho de retracto puede ejercitarse durante un año, desde la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad, o en su defecto, durante tres meses desde que el retrayente tuviera conocimiento de dicha transmisión.

La Ley valenciana establece un procedimiento bastante diferente, la notificación no es para que la cooperativa pueda ofrecer dicho derecho de preferencia a los aspirantes, sino para que pueda adquirir directamente la vivienda, siendo suficiente para ello el acuerdo del Consejo Rector (art. 91.6). De igual forma el ejercicio del derecho de retracto, que prescribirá en todo caso a los cinco años de la efectiva transmisión, parece tener el mismo objetivo. Una vez la cooperativa valenciana ha ejercitado el tanteo o el retracto, “adjudicará la vivienda a otro socio de la lista de socios expectantes, respetando el orden de ingreso en la cooperativa”.

El procedimiento previsto en la legislación valenciana no parece el adecuado. En primer lugar ambos derechos son excepcionales y sólo deberían ejercerse si existiesen socios expectantes dispuestos a adquirir los bienes que se transmiten.

Si bien el derecho de tanteo y retracto puede reconocerse a la cooperativa, no tiene sentido que lo ejerza para adquirir ella la vivienda o local. Una vez ejercitado el derecho, la cooperativa debe poner a disposición del socio expectante la vivienda o local para que éste lo adquiera, siguiendo el orden que corresponda, que será normalmente por orden de antigüedad. De lo contrario deberían realizarse dos transacciones entre el socio transmitente y la cooperativa, y entre ésta y el socio expectante.

17. La consecución del objeto social y la permanencia de la cooperativa⁸⁴

Como hemos podido ver hasta ahora, la cooperativa de viviendas puede tener diversos objetos sociales. En unos casos, el objeto social concluirá con la adjudica-

84. Capítulo elaborado por GEMMA FAJARDO GARCÍA.

ción o rehabilitación de las viviendas o locales de los socios, y en otros, perdurará en el tiempo si la cooperativa conserva la propiedad de los bienes o se ocupa de la administración o mantenimiento de los bienes comunes o presta servicios a las viviendas y locales de los socios.

Hasta el momento la mayoría de las cooperativas en España limitaban su objeto social a promover la construcción de viviendas y/o locales para sus socios, y una vez conseguido este objetivo la cooperativa se extinguía. Su Asamblea General adoptaba el acuerdo de disolución, se realizaban los cobros, se pagaban las deudas pendientes y se distribuía entre los socios los remanentes que pudieran quedar.

Este modelo de cooperativa puede plantear un doble problema, que la cooperativa se disuelva demasiado pronto, o que no se disuelva.

Puede decirse que una cooperativa se disuelve demasiado pronto si todavía no ha finalizado su objeto social o si lo hace antes de que transcurra el plazo que la ley o los estatutos establecen para que la cooperativa pueda ejercer el derecho de tanteo o retracto si el socio pretende transmitir sus derechos sobre la vivienda o local adjudicado.

Como vimos anteriormente, el socio que pretenda transmitir "inter vivos" sus derechos sobre la vivienda o local, antes de haber transcurrido el plazo previsto en la Ley⁸⁵ deberá comunicarlo a la cooperativa para que ésta pueda ofrecer dichos bienes a los socios expectantes.

La realización de este derecho exige que la cooperativa perdure en el tiempo al menos ese plazo legal o el superior previsto estatutariamente. Hasta que no transcurra ese plazo, existiendo socios expectantes, no se podrá disolver la cooperativa.

Pero además, la cooperativa no debe disolverse hasta que no haya finalizado su objeto social y por tanto si éste se limitaba a procurar viviendas y/o locales a los socios, hasta que estén debidamente adjudicados estos bienes a los socios y concluidas todas las formalidades necesarias para que éstos gocen íntegramente de sus derechos. Si la disolución tuviera lugar con anterioridad, con independencia de la responsabilidad asumida por los administradores que convocaron indebidamente la Asamblea para proceder a su disolución intempestiva, deberá procederse a la reactivación de la misma, conforme establece la ley (art. 82.2 LCCV).

Algunas legislaciones han previsto al respecto la obligación de no disolución antes de que transcurra un plazo mínimo desde la transmisión de las viviendas o desde la última promoción realizada. Así la ley catalana fija ese plazo en un mínimo de 5 años o plazo superior si lo indican los estatutos o lo exigen los convenios de colabo-

85. El plazo previsto es de 5 años u otro plazo superior fijado por los Estatutos, que no podrá ser superior a 10 años, desde la fecha de concesión de la licencia de primera ocupación de la vivienda o local, o del documento que legalmente le sustituya, y de no existir, desde la entrega de la posesión de la vivienda o local.

ración con entidades públicas; y si la cooperativa no ha realizado ninguna promoción, no podrá disolverse antes de que transcurran tres años desde que se constituyó la cooperativa (art. 107.6). La ley andaluza por su parte, fija el mismo plazo mínimo, pero a contar desde la ocupación efectiva de las viviendas, exigiendo en todo caso informar a los socios y socias del plazo (art. 98 j).

El otro problema que puede plantearse es que realizado el objetivo social la cooperativa no se disuelva. Siendo la conclusión del objeto social causa de disolución de la cooperativa, los administradores en el ejercicio de sus competencias, deberían convocar la Asamblea General para que ésta decidiera sobre la disolución o modificación del objeto social de la cooperativa.

Algunas legislaciones han elevado esta exigencia a mandato legal, al recoger explícitamente la obligación de disolución dentro de un plazo. Este es el caso de La Rioja y Galicia. Según establecen sus respectivas regulaciones, la cooperativa debe constituirse por tiempo determinado fijado estatutariamente y debe disolverse por cumplimiento de su objeto social, una vez finalizada la ejecución de la promoción y entrega de viviendas y locales, y en todo caso, a los dos años (6 años en Galicia) desde la fecha de otorgamiento, bien de la licencia municipal de primera ocupación o de la cédula de habitabilidad en promociones no acogidas, bien de la calificación o declaración definitiva en promociones acogidas a cualesquiera de los regímenes vigentes de protección pública, salvo que la cooperativa retenga la propiedad o que la normativa específica de aplicación establezca un plazo superior. Esta norma debe interpretarse restrictivamente porque no debe impedir desarrollar el objeto social de la cooperativa, que no tiene porqué estar limitado exclusivamente a procurar vivienda o locales a los socios, puede adjudicar estas propiedades y además asumir su administración o la prestación de servicios a viviendas y locales, como la propia legislación reconoce.

En efecto, la cooperativa aunque tenga por objetivo principal procurar viviendas y/o locales para sus socios, no tiene porqué disolverse cumplido este objetivo, todo dependerá del ámbito de actuación que los estatutos hayan previsto. Estatutos que además podrán modificarse en todo momento si hay suficiente consenso entre los socios.

Así, la cooperativa puede haber adjudicado en propiedad privada las viviendas y locales a sus socios y conservar la administración y mantenimiento de los elementos comunes.

También puede conservar la propiedad de las viviendas, locales, edificaciones o instalaciones complementarias, y ceder su uso a sus socios. En estos casos, la cooperativa tiene por objeto gestionar el uso de esas instalaciones, su mantenimiento, conservación, y activar la participación de los socios en todas estas tareas.

Otros supuestos de cooperativas permanentes son aquellas que gestionan el arriendo colectivo de viviendas o locales para sus socios, no detentando la propiedad de los mismos ni la cooperativa ni los socios.

Por último, no olvidemos que la cooperativa puede prestar servicios a las viviendas y locales de sus socios, de diversa naturaleza, y estos servicios pueden perdurar indefinidamente en el tiempo.

Es discutible por ello que algunas legislaciones exijan la disolución de la cooperativa en todo supuesto en que no retenga la propiedad de las viviendas.

La legislación valenciana no condiciona la duración de la cooperativa por tanto, mientras no concurra causa de disolución podrá perdurar en el tiempo, todo el tiempo que requiera la realización de su objeto social.

18. Responsabilidades de la cooperativa y los socios como promotores: cantidades entregadas a cuenta y responsabilidad por defectos constructivos. Extensión y aseguramiento⁸⁶

18.1. Las aportaciones entregadas a cuenta para financiar la vivienda, locales y edificaciones complementarias y su aseguramiento

Como hemos visto, junto con las aportaciones al capital social y las cuotas de ingreso, acordadas en su caso, la cooperativa de viviendas para el cumplimiento de su objeto social exigirá a los socios determinadas cantidades destinadas a financiar la vivienda, cumpliendo una función similar al adelanto del precio de una compra-venta. Respecto de tales cantidades entregadas a cuenta de las viviendas por los socios cooperativistas, antes y durante la construcción, es de aplicación la Ley 57/1968, de 27 de julio, que regula la percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de vivienda de renta libre, en virtud del Decreto 3114/1968, de 12 de diciembre, que la consideró aplicable a las cooperativas y comunidades de propietarios⁸⁷. En la actualidad, la Disposición Adicional 1ª de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, prevé que la expresada normativa sobre percepción de cantidades anticipadas será de aplicación a toda clase de viviendas, “incluso a las que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa”.

86. Capítulo elaborado por ADELA SERRA RODRÍGUEZ.

87. Este Decreto 3114/1968 consideró aplicable el régimen de garantías previsto en la Ley 57/1968 a las cooperativas de viviendas “no acogidas a la legislación de viviendas de protección oficial”. Por su parte, el RD 2028/1995 extendió la aplicación del Decreto 3114/1968 a las viviendas de protección oficial realizadas a través de las comunidades de propietarios y cooperativas.

En virtud de tales normas, el “promotor o gestor” tiene la obligación de asegurar las cantidades anticipadas recibidas de los socios para la construcción de las viviendas, otorgando así una garantía para el socio en el caso de que la cooperativa promotora incumpla sus obligaciones de adjudicar las viviendas y/o locales a los socios, al no finalizar la construcción en el tiempo pactado o no obtener la edificación la cédula de habitabilidad.

¿Quién ha de ser considerado “promotor o gestor” en una cooperativa de viviendas a efectos de exigir las garantías previstas en la Ley 57/1968 y Disposición Adicional 1ª LOE? Atendiendo al art. 4º Decreto 3114/1968, de 12 de diciembre, las obligaciones que la Ley 57/1968 impone al promotor corresponderá a la Junta Rectora (actual, Consejo Rector) que deberá garantizar la devolución de las cantidades percibidas más el seis por ciento de interés anual, mediante aval bancario o contrato de seguro, para el supuesto de que la construcción no se inicie o termine en los plazos señalados, debiendo hacer entrega del documento que acredite tal garantía individualizada en el momento en que se exijan al socio las cantidades para adquisición del solar o construcción del edificio. En consecuencia, la responsabilidad por el cumplimiento de la constitución de las garantías previstas en la Ley 57/1968 cuando la construcción se realiza en régimen de cooperativa quedará delimitada “en las personas integrantes de las juntas rectoras (actualmente, Consejo Rector) de la cooperativa”, a quienes serán de aplicación, en su caso, las disposiciones sancionadoras tanto en caso de incumplimiento de la Ley 57/1968, como en el de no devolución de las cantidades aportadas (art. 5 Decreto 3114/1968)⁸⁸.

Sin embargo, cuando el Consejo Rector haya designado un gestor (normalmente, una sociedad gestora) que actúe por cuenta de la cooperativa en las relaciones con terceros y los socios, parece más razonable exigir la obligación legal de aseguramiento a este gestor profesional, en cuanto asuma la iniciativa de todo el proceso de construcción (desde la planificación, coordinación, acometida y financiación), comportándose como auténtico promotor inmobiliario⁸⁹. Así, lo ha señalado también el

88. En este sentido, la SAP Burgos de 31 de julio de 2012 (JUR 2012, 316255) condenó solidariamente a los miembros del Consejo Rector de la cooperativa a indemnizar el daño ocasionado por la omisión de garantizar, mediante aval bancario o contrato de seguro, la devolución de las cantidades anticipadas por los cooperativistas. En ella se hace referencia a la responsabilidad en que habría incurrido también la entidad gestora de la cooperativa, pero no se le condena porque la acción de responsabilidad sólo se dirigió contra los primeros.

89. En este sentido, CARRASCO PERERA, A., CORDERO LOBATO, E., GONZÁLEZ CARRASCO, Mª C.: *Derecho de la construcción...*, cit., p. 378; CORDERO LOBATO, E., “El promotor”, en CARRASCO PERERA, A., CORDERO LOBATO, E., GONZÁLEZ CARRASCO, Mª C.: *Régimen jurídico de la edificación*, Pamplona, 2007, p. 276; ESTRUCH ESTRUCH, J.: *Las garantías anticipadas en la compra de viviendas en construcción*, Civitas-Thomson, Navarra, 2009, pp. 45-50. A los gestores a los que la cooperativa otorgue poderes de representación se refiere el art. 1.1.b) RD 2028/1995, adoptando determinadas cautelas (el poder debe ser expreso, debe constar que actúa en nombre y por cuenta de la cooperativa, por ejemplo).

Tribunal Supremo al afirmar, en caso de incumplimiento de las obligaciones legales de asegurar las cantidades anticipadas por los socios, la responsabilidad personal del gestor de la cooperativa frente a éstos por los daños y perjuicios ocasionados -por la pérdida de las cantidades anticipadas, aun no lográndose la adquisición de las viviendas-⁹⁰. A favor de la consideración del gestor de la cooperativa como sujeto obligado a asegurar tales cantidades anticipadas se propone la aplicación analógica del art. 17.4 LOE, que establece que la responsabilidad del promotor (por vicios o defectos constructivos) se extenderá “a las personas físicas o jurídicas que, a tenor del contrato o de su intervención decisoria en la promoción, actúen como tales promotores bajo la forma de promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios u otras figuras análogas”, entendiendo que tal asimilación también comprendería el supuesto aquí planteado.

Atendiendo a la Ley 57/1968 y al Decreto 3114/1968 dos son las formas de aseguramiento de las cantidades anticipadas por los socios: el seguro concertado con entidad aseguradora autorizada administrativamente y el aval solidario emitido por banco o caja de ahorros⁹¹. En cualquier caso, en el contrato de adhesión a la cooperativa deberá hacerse entrega del documento acreditativo de las garantías otorgadas de forma individualizada y referida a las cantidades que han de ser anticipadas por el socio.

Respecto del aval, se admite tanto el aval bancario ordinario (fianza) como el denominado aval a primer requerimiento, que es una garantía autónoma o independiente que permite al socio garantizado dirigirse contra el avalista con cumplimiento de los requisitos formales previstos en el contrato de garantía, sin necesidad de acreditar el incumplimiento de las obligaciones que incumben al Consejo Rector o al gestor profesional de la cooperativa (esto es, la no devolución de las cantidades anticipadas). En cambio, tratándose de un aval bancario ordinario de carácter solidario, el socio cooperativista deberá acreditar las circunstancias que le permiten dirigirse directa y solidariamente contra el avalista para exigir la restitución de las cantidades anticipadas y el interés legal correspondiente, esto es, que la construcción no se ha iniciado o terminado en el plazo convenido o no se ha obtenido cédula de habitabilidad o licencia de ocupación. La duración del aval deberá ser la suficiente para que, de concurrir dichas circunstancias, el socio cooperativista pueda dirigirse contra la entidad avalista para exigir el cumplimiento de la obligación garantizada.

90. Vid. STS 7 de febrero de 2006 (RJ 2006, 629). Ciertamente que en este caso los cooperativistas también demandaron a los miembros del Consejo Rector, pero la acción de responsabilidad ya había prescrito.

91. El Decreto 3114/1968 se refiere expresamente al “aval bancario”, permitiendo la sustitución de tales garantías por certificación de garantía otorgada a favor de la cooperativa por la “Obra Sindical de Cooperación”, en cuyo caso la entidad sindical asumirá las obligaciones previstas en el art. 1.1 Ley 57/1968. Sin embargo, atendiendo al art. 1.1^a Ley 57/1968 el aval ha de ser necesariamente solidario.

Además del aval el art. 1.1º Ley 57/1968 permite que las cantidades anticipadas por los socios queden garantizadas mediante un “contrato de seguro otorgado con entidad aseguradora inscrita y autorizada en el Registro de la Subdirección General de Seguros”⁹². Estamos ante un seguro de caución, por el cual la entidad aseguradora garantiza las cantidades anticipadas más el interés legal si el Consejo Rector o el gestor profesional de la cooperativa no las devuelve en caso de no iniciar o terminar la obra en el plazo convenido o no obtener la cédula de habitabilidad, salvo que se configure el seguro como solidario, en cuyo caso el socio no tendría que acreditar el previo incumplimiento de la obligación de devolución del tomador del seguro, pudiendo dirigirse directamente contra la entidad aseguradora⁹³. Al respecto, cabe destacar que la falta de pago de la prima por el promotor-tomador del seguro será inoponible al asegurado (socio cooperativista), al que se deberá entregar la póliza individual del seguro por aquél a medida que vaya adhiriéndose a la cooperativa en la que está prevista el adelanto de cantidades para financiar la construcción (art. 4º Decreto 3114/1968)⁹⁴.

El riesgo cubierto por el seguro de caución o por el aval bancario es la restitución de las cantidades anticipadas por los socios cooperativistas, más el interés legal de tales cantidades (a partir de la entrada en vigor de la LOE) cuando la construcción no se inicie o no se concluya por cualquier causa en el plazo convenido o no se obtenga la cédula de habitabilidad y no cumpla la cooperativa (Consejo Rector o el gestor profesional) con su obligación de devolverlas (arts.1.1ª y 4 Ley 57/1968). Luego, el asegurador o el avalista no garantizan el cumplimiento exacto de la obligación de entrega de la vivienda o edificación, sino la no devolución de tales cantidades por el Consejo Rector o por la sociedad gestora que las haya obtenido si el socio cooperativista resuelve el contrato por incumplimiento de las obligaciones de la cooperativa.

92. La Orden de 29 de noviembre de 1968, sobre seguro de afianzamiento de cantidades anticipadas para la construcción y venta de viviendas estableció un contenido mínimo obligatorio para los contratos de seguro que garantizaban la devolución de las cantidades anticipadas, aunque, según ESTRUCH ESTRUCH, J.: *Las garantías anticipadas...*, p. 173, tras la liberalización del sector dicho contenido mínimo ya no es obligatorio.

93. ESTRUCH ESTRUCH, J.: *Las garantías anticipadas...*, pp. 171-172.

94. La Orden de 29 de noviembre de 1968 distingue entre un contrato de seguro colectivo o póliza global y las pólizas individuales de seguro. El primero se concierta entre el asegurador y el tomador del seguro (miembros del Consejo Rector o gestor de la cooperativa) para toda la edificación o promoción; las segundas entre el asegurador y cada uno de los socios cooperativistas (asegurados), a medida que se vayan incorporando a la cooperativa y asuman obligación de anticipar cantidades. Son complementarias de la póliza global y constituyen el título de garantía para la devolución de aquellas cantidades. No es suficiente, por tanto, para que los socios puedan recuperar las cantidades anticipadas de la entidad aseguradora la emisión de la póliza global suscrita entre ésta y el tomador del seguro.

Si se trata de Viviendas de Protección Oficial, el seguro o el aval garantizarán la devolución de las cantidades más el interés legal, en caso de que no se obtenga la calificación definitiva o no se terminen las obras en el plazo señalado en la calificación provisional o en la prórroga reglamentariamente concedida (art. 114 Decreto 2114/1968, de 24 de julio, que aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial).

Las garantías otorgadas por la entidad aseguradora o avalista sólo se cancelarán cuando se expida la cédula de habitabilidad o autorización administrativa para la ocupación de la vivienda y el promotor (el Consejo Rector o gestor profesional de la cooperativa) acredite la entrega de la vivienda, local o edificaciones complementarias al socio (art. 4º Ley 57/1968). Esta norma es imperativa, por lo que los pactos establecidos entre el garante y el obligado a garantizar (promotor) que limiten este derecho, previendo un plazo diferente para la cancelación de las garantías en perjuicio de los asegurados (socios cooperativistas) se tendrán por no puestos, siendo inoponibles a estos últimos.

Además de la obligación de asegurar las cantidades anticipadas y sus intereses legales, el art. 1.2ª Ley 57/1968 impone al promotor la obligación de percibir las cantidades anticipadas “a través de una entidad bancaria o caja de ahorros, en las que habrán de depositarse en una cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor, y de las que únicamente podrá disponer el promotor para las atenciones derivadas de la construcción de las viviendas”. Esta obligación es aplicable también a las cooperativas de vivienda de renta libre, según previsiones del art. 1 y 4º Decreto 3114/1968 y a las viviendas de protección oficial, atendiendo al art. 114.3ª Decreto 2114/1968.

Tratándose de cooperativas de vivienda los obligados a abrir la cuenta especial a la que hace referencia la Ley 57/1968 serán los miembros del Consejo Rector o la persona que haya sido designada para llevar a cabo la gestión de la promoción (gestor profesional). En esta cuenta sólo se ingresarán las cantidades entregadas anticipadamente por los socios de la cooperativa de viviendas, debiendo quedar separadas de cualquier otro fondo que tenga la cooperativa. Al hacer el ingreso la entidad bancaria o la caja de ahorros deberá exigir al gestor de la cooperativa la constitución de las garantías antes mencionadas (art. 1.2ª Ley 57/1968), debiendo también controlar que las cantidades que se disponen por el gestor de la cooperativa o los miembros del Consejo Rector se destinan exclusivamente a financiar la construcción de las viviendas y/o locales⁹⁵.

95. No obstante, como pone de manifiesto la doctrina, en la práctica el control por parte de las entidades de crédito del destino que haga el promotor inmobiliario de los fondos depositados en dicha cuenta especial es nulo o escaso; cuenta que, de otra parte, no se distingue de cualquier otra que pueda tener el promotor en la misma entidad. Vid. ESTRUCH ESTRUCH, J.: *Las garantías anticipadas...*, pp. 126-127; CARRASCO PERERA, Á.: “Percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción”, en CARRASCO, Á., CORDERO, E. y GONZÁLEZ CARRASCO, Mª C., *Régimen jurídico de la Edificación*, Thomson-Aranzadi, Navarra, 2007, p. 551.

Además, la no apertura de la cuenta especial o el no ingreso en ella de las cantidades aportadas por los socios para la construcción de las edificaciones no puede ser oponible a los socios por el garante (aseguradora o avalista) de la restitución de tales cantidades en caso de incumplimiento de la obligación de entrega de las obras en el plazo pactado o de no obtención de la cédula de habitabilidad⁹⁶. Como ha señalado doctrina y jurisprudencia, en el concepto de cantidades entregadas a cuenta que deberán ser restituidas si concurren los presupuestos anteriormente mencionados se han de incluir no sólo las efectivamente ingresadas en la cuenta especial debidamente garantizadas mediante aval o seguro, sino también las entregadas en documento privado, aun cuando en el correspondiente seguro o aval se excluya la cobertura de las cantidades no ingresadas en cuenta especial⁹⁷.

18.2. La responsabilidad por defectos constructivos. La contratación del seguro decenal

La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación establece el régimen jurídico para exigir responsabilidad por los defectos constructivos que puedan producirse en un edificio, cuya licencia de obras haya sido solicitada con posterioridad al 6 de mayo de 2000 (fecha de entrada en vigor de la Ley)⁹⁸.

En lo que aquí interesa, cabe destacar que el art. 17.2 LOE establece la responsabilidad personal e individualizada de cada uno de los agentes intervinientes en el proceso constructivo de la edificación (el constructor, el director de la obra, el proyectista, el director de la ejecución de la obra). Sólo cuando no pueda individualizarse la causa de los daños materiales o quede debidamente acreditada la concurrencia de culpas sin que pueda precisarse el grado de intervención de cada agente, la responsabilidad será solidaria (art. 17.3). Ahora bien, en todo caso, se establece la responsabilidad solidaria del promotor con los demás agentes intervinientes frente a los terceros adquirentes por los daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos de construcción⁹⁹.

96. Así lo ha venido confirmado la jurisprudencia. Vid. entre otras, las SSTs 30 de diciembre de 1998 (RJ 1998, 9983), 8 de marzo de 2001 (RJ 2001, 2731).

97. DIÉGUEZ OLIVA, R.: "Cuestiones prácticas sobre el régimen jurídico de la percepción de cantidades anticipadas en la contratación inmobiliaria", *RDPat.* núm. 22, 2009, p. 202.

98. Para exigir obtener la reparación oportuna de los defectos constructivos producidos en edificios cuya licencia fuera solicitada antes del 6 de mayo de 2000 habrá que acudir a las acciones previstas en el artículo 1591 CC.

99. El art. 17.1 LOE establece tres plazos distintos de garantía por los daños materiales causados en el edificio atendiendo al vicio constructivo que los haya causado: diez años para daños por vicios o defectos que afecten a la cimentación o estructura del edificio, comprometiendo su estabilidad o resistencia (apartado a); tres años para daños por vicios constructivos que afecten a la habitabilidad del edificio (apartado

La primera cuestión que plantea este precepto es su aplicación a las cooperativas de viviendas y, en su caso, la determinación de quién ostenta la condición de “promotor” a los efectos de exigir responsabilidad por vicios o defectos constructivos.

Según el art. 9.1 LOE es promotor “cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o *colectivamente*, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título”. No es necesario, por tanto, para ser considerado promotor la presencia del ánimo de lucro ni el carácter profesional de la actividad de promoción inmobiliaria. Con ello se despejan las dudas sobre la consideración de las cooperativas de viviendas como promotoras a estos efectos, pese a que, con base en la normativa anterior, la jurisprudencia venía negando esta condición para exigirles responsabilidad por vicios ruínógenos ex art. 1591 CC, al considerarles simples promotores-mediadores¹⁰⁰. Según esta posición jurisprudencial las cooperativas de viviendas estarían legitimadas activamente frente al contratista, arquitecto y aparejador por su carácter de “dueño de la obra”, pero carecerían de legitimación pasiva y, en consecuencia, de la condición de promotor a efectos de responsabilidad por vicios constructivos.

La consideración de las cooperativas de viviendas como promotores inmobiliarios a los efectos de exigir la responsabilidad prevista en la LOE es confirmada por la Disposición Adicional Primera de la Ley que, bajo la rúbrica “Percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción”, considera aplicable la mencionada Ley 57/1968 a “la promoción de toda clase de viviendas, incluso a las que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa”, si bien, como hemos analizado anteriormente, dicha Ley ya se aplicaba en virtud del Decreto 3114/1968 y Real Decreto 2028/1995. Atendiendo a la doctrina, esta equiparación se produciría también para exigir a la cooperativa de viviendas las garantías y responsabilidades previstas en la LOE ante vicios o defectos constructivos en las viviendas adjudicadas a los socios, evitando con ello que sean éstos quienes deban hacerse cargo de su reparación en caso de que se declare la exención de responsabilidad de los técnicos intervinientes en la construcción. De este modo, la cooperativa responsable debería distribuir y acordar una derrama entre todos los socios para hacer fren-

b); y un año para daños causados por vicios o defectos de ejecución o terminación. Para que tales daños puedan reclamarse tienen que aparecer en los mencionados plazos de garantía, si bien el plazo de prescripción de las acciones para exigir responsabilidad es de dos años a contar desde que se produzcan dichos daños (art. 18.1 LOE).

100. Así, entre otras, negaron la condición de promotora a las cooperativas de viviendas, a efectos de exigir la responsabilidad prevista en el art. 1591 CC, las SSTs 20 de febrero de 1989 (RJ 1989, 1212), 6 de marzo de 1990 (RJ 1990, 1672), 24 de septiembre de 1991 (RJ 1991, 6279), 8 de junio de 1992 (RJ 1992, 5168).

te a los daños por vicios constructivos que afecten a algunas o todas de las viviendas¹⁰¹.

No obstante, existe jurisprudencia que ha calificado como promotores a efectos de exigir responsabilidad por vicios ruinógenos *ex art.* 1591 CC a las “entidades (sociedades) de gestión inmobiliaria” que, presentándose formalmente como mandatarias de la comunidad de propietarios o de la cooperativa de viviendas, en realidad actúan como verdaderas promotoras, teniendo la iniciativa de todo el proceso constructivo, desde su planificación (p. ej. gestión para la obtención de licencias o permisos administrativos), financiación, con facultades decisorias (en la elección de técnicos, constructora) y, sobre todo, obteniendo un beneficio o lucro por dicha actuación¹⁰². En la actualidad, el art. 17.4 LOE prevé: “Sin perjuicio de las medidas de intervención administrativas que en cada caso procedan, la responsabilidad del promotor que se establece en esta Ley se extenderá a las personas físicas o jurídicas que, a tenor del contrato o su intervención decisoria en la promoción, actúen como tales promotores bajo la forma de promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios u otras figuras análogas”¹⁰³.

Pueden darse diversas situaciones:

- a) Si la Cooperativa, a través de su Consejo Rector, designa a un tercero, profesional del sector, para la gestión de la construcción, otorgándole los poderes suficientes para la adopción de acuerdos relativos a todo el proceso edificatorio, debe reconocérsele a este tercero, gestor profesional, la condición de promotor a los efectos de exigir responsabilidades por defectos constructivos previstos en la LOE (v. art. 32.3 LC)¹⁰⁴.

101. En tal sentido, ESTRUCH ESTRUCH, J.: *Las responsabilidades en la construcción: regímenes jurídicos y jurisprudencia*, 2ª ed., Thomson-Civitas, Navarra, 2005, p. 720. También, la SAP de Cáceres de 19 de octubre de 2010 (AC 2010, 1895).

102. Así, para una gestora de una comunidad de propietarios las SSTS 26 de junio de 1997 (RJ 1997, 5149), 25 de febrero de 2004 (RJ 2004, 1635), 16 de diciembre de 2004 (RJ 2005, 272). En estos casos, las sociedades de gestión actúan como verdaderas promotoras, pero interponen, mediante un contrato de adhesión o el otorgamiento de un poder, la comunidad de propietarios o la cooperativa de viviendas, con la finalidad fraudulenta de eludir la responsabilidad decenal del art. 1571 CC [STS 3 de octubre de 1996 (EDJ 1996, 6730)].

103. Como vimos, el RD 2028/1995, de 22 de diciembre, sobre condiciones de acceso a la financiación cualificada estatal de las viviendas de protección oficial promovidas por cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios al amparo de los planes estatales de vivienda, ya se refiere a estas empresas, gestores profesionales de la cooperativa, estableciendo determinadas cautelas con el fin de que no se desvirtúe el espíritu solidario de las cooperativas, exigiendo que actúe en nombre y por cuenta de la cooperativa (art. 1.1. b).

104. SSAP de Cantabria de 21 de septiembre de 2011 (JUR 2012, 390762) y Valencia de 28 de mayo de 2007 (JUR 2007, 260305). Así, en obiter dicta la STS de 13 de diciembre de 2007 (RJ 2008, 329).

- b) Si el Consejo Rector no confiere poderes de representación para la gestión del proceso constructivo a un tercero, sino que son sus miembros lo que adoptan y toman las decisiones de todo el proceso ha de considerarse a la propia cooperativa como responsable de los defectos constructivos y no a los miembros del Consejo Rector, que sólo responderán en el supuesto de culpa en su actuación por elegir profesionales notoriamente incapaces (art. 43 LC en relación con arts. 225 y 236 RD Legislativo 1/2010, de Sociedades de Capital; art. 1721.2º CC)¹⁰⁵.

El art. 19.1 LOE, bajo la rúbrica “Garantía por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción”, establece el régimen jurídico de distintos seguros que garantizan los riesgos relacionados con la aparición de daños materiales en el edificio ocasionados por los vicios o defectos constructivos. Se prevé un seguro decenal, uno trienal y otro anual, que cubrirán, respectivamente, los daños materiales por defectos constructivos que afecten o tengan su origen en los elementos estructurales, en el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del apartado c) del art. 3.1, o afecten a los elementos de terminación o acabado. Atendiendo a la Disposición Adicional Segunda, actualmente, sólo el seguro decenal es obligatorio para los edificios cuyo destino principal sea el de vivienda¹⁰⁶.

Pues bien, teniendo en cuenta que, a tenor de las consideraciones antes expuestas en torno a los arts. 9.1 y 17.4 LOE, las cooperativas de viviendas han de ser consideradas promotoras inmobiliarias, les incumbirá a éstas la suscripción de los seguros previstos en el art. 19 (actualmente, sólo obligatoriamente el decenal), teniendo en cuenta que, si se ha designado un gestor profesional al que se han conferido poderes de representación, será obligación de éste [art. 9.2 d)]. El incumplimiento de la obligación de suscribir las garantías obligatorias implicará la responsabilidad personal del obligado (art. 19.7 LOE).

105. CORDERO LOBATO, E.: El promotor”, cit., pp. 275-276. En tal sentido, SAP de Burgos de 11 de mayo de 2007 (JUR 2007, 288621).

106. La Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, modificó la Disposición Adicional 2ª LOE para excepcionar de la obligatoriedad de la constitución de las garantías por daños materiales al “autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio”, quien, sin embargo, si transmite *inter vivos* dentro del plazo del apartado a) del art. 17.1 (esto es, en diez años), quedará obligado a la contratación de la garantía por el tiempo que reste para completar los diez años, salvo pacto en contrario.

19. La fiscalidad de las cooperativas de viviendas¹⁰⁷

El régimen fiscal aplicable a las cooperativas de viviendas se contiene en la Ley 20/1990, de 19 de diciembre (LRFC), cualquiera que sea la ley sustantiva por la que se hayan constituido, excepto las cooperativas a las que resulte de aplicación la normativa foral del País Vasco o Navarra, en atención a sus regímenes tributarios forales, como ya se ha dicho antes. A las de régimen común, en lo no previsto por esta ley se les aplicará la normativa tributaria general, como a cualquier otro tipo de sociedad.

En la LRFC se contemplan diferentes niveles de protección fiscal, distinguiendo entre: *cooperativas protegidas*, que son aquéllas que ajustándose a la legislación cooperativa estatal o autonómica que les sea de aplicación no incurran en ninguna de las circunstancias recogidas en el artículo 13 (art. 6.1); *especialmente protegidas*, que son las protegidas de primer grado de las clases siguientes (art. 7): cooperativas de trabajo asociado, agrarias, de explotación comunitaria de la tierra, del mar y de consumidores y usuarios. Y *cooperativas no protegidas*, que son aquellas que incurran en alguna de las circunstancias recogidas en el artículo 13 (art. 6.1), que determinan la pérdida de la condición de protegidas¹⁰⁸.

107. Capítulo elaborado por PILAR BONET SÁNCHEZ.

108. Son causas de pérdida de la condición de cooperativa fiscalmente protegida, según el art. 13 LRFC, las siguientes:

1. *No efectuar las dotaciones al Fondo de Reserva Obligatorio y al de Educación y Promoción, en los supuestos, condiciones y por la cuantía exigida en las disposiciones cooperativas.*
2. *Repartir entre los socios los fondos de reserva que tengan carácter de irrepantibles durante toda la vida de la sociedad y el activo sobrante en el momento de su liquidación.*
3. *Aplicar cantidades del Fondo de Educación y Promoción a finalidades distintas de las previstas por la Ley.*
4. *Incumplir las normas reguladoras del destino del resultado de la regularización del balance de la cooperativa o de la actualización de las aportaciones de los socios al capital social.*
5. *Retribuir las aportaciones de los socios o asociados al capital social con intereses superiores a los máximos autorizados en las normas legales o superar tales límites en el abono de intereses por demora en el supuesto de reembolso de dichas aportaciones o por los retornos cooperativos devengados y no repartidos por incorporarse a un Fondo Especial constituido por acuerdo de la Asamblea General.*
6. *Cuando los retornos sociales fueran acreditados a los socios en proporción distinta a las entregas, actividades o servicios realizados con la cooperativa o fuesen distribuidos a terceros no socios.*
7. *No imputar las pérdidas del ejercicio económico o imputarlas vulnerando las normas establecidas en la Ley, los estatutos o los acuerdos de la Asamblea General.*
8. *Cuando las aportaciones al capital social de los socios o asociados excedan los límites legales autorizados.*
9. *Participación de la cooperativa, en cuantía superior al 10 %, en el capital social de entidades no cooperativas. No obstante, dicha participación podrá alcanzar el 40 % cuando se trate de entidades que realicen actividades preparatorias, complementarias o subordinadas a las de la propia cooperativa. El conjunto de estas participaciones no podrá superar el 50 % de los recursos propios de la cooperativa. El Ministerio de Economía y Hacienda podrá autorizar participaciones superiores, sin pérdida de la condición de cooperativa fiscalmente protegida, en aquellos casos en que se justifique que tal participación coad-*

Las cooperativas de viviendas son, por tanto, simplemente protegidas, salvo que incurran en alguna de las causas que determinan la pérdida de dicha protección: por ejemplo, adjudicar una vivienda o ceder su uso a un tercero no socio (art. 91.1 LCCV)¹⁰⁹.

Por otro lado, existen en la LRFC dos tipos de normas fiscales en relación con las cooperativas: *normas técnicas* o de ajuste técnico, que son las que derivan de la necesidad de adaptar las peculiaridades propias de la organización y funcionamiento de las cooperativas a los términos de la normativa tributaria; y *normas incentivadoras* o de fomento fiscal, que son aquéllas que establecen beneficios tributarios en atención a la función social que realizan las cooperativas, en cuanto que facilitan el acceso de los trabajadores a los medios de producción y promueven la adecuación y formación de las personas de los socios a través de las dotaciones efectuadas con esta finalidad (Preámbulo de la Ley 20/1990)¹¹⁰.

Las normas de incentivo se aplican a las cooperativas fiscalmente protegidas¹¹¹, en función del grado de protección, mientras que las normas de ajuste técnico se

yuva al mejor cumplimiento de los fines sociales cooperativos y no supone una vulneración de los principios fundamentales de actuación de estas Entidades.

10. *La realización de operaciones cooperativizadas con terceros no socios, fuera de los casos permitidos en las leyes, así como el incumplimiento de las normas sobre contabilización separada de tales operaciones y destino al Fondo de Reserva Obligatorio de los resultados obtenidos en su realización.*

Ninguna cooperativa, cualquiera que sea su clase, podrá realizar un volumen de operaciones con terceros no socios superior al 50 % del total de las de la cooperativa, sin perder la condición de cooperativa fiscalmente protegida. (...)

11. *Al empleo de trabajadores asalariados en número superior al autorizado en las normas legales por aquellas cooperativas respecto de las cuales exista tal limitación.*

12. *La existencia de un número de socios inferior al previsto en las normas legales, sin que se restablezca en un plazo de seis meses.*

13. *La reducción del capital social a una cantidad inferior a la cifra mínima establecida estatutariamente, sin que se restablezca en el plazo de seis meses.*

14. *La paralización de la actividad cooperativizada o la inactividad de los órganos sociales durante dos años, sin causa justificada.*

15. *La conclusión de la empresa que constituye su objeto o la imposibilidad manifiesta de desarrollar la actividad cooperativizada.*

16. *La falta de auditoría externa en los casos señalados en las normas legales.*

109. La ley estatal en cambio permite a las cooperativas de viviendas podrán enajenar o arrendar a terceros, no socios, los locales comerciales y las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad (artículo 89.4 LC).

110. Véase LARRAÑAGA ZABALA, J. (1987): "Cooperativas, mercado y fiscalidad", *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, nº extraordinario, octubre 1987, pp. 101-111; ALGUACIL MARÍ, M. P. (2003): "Tratamiento fiscal de las cooperativas a la luz del régimen europeo de Ayudas de Estado", *CIRIEC-España, Revista Jurídica de Economía Social y Cooperativa*, nº 14/2003, pp. 131-181.

111. Como afirma ALGUACIL MARÍ, (2003), no todas las normas de incentivo deberían calificarse de protectoras. Véase también ALGUACIL, P. y ROMERO, A. (2011): "Requisitos para la aplicación del régimen fiscal especial de cooperativas", *Quincena Fiscal Aranzadi*, nº 21/2011 (BIB 2011, 1750).

aplican a todo tipo de cooperativas válidamente constituidas e inscritas en el Registro de Cooperativas pertinente, con independencia de que tengan derecho o no a ciertos beneficios fiscales. Entre las primeras, la LRFC recoge ciertas normas de ajuste en el marco del Impuesto sobre Sociedades y del IRPF, para la cooperativa y los socios o asociados, respectivamente.

Y en cuanto a las segundas, las normas de incentivo alcanzan al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD), Impuesto sobre Sociedades e Impuesto sobre Actividades Económicas (artículo 33 LRFC):

- 1) Exención en *Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados* por cualquiera de los conceptos que puedan ser de aplicación, salvo la cuota fija de los documentos notariales, respecto de los actos, contratos y operaciones siguientes: los actos de constitución y ampliación de capital, la constitución y cancelación de préstamos, incluso los representados por obligaciones y las adquisiciones de bienes y derechos que se integren en el Fondo de Educación y Promoción para el cumplimiento de sus fines.
- 2) En el *Impuesto sobre Sociedades* se aplicarán los siguientes tipos de gravamen: a la base imponible, positiva o negativa, correspondiente a los resultados cooperativos se le aplicará el tipo del 20 %, mientras que a la base imponible, positiva o negativa, correspondiente a los resultados extracooperativos se le aplicará el tipo general. Además, se podrán amortizar libremente los elementos de activo fijo nuevo amortizable, adquiridos en el plazo de tres años a partir de la fecha de su inscripción en el Registro de Cooperativas y sociedades anónimas laborales del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, o, en su caso, de las Comunidades Autónomas.
- 3) En el ámbito de la *imposición local*, las cooperativas de viviendas gozarán de una bonificación del 95 % de la cuota, y, en su caso, de los recargos, del Impuesto sobre Actividades Económicas.

Sin embargo, en alguna Comunidad Autónoma, como la andaluza, las cooperativas de viviendas son consideradas como una modalidad de las de consumidores y usuarios. Esto significa que en principio gozan de una mayor protección fiscal, ya que la LRFC las considera especialmente protegidas (art. 7), otorgándole además de los beneficios citados los siguientes (art. 34): a) exención en ITPAJD para las todas las operaciones de adquisición de bienes y derechos destinados directamente al cumplimiento de sus fines sociales y estatutarios; b) bonificación del 50 % de la cuota íntegra del Impuesto sobre Sociedades.

En efecto, la Ley 14/2011 permite a las cooperativas de consumidores y usuarios andaluzas adoptar cualquier modalidad (art. 96.6 LSCA), siempre que se ajusten al concepto legal: aquellas que tienen por objeto procurar en las mejores condiciones

de calidad, información y precio, bienes y servicios para el consumo, uso o disfrute de sus socios y socias y de quienes convivan habitualmente con ellos. El problema que plantea esta situación es si la norma sustantiva (en este caso, la ley andaluza) puede alterar la calificación tributaria y conceder a las cooperativas andaluzas una protección fiscal superior a la que tienen el resto de cooperativas de viviendas reguladas, bien por la ley estatal, o bien por cualquier otra ley autonómica.

La DGT ha negado esta posibilidad, si bien en relación con una cooperativa catalana de enseñanza¹¹². Por el contrario, el TSJ de Andalucía (Sevilla) en sentencias de 9 de mayo de 2003 y 21 de enero de 2004, califica fiscalmente de cooperativas especialmente protegidas a las cooperativas de viviendas reguladas por la LSCA, interpretando que “no debe entenderse que exista esa discrepancia normativa entre la norma autonómica y la estatal; regula aquélla una materia que le es específica y que trasciende al tratamiento tributario, por lo que la aplicación de la exención, habida cuenta de la competencia de la Comunidad Autónoma al regular el estatuto de la cooperativas, operará según el ámbito territorial y objetivo en que se aplique”¹¹³. En una sentencia más reciente, de 3 de junio de 2011, el TSJ de Madrid, si bien niega a una cooperativa de viviendas madrileña la calificación como de consumidores y usuarios, permite –a contrario sensu– que si la cooperativa de viviendas cumple los requisitos establecidos por la ley madrileña para las de consumo en su art. 113 y por la ley fiscal (art. 12 LRFC), pueda ser considerada como especialmente protegida (FJ 6º)¹¹⁴.

19.1. Impuesto sobre Sociedades

Las cooperativas de viviendas tributan por sus rentas en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, o en alguno de sus regímenes especiales (básicamente, el de empresas de reducida dimensión o el de entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda), aplicando la normativa de la LIS (RD-Leg. 4/2004, TRLIS) y de la LRFC (Ley 20/1990).

La *valoración* de las operaciones cooperativizadas en las cooperativas de viviendas se hará por su precio efectivo, siempre que no resulte inferior al coste, incluida la parte correspondiente de los gastos generales. En caso contrario se aplicará este último (art. 15.3 LRFC). En cambio, cuando la cooperativa realice con los socios ope-

112. DGT V1791-05, de 16 de septiembre.

113. El Tribunal Superior cita jurisprudencia propia anterior (STSJA de 15-7-99, JT1999\1643) y del Tribunal Supremo, respecto de la aplicación de la exención en ITPAJD (STS de 12-11-98, RJ1998\8393).

114. STSJ de Madrid 466/2011 (JT2011\991).

raciones no previstas en sus estatutos (extracooperativizadas) se valorarán por su valor de mercado, teniendo la consideración de operaciones vinculadas a todos los efectos (16 TRLIS).

Para el *cálculo del impuesto* hay que partir del resultado contable y corregirlo mediante los ajustes fiscales o extracontables que correspondan (10.3 TRLIS), según el régimen aplicable, separando los resultados cooperativos de los extracooperativos, tal como establece el artículo 16.1 LRFC. Estos resultados se ajustarán además aplicando la normas contenidas en la Ley 20/1990, artículos 15 a 22 y 33 LRFC (retribución del capital social por encima del máximo permitido, diferencias de valoración de las operaciones con socios, libertad de amortización de activos fijos, disminuciones del capital por baja de los socios, etc.). El resultado de ambas operaciones (resultado contable \pm ajustes) nos dará las correspondientes bases imponibles que se minorarán, respectivamente, en el 50% de las dotaciones obligatorias efectuadas al Fondo de Reserva Obligatorio (16.5 LRFC), obteniendo las bases liquidables cooperativas y extracooperativas. A la base liquidable cooperativa, positiva o negativa, se le aplicará el tipo de gravamen del 20% y a la extracooperativa, positiva o negativa, el tipo general de la LIS (30%). Sumando el resultado de ambas operaciones obtendremos la cuota íntegra previa, si es positiva, de la que se deducirán las pérdidas o cuotas negativas de los 15 años anteriores inmediatos y sucesivos, dando como resultado la cuota íntegra. A esta magnitud se le aplicarán las bonificaciones y deducciones que correspondan (LIS y LRFC), obteniendo la cuota líquida.

19.2. Impuesto sobre el Valor Añadido

El régimen jurídico del IVA de las cooperativas de viviendas (base imponible, tipo de gravamen, cuota, deducciones) está en función de la operación realizada, dependiendo realmente de cuál sea el objeto de la cooperativa: la entrega de viviendas en propiedad, el arrendamiento o cesión de uso y la prestación de servicios complementarios.

19.2.1. Entrega de viviendas en propiedad

Las cooperativas de viviendas tienen la condición de empresarios a efectos del IVA y son sujetos pasivos del impuesto por sus operaciones cooperativizadas, debiendo cumplir (ellas y no los socios o socias) con las obligaciones materiales y formales que establece la normativa IVA. La primera entrega de una edificación está sujeta a IVA, a diferencia de lo que ocurre con la segunda y posteriores entregas, que están exentas, tributando por ITPyAJD, aunque la exención es renunciable si el destinatario es sujeto pasivo del IVA y cumple unos requisitos, básicamente, tener derecho a

la deducción total del IVA soportado y adquirir el inmueble en el ejercicio de su actividad económica, para que no se rompa la cadena de transmisiones¹¹⁵.

Las aportaciones que los socios y socias realizan a la cooperativa no se consideran aportaciones a capital sino anticipos o entregas a cuenta del precio de la futura vivienda (Res. TEAC de 23-6-1994)¹¹⁶, siendo exigible la parte del IVA correspondiente a las cuantías efectivamente cobradas a cuenta, conforme establece el artículo 75.2 LIVA, al tipo impositivo que corresponda: 10% para el caso más común de viviendas de precio libre o VPO de promoción privada¹¹⁷, 4% si se trata de VPO de promoción pública o especial, o 21% en caso de locales comerciales o de negocios y despachos, que no sean aptos para su utilización como vivienda. La cooperativa repercutirá la cuota devengada por cada anticipo al tipo que corresponda en función del destino del inmueble (viviendas o locales de negocio), con independencia del destino que se dé a la aportación: para hacer frente al pago de intereses de préstamos, al alquiler del local o a cualquier otra actividad, gastos de constitución, financiación o funcionamiento, etc. (Res. DGT de 25-3-2004)¹¹⁸.

El hecho imponible del IVA se realizará con la puesta a disposición de las viviendas para cada socio cooperativista, y en ese momento se devengará el impuesto. Normalmente será a la firma de la escritura pública de venta, devengándose en ese instante el IVA correspondiente al resto del precio pendiente de pago, cualquiera que se la fecha o el modo en que éste se produzca.

La base imponible estará constituida por el importe total de la contraprestación que se perciba del destinatario o de un tercero, incluidas las aportaciones de los cooperativistas para repartir el coste total del suelo y de la construcción (Res. DGT de 11-5-1987 y de 25-3-2004), las cantidades pagadas como consecuencia de la inclusión en un plan de viabilidad de la construcción, o el importe del préstamo en que, en su caso, se subroguen los cooperativistas al tiempo de la adjudicación del inmueble (Res. DGT de 16-12-1998). Hay que tener en cuenta que la base imponible no podrá ser inferior al coste imputable de los bienes o servicios utilizados por la cooperativa para la obtención de los bienes entregados, incluidos los gastos de personal, los financieros, los de amortización de los bienes de inversión utilizados y el coste

115. Artículos 20.1.22º y 20.2 LIVA, y 8 RIVA.

116. El TEAC utiliza el criterio de la finalidad última de la aportación para determinar si es aportación a capital o no, entendiendo que ya que se destina a financiar la construcción de la vivienda del cooperativista, es un pago parcial del precio, un pago anticipado a cuenta del precio final de aquélla.

117. Artículo 91.Uno.1.7º LIVA.

118. Los pagos anticipados efectuados entre 20-8-2011 y 31-12-2012 estaban gravados al 4% y no han de ser objeto de rectificación aunque la entrega de la vivienda se produzca con posterioridad a 31-12-2012, momento en que el tipo de gravamen aplicable es distinto del 4% (Consultas vinculantes de la DGT V2212-11, de 23-9-2011, y V2296-11, de 28-9-2011).

del solar (Res. DGT de 4-11-2002). Y si la base imponible no fuera conocida en ese momento, p. ej., porque hubiera obras pendientes de cuantificación, o por el incremento del coste de las obras contratadas o de los materiales, etc., deberá fijarse de modo provisional, procediendo a su rectificación cuando se tengan los importes definitivos, siempre que se haga dentro del plazo legal de cuatro años desde que se produjo la modificación de la base o la alteración del precio. El tipo impositivo aplicable en caso de rectificación será el mismo que se haya repercutido en el momento de la entrega de las viviendas a los socios cooperativistas (Res. DGT de 26-2-1999).

En cuanto a la liquidación del IVA a efectuar por las cooperativas de viviendas, podrán deducir de las cuotas devengadas y repercutidas a los socios las cuotas soportadas por las operaciones efectuadas en el desarrollo de su actividad, tales como el coste de adquisición de los solares (siempre que no incurran en el supuesto de exención previsto por el art. 20.1.20º LIVA, esto es, que sean terrenos urbanizados o en curso de urbanización), el coste de urbanización de los terrenos, el de las ejecuciones de obra contratadas, etc.

19.2.2. Arrendamiento de viviendas y cesión de uso

Tanto el arrendamiento como la cesión del uso o disfrute de bienes se consideran prestaciones de servicios a efectos del IVA (artículo 11.2.2º y 3º LIVA). El tipo de gravamen aplicable a la cesión de uso sería el general (21%), según consulta vinculante de la DGT V0630-10, de 31 de marzo de 2010, el mismo que se aplicaría al arrendamiento de locales de negocio, salvo que se tratara de arrendamientos con opción de compra de viviendas, incluidas plazas de garaje con un máximo de dos y trasteros y anexos arrendados conjuntamente, que se gravan al 10% (art. 91.1.2.17º LIVA), o al 4% hasta 31-12-2012. Sin embargo, ambas operaciones están exentas cuando se trata del arrendamiento o cesión de uso de viviendas (no de locales de negocio), según el artículo 20.1.23º.b) LIVA, que declara exentos los arrendamientos y la constitución y transmisión de derechos reales de goce y disfrute, cuando tengan por objeto edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas, incluidos los garajes y anexos accesorios a estas últimas y los muebles, arrendados conjuntamente con aquéllos. Y por lo que se refiere a la cesión del uso, ha sido calificada por el TS como una modalidad de arrendamiento (STS de 10-12-1993), por lo que se le aplica la misma exención que a éste (DGT, V0841-08, de 22 de abril de 2008).

Finalmente, en estos casos en que la cooperativa conserva la propiedad de los inmuebles, suele efectuar tareas de gestión o administración, añadidas al servicio de arrendamiento o cesión de uso, tributando al tipo general como cualquier otro servicio profesional, que repercutirá al socio o socia. Además los estatutos pueden 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 (artículo 89.3 LC).

19.2.3. Prestación de servicios relacionados con las viviendas

Las cooperativas de viviendas también pueden tener por objeto la prestación de servicios diversos: conservar y administrar las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes, hasta que se adjudiquen en propiedad a los socios y se disuelva la cooperativa, o los elementos comunes, incluso una vez disuelta aquélla, siempre que no se integren en la propiedad horizontal de los socios y socias¹¹⁹; crear y suministrar servicios complementarios (vigilancia, limpieza, jardinería, etc.), rehabilitar viviendas, locales y edificaciones e instalaciones complementarias (art. 89.1 LC). Cada uno de estos servicios tributará en el IVA como cuando es realizado por cualquier otro sujeto pasivo del IVA, en función del tipo de servicio prestado y normalmente a tipo general (21%), salvo la rehabilitación de edificaciones, que tributa al tipo reducido (10%).

20. El arbitraje cooperativo y su aplicación a las cooperativas de viviendas¹²⁰

El arbitraje es una institución destinada a resolver conflictos entre partes sin acudir a la jurisdicción. En el arbitraje, las partes renuncia a someter la controversia al juez profesional determinado por la ley y, en su lugar, se someten a la resolución que sobre la misma dicte un tercero denominado árbitro, que emitirá su resolución dirimente de la controversia mediante un documento denominado laudo arbitral.

El laudo tiene fuerza de cosa juzgada y frente a él sólo cabe el recurso de anulación por los motivos tasados establecidos en el artículo 41 de la Ley de Arbitraje, pudiéndose solicitar su revisión en los casos en que procede contra las sentencias firmes.

Como el sometimiento a arbitraje implica una renuncia al juez natural determinado por la ley, la Ley 60/2003, de arbitraje, establece que el convenio arbitral, que podrá adoptar la forma de cláusula incorporada a un contrato o de acuerdo independiente, deberá expresar la voluntad de las partes de someter a arbitraje todas o algunas de las controversias que hayan surgido o puedan surgir respecto de una determi-

119. FAJARDO GARCÍA, "El objeto social de las cooperativas de viviendas ...", Op. cit. pág. 389.

120. Capítulo elaborado por JOSE IGNACIO MARTINEZ ESTEVAN.

nada relación jurídica, contractual o no contractual y precisa que obliga a las partes a cumplir lo estipulado e impide a los tribunales conocer de las controversias sometidas a arbitraje, siempre que la parte a quien interese lo invoque mediante declinatoria. Igualmente se exige que el arbitraje recaiga sobre materias disponibles por las partes y que no se trate de un arbitraje laboral, que es objeto de una regulación específica.

El convenio arbitral deberá constar por escrito, en un documento firmado por las partes o en un intercambio de cartas, telegramas, télex, fax u otros medios de telecomunicación que dejen constancia del acuerdo, considerándose incorporado al acuerdo entre las partes el convenio arbitral que conste en un documento al que éstas se hayan remitido en cualquiera de las formas establecidas en el apartado anterior. También se considerará que hay convenio arbitral cuando en un intercambio de escritos de demanda y contestación su existencia sea afirmada por una parte y no negada por la otra.

Consciente de la conveniencia de que las controversias que sobre materias cooperativas puedan surgir entre las cooperativas y sus socios o entre entidades cooperativas sean resueltas por personas especialistas en derecho cooperativo y lo sean en plazos breves, el artículo 123 de la LCCV encomendó al Consejo Valenciano del Cooperativismo el establecimiento de un sistema arbitral para resolver esos conflictos cooperativos, cuando las partes se hayan obligado previamente mediante convenio arbitral en virtud de cláusula inserta en los estatutos sociales o fuera de éstos.

El procedimiento se inicia mediante escrito dirigido al Consejo Valenciano del Cooperativismo en solicitud de nombramiento de un árbitro para que dicte laudo sobre la controversia que se hace constar en la demanda arbitral que debe acompañarse a la solicitud y frente al demandado en dicho documento.

A esta solicitud y demanda, y como requisito de admisibilidad, se debe acompañar el documento acreditativo de haber puesto a disposición del Consejo Valenciano del Cooperativismo la cantidad de 300 euros, como depósito para eventuales gastos del procedimiento. Esta cantidad, que deberá ser acreditada mediante cheque nominativo a favor de la Generalitat Valenciana, se devolverá al finalizar el procedimiento, salvo que haya de utilizarse para satisfacer indemnizaciones a testigos u honorarios de peritos que intervengan en el arbitraje.

En todo caso, los honorarios del árbitro corren por cuenta del Consejo Valenciano del Cooperativismo.

En lo demás, el procedimiento y efectos del arbitraje cooperativo serán los establecidos por la Ley de Arbitraje.

Como regla general, el árbitro debe dictar su laudo en el plazo de seis meses desde la fecha de la presentación de la contestación a la demanda arbitral o desde la expiración del plazo para contestarla. Este plazo es notoriamente inferior al que es normal para obtener una sentencia firme en vía jurisdiccional constituye, junto con la especialización de los árbitros la mayor ventaja del arbitraje cooperativo.

En principio, nada obsta a que el arbitraje cooperativo pueda ser utilizado por las cooperativas de viviendas y sus socios para resolver las eventuales controversias que surjan entre esas partes. Sólo en el caso de que las cuestiones sobre las que hubiera de versar el arbitraje cooperativo estén excluidas del mismo, por versar sobre materias no disponibles por las partes dejaría de tener fuerza de obligar el sometimiento al arbitraje inserto en los estatutos social de la cooperativa.

El artículo 123 de la LCCV establece, también, la posibilidad de presentar ante el Consejo Valenciano del Cooperativismo una reclamación previa de conciliación, cuya presentación, como la de la demanda arbitral, interrumpirá la prescripción y suspenderá la caducidad de las acciones, de acuerdo con la legislación estatal.

21. El concurso de la cooperativa de viviendas¹²¹

La crisis económica ha tenido como consecuencia unos elevados niveles de destrucción de todo tipo de empresas sin distinguir su tamaño. No obstante ello, por sectores ha alcanzado altos niveles especialmente en el sector inmobiliario, y es ahora cuando empiezan a aflorar problemas en modelos de promoción de vivienda donde en teoría no deberían de existir situaciones de desbalance económico como son las cooperativas de vivienda. En efecto, el modelo se aproxima al de la autopromoción, donde un grupo de personas pone dinero en común para poder acceder a una vivienda, es decir el socio cooperativista es al mismo tiempo promotor y adjudicatario de la vivienda. En estos casos lo normal es que los socios financien la obra o acudan a financiación bancaria, y si el desarrollo es normal, las viviendas se adjudiquen a sus socios. Solo en muy contadas ocasiones un cooperativista entra en una cooperativa y asume obligaciones de pago, sin tener el convencimiento y la previsión de convertirse en propietario del inmueble. Lo habitual es que los socios estén al corriente del pago de sus aportaciones y con voluntad de seguir invirtiendo en sus viviendas

No obstante lo señalado, si la crisis persiste, no es descartable que algunas cooperativas sobreesen el pago corriente de sus obligaciones y se vean abocadas al concurso de acreedores ya que, en ocasiones, este modelo de promoción termina fallando cuando se pide a todos los socios que sigan aportando y ya nadie confía en un proyecto que se ha demorado muchos años, y donde la previsión del coste de la vivienda se ha disparado. En estos casos los cooperativistas comienzan a solicitar las bajas, que normalmente no se cubren con nuevas altas, y la cooperativa se hace inviable.

121. Capítulo elaborado por CARMEN PASTOR SEMPERE.

Ello puede provocar que algunas cooperativas, o sus gestoras, tengan que acudir al concurso voluntario de acreedores¹²², lo que supondrá en muchos casos la pérdida de las aportaciones y de las ilusiones de todos los cooperativistas, si bien en aquellos casos donde hay suelo y crédito promotor, se puede negociar con el banco acreedor para que la obra concluya y los cooperativistas se adjudiquen las viviendas.

Tampoco es descartable la opción de acudir a una modificación estructural de la sociedad cooperativa, -escindir parcialmente la sociedad cooperativa¹²³- por ser una solución al problema de su insolvencia, en la medida en que pueden permitir separar la parte de la empresa que constituyendo una unidad económica menos afectada, sigue siendo viable. Así se constató en el caso de la Cooperativa Promoción Social de Viviendas (PSV) que sobre fases o promociones económicamente viables pudieron llevarse a cabo distintas escisiones creando cooperativas de nuevo cuño que concluyeron las viviendas, permitiendo la tramitación de la suspensión de pagos de la citada cooperativa. De hecho, el patrimonio separado que prevé la ley de cooperativas madrileña fue una reacción al escándalo de la PSV. No creemos que estas escisiones puedan ser perjudicadas por la oposición de acreedores sociales, máxime si las leyes autonómicas constituyen a las fases como verdaderos patrimonios separados y si el patrimonio general de la cooperativa, no adscrito a ninguna fase, suele ser pequeño. A pesar de ello como ya hemos puesto de manifiesto sigue siendo un problema y un lastre, el que las sociedades cooperativas hayan quedado expresamente excluidas del ámbito de la ley de modificaciones estructurales¹²⁴.

122. Así ECOVI, empresa gestora de cooperativas de viviendas, fue declarada en concurso voluntario de acreedores por el Juzgado de lo Mercantil núm. 7 de Madrid, por auto fechado el 20 de septiembre de 2010. Últimamente, el Juzgado de lo Mercantil de Murcia ha declarado en concurso de acreedores a la cooperativa de viviendas AZALEA de Murcia, según la resolución que aparece publicada en el Boletín Oficial del Estado de 28 de enero de 2013.

123. PASTOR SEMPERE. C “Modelo de escisión parcial de una sociedad cooperativa (segregación de una sección y traspaso en bloque del patrimonio y de los socios a otra sociedad cooperativa adquirente)” *Revista de Derecho de Sociedades* (en adelante, *RdS*), 2º cuatrimestre, 2010, Número: 35, pp. 285 -298.

124. Lo que cuestiona, incluso, el recurso a la integración analógica de lagunas entre la LME y la normativa sobre cooperativas, tal y como advertimos, PASTOR SEMPERE. C, “Modelo de escisión parcial de una sociedad cooperativa (segregación de una sección y traspaso en bloque del patrimonio y de los socios a otra sociedad cooperativa adquirente)”, *RdS*, núm., 35, 2010-2, pp. 285-298 y se ha observado por la doctrina ALONSO UREBA. A “La cesión global de activo y pasivo: elementos de caracterización y régimen ”, *RdS* núm., 33, año 2009-2, p.20; SÁNCHEZ ÁLVAREZ M.Mª, “modelo de acuerdo dejando sin efecto el acuerdo de fusión de sociedades”, *RdS*, núm., 33, año 2009-2, pp. 232 y 233. También eran partidarios de esta postura antes de la LME, GADEA.E/SACRISTÁN.F/VARGAS VASSEROT.C, *Régimen jurídico de la Sociedad Cooperativa del Siglo XXI*, Madrid, 2009, p. 599. CONDE TEJÓN, A, *Procedimientos simplificados de Fusión de Sociedades*, Barcelona, 2010, pp. 42-72, donde el autor realiza un completo estudio a lo largo de las distintas leyes autonómicas que regulan este tipo social en nuestro país. Especialmente crítico con esta opción del legislador VICENT CHULIÀ. F, (en su, *Introducción al Derecho Mercantil*, 22ª Ed. 2010) que destaca el hecho de que la LME se aparta de regulación unitaria de todas las modificaciones estructurales aplicables a todos los posibles sujetos que siguen las Leyes alemana y suiza y el Cc. italiano, limitándose

Ello es muy importante para nuestras cooperativas pues la práctica diaria sigue demostrando que el procedimiento judicial de insolvencia, “el concurso” no constituye una herramienta útil de reestructuración, por ser un procedimiento caro, rígido y lento; en el que el principio de conservación de la empresa no constituye un objetivo en sí mismo, sino ante todo un medio para la satisfacción de los acreedores, por ello el convenio es básicamente un convenio solutorio. Ante esta realidad, un número importante de compañías españolas han recurrido en los últimos tiempos a soluciones extrajudiciales, similares a otras comúnmente utilizadas en el Derecho comparado, con las que han intentado enfocarse hacia la viabilidad, superando sus problemas financieros, de liquidez o estructurales y evitando el procedimiento concursal. Por ello en este contexto de crisis y destrucción de empleo las modificaciones estructurales adquieren un singular protagonismo con respecto al concurso¹²⁵.

21.1 Especialidades en la tramitación del concurso de cooperativa de viviendas

El concurso se denomina voluntario cuando es instado por el propio deudor, como ha venido siendo tradicional. Para el deudor, la solicitud de concurso se presenta como el recurso a una protección legal frente acciones que pueden plantear sus acreedores, bien de cara a buscar la reestructuración del negocio¹²⁶, o bien, simplemente

a regular las modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (aunque menciona, como supuesto posible, la transformación de sociedad civil en mercantil), por lo que deja sin regulación las modificaciones estructurales que pueden realizar otras entidades jurídicas (sociedades civiles, cooperativas, mutuas y mutualidades de previsión social, fundaciones y, en especial, cajas de ahorros, y asociaciones) y las modificaciones estructurales heterogéneas (entre sociedades mercantiles y las citadas entidades jurídicas).

125. En este sentido ya indicaba BELTRÁN SÁNCHEZ. E, “*la modificación estructural debería constituir siempre una alternativa al concurso o, al menos, estar iniciada cuando el concurso se declarara, y no una solución del concurso*”, BELTRÁN SÁNCHEZ. E, “*Modificaciones estructurales y concurso de acreedores*”, en AA.VV *Derecho de Sociedades y concurso. Cuestiones de actualidad en un entorno de crisis*, (Dir.) EMBID IRUJO, J.M/ LEÓN SANZ, F.J. cit. pp.597-609.

126. Desde la entrada en vigor de la Ley concursal se ha venido manteniendo que cualquier acto que suponga la quiebra del principio de la par *condicio creditorum* debe ser rescindido ex art. 71 LC. Así la Sentencia del Juzgado de lo Mercantil número dos de Barcelona de 25 de febrero de 2005 (LA LEY 46095/2005) que señaló: “*El art. 71 de la LC permite rescindir los actos perjudiciales para la masa activa, concepto más amplio que el de «perjuicio patrimonial»; es decir, aun cuando el acto, considerado de forma aislada, no se considerara perjudicial, por mantener la equivalencia de las prestaciones, si no respeta aquel principio, que es consustancial al concurso y que encuentra su fundamento en la necesidad de dar al conjunto de acreedores un mismo trato, dicho acto debe ser rescindido*”. Ello nos sitúa, necesariamente, en el ámbito de protección de la acción rescisoria establecida la propia Ley Concursal, art. 71.6, -en su nueva ubicación y redacción tras la reforma operada por la Ley 38/2011-. Como indica VALPUESTA GASTEMIZA. E, (*Guía legislativas de la Ley Concursal, Texto comparado y comentado, según la reforma de la Ley 38/2011*, Barcelona, 2011, p. 323) el sentido de la “irrescindibilidad” siempre que se cumplan los mismos requisitos que establecía la disp. adic. 4ª; es decir, existencia de un plan de viabilidad, suscripción de acreedores que supongan 3/5 del pasivo, informe de experto independiente, y formalización en instrumento público.

te, como una medida ineludible en cumplimiento de un deber que le impone la ley de solicitar tal declaración, dentro de los dos meses siguientes al momento en que se produce la insolvencia; o una facultad cuando la insolvencia se prevé “inminente” pues, el deudor puede solicitar el concurso cuando todavía no está en estado de insolvencia, esto es, cuando es inminente y previsible que no podrá cumplir regular y puntualmente sus obligaciones a su vencimiento (art. 5 de la Ley Concursal)¹²⁷. Su incumplimiento tiene graves consecuencias: si se adelanta el acreedor a instar el concurso tiene efectos más severos ya que de ordinario supondrá la suspensión de las facultades de administración y disposición, además determinará la presunción de dolo o culpa grave, de cara a la calificación del concurso, en perjuicio de sus administradores (responsabilidad concursal)¹²⁸. Se califica como necesario el concurso instado por los acreedores o por otros interesados como es el caso de una persona jurídica, quienes respondan personalmente, pero solo nos referimos a los acreedores por ser el supuesto típico. A diferencia de lo que sucede con el deudor, estos no tienen obligación de solicitar la declaración del concurso, sino que simplemente están facultados para ello. Deben basarse en alguno de los hechos que como presuntos reveladores de la insolvencia enuncia la ley: desde la ejecución singular infructuosa hasta el sobreseimiento, general o sectorial, según afecte al conjunto de las obligaciones o a alguna de las clases que la ley considera especialmente sensibles en el pasivo del deudor, entre otros hechos tasados. Por supuesto incumbe al solicitante del concurso necesario la prueba de los hechos en que fundamente su solicitud; en todo caso, la declaración ha de hacerse con respeto de las garantías procesales del deudor, quien habrá de ser emplazado y podrá oponerse a la solicitud, basándose en

127. Véase la excepción al citado plazo *Acuerdos de refinanciación*.

128. No debemos olvidar que según el art. 48.1 de la Ley Concursal, se mantienen “vivos” los órganos de la persona jurídica durante la tramitación del concurso (salvo, claro está, se abra la fase de liquidación) y por tanto su responsabilidad. La Ley Concursal confiere la legitimación exclusivamente a la administración concursal señalando en su nueva redacción (artículo 48 quáter) “*Declarado el concurso, corresponderá exclusivamente a la administración concursal el ejercicio de las acciones de responsabilidad de la persona jurídica concursada contra sus administradores, auditores o liquidadores*”. Entendemos, por tanto, que la reforma no se refiere a las “acciones individuales de responsabilidad” contra los administradores, ya que no son acciones “de la persona jurídica concursada”. Vid. nuestro comentario PASTOR SEMPÈRE. C en: http://www.commenda.es/detalle_trabajo/38/sap-islas-baleares-de-22-noviembre-de-2011.-interposicion-de-acciones-de-los-acreedores-a-los-administradores-concursales.html. También declarado el concurso se puedan interponer las acciones de responsabilidad concursal; PASTOR SEMPÈRE. C, “La responsabilidad preconcursal y concursal de los miembros del Consejo Rector ante la nueva normativa mercantil” en Universidad Politécnica de Valencia. Servicio de Publicaciones. Valencia 2003, pp.1-9.; PASTOR SEMPÈRE. C “La responsabilidad del órgano de administración de las sociedades cooperativas y su necesaria incardinación en el moderno derecho de sociedades” *Revista Jurídica, CIRIEC* núm. 18, 2007, pp. 9-37.

la inexistencia del hecho en que ésta se fundamente o en la de su estado de insolvencia, incumbiéndole en este caso la prueba de su solvencia¹²⁹.

El concurso voluntario se inicia con un escrito dirigido al juzgado de lo mercantil que resulta competente, que comprenderá los siguientes documentos. La memoria, que es el escrito en el que el deudor expone todas las circunstancias que deben ser tenidas en consideración a lo largo del concurso. La memoria debe tener un contenido mínimo, que establece la ley¹³⁰. Cuando el deudor presente con la solicitud de concurso una propuesta anticipada de convenio, debe aportar con su solicitud la documentación acreditativa de las adhesiones que exige la Ley. Cuando el deudor manifieste que opta con su solicitud por la liquidación, debe acompañar una propuesta de plan de liquidación¹³¹.

Corresponde al Consejo Rector la decisión de instar el concurso. El artículo 1 de la Ley Concursal no reconoce legitimación para solicitar concurso de acreedores a entes carentes de personalidad jurídica (salvo para el caso de la herencia yacente), como las fases o secciones de las cooperativas (véase en esta obra el capítulo nº 10: Promociones separadas). No obstante, las fases o promociones de viviendas normalmente están dotadas de cierta autonomía de gestión e, incluso, algunas leyes autonómicas, las han configurado como auténticos patrimonios separados respecto de la cooperativa. En ese caso, por aplicación analógica de la legitimación que la Ley Concursal reconoce a las herencias yacentes, podría entenderse legitimadas las fases o secciones de las cooperativas.

129. Señala el art. 18 de la Ley Concursal que si estuviera obligado legalmente a llevar contabilidad, esta prueba habrá de basarse en la que llevara conforme a derecho. Practicadas las pruebas pertinentes, o transcurrido el plazo fijado para ello, el juez, dentro de los tres días siguientes dictará auto declarando el concurso o desestimando la solicitud.

130. Y que hace aconsejable la siguiente estructura:

a) Un contenido descriptivo: como tal puede calificarse la referencia que debe hacer el deudor a los siguientes extremos:

-Exposición de la historia del deudor, en su aspecto jurídico (escritura de constitución, modificaciones estatutarias, etc) y económico (evolución del negocio).

-Descripción de la actividad o actividades a que se ha dedicado el deudor durante los tres últimos años.

-Relación de los establecimientos, oficinas y explotaciones, esto es, de todos los lugares a partir de los cuales se haya desarrollado el negocio del deudor.

-Si el deudor es persona casada, ha de indicar la identidad del cónyuge y el régimen económico del matrimonio.

b) Contenido valorativo. El deudor debe analizar el pasado, presente y futuro de la sociedad, desde el punto de vista financiero: las causas de la insolvencia, el estado en que se encuentra y las posibilidades de reestructuración, rehabilitación o liquidación (la ley se refiere a las valoraciones y propuestas sobre la "viabilidad patrimonial").

131. La liquidación es considerada una solución subsidiaria que opera cuando no se alcanza o se frustra la de convenio, siendo la solución menos satisfactoria para todas las partes pero especialmente para el deudor por las consecuencias que puede acarrear para el mismo. No obstante como vemos, puede solicitarse por el deudor con la solicitud del concurso.

21.2. Especialidades en la delimitación de las masas activas y pasivas

Nuestro ordenamiento jurídico, una vez que se produce el incumplimiento, pone a disposición del acreedor un procedimiento para tratar de solucionar la frustración provocada por la falta de pago, que consiste en obligar al deudor a cumplir con su deber jurídico.

El sistema de coerción previsto en nuestro Derecho Privado está limitado al patrimonio del sujeto (art. 1911 Código Civil), por lo que sólo los bienes de contenido patrimonial pueden ser objeto de agresión por parte de los acreedores.

A pesar de que el concepto de patrimonio no forma parte de los términos técnicos utilizados en el momento de la redacción de nuestro Código Civil, donde aparece muy esporádicamente, es necesaria su definición para perfilar lo que la doctrina denomina el *“soporte objetivo de la responsabilidad del deudor”*.

Así el art. 1911 del Código Civil establece *“del cumplimiento de sus obligaciones responde el deudor con todos sus bienes presentes y futuros”*. En efecto, cuando el deudor deviene insolvente su patrimonio puede ser objeto de una ejecución individual, pudiendo por vía del embargo o de la ejecución de los bienes que lo componen, o puede ser objeto de una ejecución universal (Concurso) y el conjunto de bienes es objeto de una especial administración en beneficio de todos los interesados. Se ha señalado críticamente por algún sector doctrinal que la afección de todos los bienes presentes y futuros del deudor al cumplimiento de sus obligaciones no obliga a crear una noción previa del patrimonio para explicarla. La responsabilidad universal del deudor no deriva de aquella noción, sino de la propia Ley.

A pesar de estas críticas a la noción de patrimonio, no se puede evitar que en determinados casos previstos por la Ley, exista una masa de bienes compuesta por elementos heterogéneos a los que hace objeto de un mismo tratamiento jurídico y así siguiendo al profesor Diez Picazo, podemos definirlo como el complejo o conjunto de relaciones jurídicas valorables en dinero que pertenecen a la esfera jurídica de una persona, activa o pasivamente.

El art. 76 LC determina que constituye la masa activa del concurso no sólo aquellos bienes y derechos que a la fecha de la declaración del concurso formen parte del patrimonio, sin que quepa distinguir entre patrimonio civil y mercantil, del deudor sino también aquellos que, a pesar de haber salido de él en virtud del art. 71 Ley Concursal deban ser reintegrados, a través de las acciones rescisorias y de los que adquiera hasta la conclusión del procedimiento. Naturalmente el art. 76.2 Ley Concursal exceptúa de lo señalado los bienes que sean legalmente inembargables (arts. 605 y ss. LEC).

Como señalamos, nuestra Ley Concursal no ha sido precisa en esta materia. No integra, dentro del Título IV una de las operaciones que suponen incrementar la masa activa, como es la relativa a las acciones de reintegración (art. 71 Ley Concursal), que las contempla en el Capítulo IV del Título III (de los efectos de la

declaración del concurso). Y, en fin, tampoco se refiere, dentro del Capítulo II (de la determinación de la masa activa), a las deudas de la masa que, al ser pre-deducibles, suponen una auténtica operación de reducción de la masa activa, que se trata en el Capítulo III (de la determinación de la masa pasiva).

La delimitación de los bienes en poder del deudor que pueden quedar afectos a la ejecución se realiza aplicando los mismos criterios que en la ejecución singular: tales bienes y derechos deben reunir una característica subjetiva (la pertenencia al deudor) y tres objetivas (contenido patrimonial, alienabilidad y embargabilidad). A este contenido responde el inventario que deben formar los administradores concursales, ex art. 82 Ley Concursal, ya que el mismo contendrá la relación y el avalúo de los bienes y derechos del deudor integrados en la masa activa a la fecha de cierre, que será el día anterior a la emisión de su informe¹³². La tradicional *separatio ex iure dominii*. Dentro de los supuestos de reducción de la masa, se contemplan por la doctrina dos situaciones que, en principio, parecen radicalmente distintas:

En primer lugar, la facultad atribuida a los titulares de bienes o derechos que se encuentran en poder del deudor en el momento de la apertura del procedimiento para excluir dichos bienes o derechos de la masa, impidiendo que puedan servir a la satisfacción de los acreedores (*separatio ex iure dominii*).

En segundo lugar, la facultad atribuida a determinados acreedores para satisfacerse al margen del procedimiento de quiebra (derecho de ejecución separada). Como matiza Beltrán Sánchez, sólo existe derecho de separación cuando se ejercita respecto de bienes inicialmente integrados dentro de la masa del concurso, una pretensión dirigida a obtener el reconocimiento de que tales bienes pertenecen al demandante, y no pueden, en consecuencia, servir para la satisfacción de los acreedores, sino que deben ser restituidos.

El derecho de ejecución separada no tiene como finalidad directa la reducción de la masa, sino la satisfacción de derechos de crédito fuera del procedimiento concursal, si bien la doble circunstancia de que el derecho de ejecución separada pueda traducirse en la separación de un bien concreto (acreedores con garantía real) y de que la técnica de la separación por razón de dominio pueda utilizarse para obtener la satisfacción preferente de un crédito aproxima las dos figuras. Además, en la suspensión de pagos, tanto los titulares de bienes en poder del suspenso como los acreedores con garantía real gozaban del derecho de abstención (arts. 15 y 22 LSP).

Si bien estas ideas siguen presentes en la Ley Concursal, pues una vez consagrado el principio de universalidad en el art. 76, se recogen excepciones, el legislador lo hace de forma limitada. No quedan afectados, según señala la ley: los bienes de pro-

132. PASTOR SEMPERE. C, "Comentario al artículo 76 de la Ley Concursal", en AA.VV *la Ley Concursal, Jurisprudencia y formularios*, Ed. La Ley, Madrid, 2005.

piedad ajena que se encuentren en poder del concursado y sobre los cuales éste no tenga derecho de uso, garantía o retención (art. 80.1) (*la separatio ex iure domini*). Se trata de bienes que pueden salir del patrimonio del deudor sin necesidad de proceso, mediante la entrega por la administración concursal a sus legítimos titulares, a solicitud de éstos. Contra la resolución denegatoria de la administración concursal podrá plantearse también incidente concursal (art. 80.2).

En referencia a estos bienes que pueden ser “separados”, la Ley estatal de cooperativas no establece con claridad que sería deseable, aunque sí dice (art. 52.3) que los pagos para la obtención de los servicios cooperativizados (la vivienda) no integran el capital social¹³³ y que están sujetos a las condiciones contratadas con la cooperativa, por lo que se deberá estar a ellas. Más clarificador en este sentido resulta la Ley de cooperativas de la Comunidad Valenciana (en adelante LCCV) que en su artículo 64. 3. Señala que “*Los bienes o fondos entregados por los socios para la gestión cooperativa o la utilización de sus servicios, no constituyen aportaciones sociales, ni tampoco integran el patrimonio cooperativo, salvo que estatutariamente se establezca lo contrario*” (Véase en esta misma obra el capítulo nº 6: Ventajas de las cooperativas de viviendas. Responsabilidad de la Cooperativa y Responsabilidad de los socios).

Con mayor rotundidad parece pronunciarse el legislador cooperativo con respecto al Fondo de Educación y Promoción (FEP). En efecto, una de las peculiaridades del tipo sociedad cooperativa es la existencia de un patrimonio irrepartible¹³⁴. Este está formado principalmente por el fondo de reserva obligatorio (FRO) y el fondo de educación y promoción (FEP). El patrimonio irrepartible está constituido por los activos correspondientes a los Fondos de Reserva legal obligatoria y al Fondo de Formación y Promoción cooperativa, manteniéndose esta nota con carácter absoluto tanto durante la vida social como en el momento de liquidación de la cooperativa, de ahí que el incremento de estas reservas, no se traduce en un incremento del valor de la aportación del socio al capital social, -como en el caso de sociedades de capital-. Pues bien en el caso del FEP, está destinado a sufragar el coste de actividades, que no son propiamente económicas, aunque puedan producir directa o indirectamente efectos de alcance económico, para la misma entidad, espacio territorial, o el ámbito social donde se desenvuelve su actividad. Tal es su régimen legal y adscripción a estos fines que, en realidad es como si dentro de la sociedad cooperativa hubiera una Fundación con objeto educacional. Las actividades objeto de este fondo son concretadas por la Ley de Cooperativas en su art. 56.

133. Sobre los mismos con carácter general. Vid. FAJARDO GARCÍA, G. *La gestión económica de la cooperativa*, Ed. Tecnos, Madrid, 1997.

134. Vid. nuestra monografía, PASTOR SEMPERE. *C Los recursos propios en las Sociedades Cooperativas*, Ed. Edersa, Madrid 2002.

La Asamblea mantiene la competencia para fijar la líneas básicas de aplicación de este fondo, pero nada dice la Ley de Cooperativas sobre quien sea el titular de la gestión ordinaria del mismo, aunque entendemos que tal función corresponderá al órgano de administración, como gestor ordinario de la cooperativa, salvo claro está, en caso de que en los estatutos se haya constituido un órgano con competencia para ello. El legislador protege este Fondo, haciéndolo inembargable, a la vez que lo incluye en el pasivo del balance con separación de otras partidas, pero no indica si se debe hacer lo mismo en el activo, manteniéndolo líquido. Surge por lo tanto la duda de si tal Fondo, en tanto no es aplicado a sus fines, puede o no ser utilizado en favor de la financiación de las actividades empresariales. La Ley de Cooperativas en su art. 56.6 obliga a materializar cada año la dotación del anterior no aplicada, con lo que parece claro que en el Fondo sólo puede haber la liquidez de la dotación para el presente ejercicio no aplicada todavía¹³⁵.

Con esta regulación, el legislador pretende constituir con las dotaciones no aplicadas un creciente Fondo, a modo de patrimonio adscrito a un fin, separado del resto de la masa patrimonial, que tenga rendimientos propios, cuya aplicación será la misma del Fondo, de modo que en éste haya dos cuentas separadas: en una primera figurarán los importes de las dotaciones no aplicadas de años anteriores materializados de acuerdo con la Ley y en la otra la dotación acordada para su aplicación en el corriente ejercicio, en la que se habrán integrado los rendimientos de las cuentas.

El carácter inembargable y separable de la masa activa del concurso queda, en cualquier caso, fuera de toda duda *ex artículo 72. 5 LCCV* “*Si el fondo o parte del mismo se aplicase en bienes de inmovilizado, se tendrá que hacer, en su caso, expresa referencia a su carácter inembargable en el Registro de la Propiedad o en aquél en que el bien se hallare inscrito*”. Se trata, pues, de bienes o derechos que pueden salir del concurso, mediante la entrega por la administración concursal a sus legítimos titulares, a solicitud de éstos. Queda en manos del sujeto, -determinado en los estatutos de la cooperativa concursada¹³⁶ o, en su defecto, del Consejo Valenciano del Cooperativismo- su oportuna personación y reclamación en el concurso de la sociedad cooperativa.

135. Artículo 72. 4 LCCV “*El importe del fondo deberá comprometerse o aplicarse en el ejercicio económico en que se haya efectuado su dotación. En caso contrario, y siempre dentro del siguiente ejercicio, su importe deberá aplicarse a los fines que le son propios o materializarse en depósitos en entidades financieras o valores de deuda pública, cuyos rendimientos se destinarán a esas mismas finalidades. Dichos depósitos o valores no podrán ser pignorados ni afectados a préstamos o cuentas de crédito, y vendrán representados en el pasivo del balance por la correspondiente partida*”.

136. Art. 79 LCCV en referencia a la transformación de la sociedad cooperativa señala que “*El fondo de formación y promoción cooperativa tendrá la aplicación estatutariamente prevista y, en su defecto, la establecida para el supuesto de liquidación de la cooperativa*” y añade el art. 82 LCCV “*Por último, el haber líquido sobrante, si lo hubiere, se pondrá a disposición de la cooperativa o cooperativas, unión, federación o confederación, que figure en los estatutos. De no producirse designación, dicho importe se pondrá a disposición del Consejo Valenciano del Cooperativismo, para que éste lo destine a los fines de promoción y fomento del cooperativismo que determine*”.

22. Disolución y liquidación de las cooperativas¹³⁷

El artículo 81 de la LCCV establece que las cooperativas quedarán disueltas y, salvo en los casos de fusión y escisión, entrarán en liquidación por las siguientes causas:

- a) Cumplimiento del plazo fijado en los estatutos sociales, salvo que la Asamblea General acuerde la prórroga, cuya escritura pública deberá presentarse en el Registro de Cooperativas antes de la expiración del plazo.
- b) Finalización del objeto social o imposibilidad de realizarlo.
- c) Paralización de los órganos sociales o de la actividad económica de la cooperativa durante dos años consecutivos.
- d) Reducción del número de socios por debajo del mínimo legal necesario para constituir la cooperativa, si no se restablece en el período de un año.
- e) Reducción de la cifra del capital social por debajo del mínimo establecido en los estatutos, si se mantiene durante un año, salvo que se reduzca la cifra estatutaria. Asimismo, será causa de disolución la reducción del capital social por debajo del capital mínimo legal, si no se restituye en el mismo plazo.
- f) Fusión y escisión total.
- g) Acuerdo de la Asamblea General con el voto favorable de dos tercios de los socios presentes y representados.
- h) Acuerdo de la Asamblea General adoptado, como consecuencia de la declaración de la cooperativa en situación concursal, con el voto favorable de la mayoría simple de los socios presentes y representados.
- i) La descalificación de la cooperativa de acuerdo con esta Ley.
- j) Cualquier otra causa establecida en esta Ley o en los estatutos sociales.

La cooperativa que hubiese fijado en sus estatutos un plazo de duración determinada se disolverá de pleno derecho a su cumplimiento, a no ser que con anterioridad se hubiera acordado e inscrito su prórroga en el Registro de Cooperativas.

De las causas dichas, reviste especial interés para las cooperativas de viviendas la finalización del objeto social, o imposibilidad de realizarlo. No es inusual que la cooperativa de viviendas agote su actividad con la adjudicación de las viviendas a los socios y que realizada ésta carezca de sentido la continuación de la cooperativa, por no realizar actividad cooperativizada alguna. Tampoco es extraño que los socios decidan no continuar en la cooperativa cuando, antes de iniciadas las obras, se constate

137. Capítulo elaborado por JOSÉ IGNACIO MARTÍNEZ ESTEVAN.

la imposibilidad de llevarlas a cabo, por falta del número de socios, y de financiación, necesario o por haber variado en demasía las circunstancias que les llevaron a constituirla. En este último caso, la disolución suele revestirse formalmente como un acuerdo de los contemplados en la letra g) precedente.

También reviste especial interés, por su frecuencia práctica, la disolución automática por ministerio de la ley, que se produjo por la falta de adaptación de los estatutos de la cooperativa a las disposiciones de la LCCV en el plazo –finalizado el 31 de diciembre de 2005- que concedió para adaptarlos la disposición adicional segunda de la ley 8/2003.

En todos los casos de disolución, salvo en el de la letra a) cabe que la cooperativa acuerde su reactivación, para lo cual se seguirán las formalidades previstas en el artículo 82.1 LCCV pero los acreedores sociales podrán oponerse a la misma.

Cuando proceda la disolución, los administradores convocarán a la Asamblea en el plazo de dos meses y si ésta no la acuerda, los administradores deberán solicitar la disolución judicial de la cooperativa, que podrá solicitar, también, cualquier interesado.

La cooperativa disuelta conservará su personalidad, pero habrá de añadir a su denominación la mención “*en liquidación*” y no podrá desarrollar la actividad cooperativa que constituía su objeto, sino únicamente la necesaria para liquidarse

La liquidación correrá a cargo de tres o cinco liquidadores que se elegirán, entre los socios, en la misma Asamblea que la acuerde o en el plazo de un mes. Los liquidadores actuarán en forma colegiada, adoptando sus acuerdos por mayoría, sus acuerdos se transcribirán en un libro de actas y su cargo será gratuito

Hasta el nombramiento de los liquidadores, continuará en las funciones gestoras el Consejo Rector y, en su caso el director.

Durante el periodo de liquidación se mantendrán las convocatorias y reuniones de la Asamblea General, pero será presidida por los liquidadores.

Cuando la cooperativa no designe liquidadores en el plazo de un mes antes mencionado, podrán nombrarlos el Consejo Valenciano del Cooperativismo y la Consellería competente en materia de cooperativas, que podrá designar un solo liquidador, socio o no, e incluso acreedor, cuando no estime necesario o conveniente nombrar a tres o cinco.

Corresponde a los liquidadores hacer inventario y balance inicial de la liquidación, realizar los bienes sociales y hacer pago a los acreedores de la cooperativa.

En la realización, siempre que sea posible, intentarán la venta en bloque de la empresa cooperativa o de unidades organizadas de la misma. La venta de los inmuebles requerirá subasta pública, salvo que la Asamblea autorice expresamente otro sistema de enajenación.

Los liquidadores satisfarán a los socios el importe de su aportación líquida, actualizada en su caso, comenzando por las aportaciones voluntarias y siguiendo por las

obligatorias. Si existieran aportaciones cuyo reembolso hubiera sido rehusado por el Consejo Rector, serán preferidas en la distribución del haber social.

El haber líquido sobrante, si lo hubiere, será puesto a disposición de la entidad cooperativa que figure en los estatutos de no figurar, se pondrá a disposición del Consejo Valenciano del Cooperativismo. Si el destinatario fuera una sociedad cooperativa, ésta incorporará el importe recibido a su reserva obligatoria, con las condiciones que establece el artículo 82. 6 LCCV.

Si en el plazo de dos años desde la disolución, no se hubiera terminado el proceso de liquidación, los liquidadores consignarán judicialmente el importe de los créditos pendientes de pago y destinarán el haber líquido restante a los fines antes señalados.

La extinción de la cooperativa, y de su personalidad jurídica, se produce por la cancelación en el Registro de Cooperativas de su hoja registral, para lo cual se requiere la inscripción de la disolución de la cooperativa y la de la liquidación de la misma, que podrán constar en una sola o en dos escrituras públicas. La escritura de liquidación incorporará el acuerdo de aprobación del balance final de la liquidación y de las operaciones de la misma, cuya aprobación corresponderá a la Asamblea General o a la Consellería competente o al Consejo Valenciano del Cooperativismo, cuando les haya correspondido nombrar a los liquidadores.

Junto con la solicitud de cancelación registral, los liquidadores depositarán en el Registro de Cooperativas, los libros y documentación de la cooperativa que se conservarán durante seis años a disposición de los interesados.

En todo caso, antes de inscribir los acuerdos de liquidación, el Registro de Cooperativas deberá exigir la acreditación de que el haber líquido resultante de la misma se ha consignado o puesto a disposición de sus destinatarios legítimos.

En el artículo 83.4 la LCCV establece previsiones para el caso de que cancelados los asientos de la entidad, aparecieran bienes sociales o acreedores de la cooperativa, autorizando a los antiguos liquidadores para formalizar actos en nombre de la misma.

23. El asociacionismo de las cooperativas de viviendas¹³⁸

Las cooperativas, como entidades privadas libres y democráticas, se asocian para defender sus intereses. Estos intereses, con frecuencia, van más allá de los aspectos

138. Capítulo elaborado por VICENT DIEGO I RAMON y JAIME OÑATE CLEMENTE DE DIEGO.

directamente relacionados con su actividad empresarial. De hecho, algunos de los fondos de obras sociales de las cooperativas se dedican, conforme a su destino legal, a actividades educativas, becas para socios e hijos de socios, jornadas de convivencia, viajes culturales y cooperativos...

En este sentido, una experiencia singular dentro del cooperativismo de viviendas valenciano fue Covipo (Cooperativa de Vivendes Populares). Esta cooperativa, constituida a finales de los años sesenta y con un fuerte arraigo en la comarca de L'Horta, respondió a la fuerte demanda de viviendas en la zona provocada por la inmigración procedente de otros puntos de España. Pero la vocación de Covipo fue más allá de la voluntad de procurar viviendas dignas a la clase trabajadora y luchar contra la especulación inmobiliaria: se perseguían objetivos de mayor compromiso cívico, tales como aprender a comportarse dentro de una organización democrática y crear una conciencia crítica ante situaciones de abuso. Y todo ello en el contexto del tardofranquismo. Covipo fue, en definitiva, un sobresaliente ejemplo de cómo el cooperativismo puede ser un instrumento de transformación social. En sus más de 5.000 viviendas construidas, en un total de 110 promociones, la Cooperativa de Vivendes Populares dedicó el uno por cien del coste de las viviendas adjudicadas a actividades "comunitarias". Con estas aportaciones se dio soporte financiero a la constitución del grupo llamado Equip Gerencial, que constituyó el germen de un proyecto cooperativo mucho más amplio y extraordinariamente fértil desde el punto de vista empresarial. El Equip Gerencial derivó después en una cooperativa de servicios: Coinser. A partir de 1975, Coinser impulsó y tuteló la puesta en marcha de nuevas cooperativas en diferentes ámbitos de actividad, todas ellas con el denominador común de cooperativizar capital y trabajo. Así nacieron, entre otras, Consum, La Nostra Escola Comarcal, Caixa Popular y Florida, empresas hoy sólidamente asentadas, que han mantenido el legado de Covipo y que continúan comprometidas con la dinamización económica, cultural y social del entorno en que se gestaron.

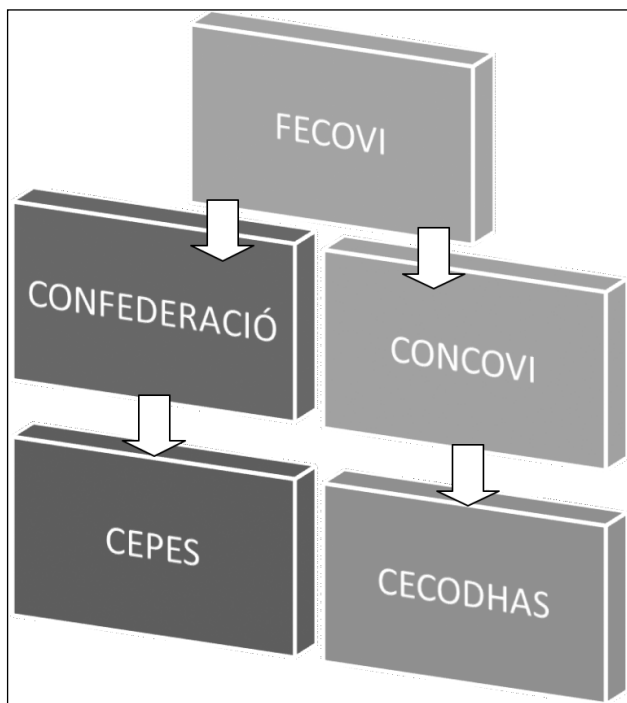
Hecho este paréntesis para repasar, muy brevemente, el papel desempeñado por Covipo en el cooperativismo de viviendas valenciano, nos centraremos en el capítulo del asociacionismo con fines representativos. El asociacionismo está regulado en la Ley de Cooperativas, que reconoce la capacidad de las federaciones de cooperativas para representar a sus afiliadas ante entidades que traten asuntos de su interés y ante las Administraciones Públicas.

Concretamente, en el sector cooperativo de viviendas, nos encontramos con FECOVI (Federación de Cooperativas de Viviendas Valenciana), en cuyo Consejo Rector están representadas las tres provincias de la Comunitat. A través de FECOVI, las cooperativas de viviendas valencianas participan en los órganos de representación del cooperativismo de ámbito autonómico, estatal y europeo.

Así, FECOVI forma parte de la Confederación de Cooperativas de la Comunitat Valenciana, máximo órgano de representación del cooperativismo en este ámbito

territorial, integrado por todas las federaciones de las diferentes clases de cooperativas. Y, como miembro de esta Confederación, FECOVI está presente en CEPES (Confederación Empresarial Española de la Economía Social), plataforma en la que se reúnen las cooperativas con otras asociaciones empresariales y entidades singulares de la economía social.

Por otro lado, la Federación está integrada también en CONCOVI (Confederación Española de Cooperativas de Viviendas), entidad que agrupa a las Uniones y Federaciones sectoriales de todo el Estado. Y CONCOVI, a su vez, forma parte de CECODHAS (Comité Europeo del Hábitat Social), donde promotores públicos, asociaciones y cooperativas comparten experiencias y desarrollan acciones conjuntas a nivel europeo y de base.



FECOVI: www.fecovi.ecsocial.com

CEPES: www.cep.es

CONFEDERACIÓ: www.concoval.es

CONCOVI: www.concovi.ecsocial.com

CECODHAS: www.housingeurope.eu

24. Códigos de conducta o de buenas prácticas para las cooperativas de viviendas y las empresas gestoras¹³⁹

24.1. ¿Qué es un código de conducta o de buenas prácticas?

El código de conducta o de buenas prácticas (en adelante CDC) es un conjunto de normas de carácter interno, que surge en el ámbito de la autorregulación particular o sectorial, en el seno del derecho privado, y deriva de la autonomía de la voluntad como fuente del derecho. Se trata de un desarrollo normativo de carácter interno cada vez mayor en calidad y cantidad.

Se trata de declaraciones unilaterales de voluntad en el seno generalmente de empresas o grupos de participación, que como tales no son fuente de derecho salvo que sean aceptadas por las partes, en cuyo caso quedan obligadas una frente a otra. En ocasiones se asemejan a declaraciones con carácter plurilateral, a semejanza de las normas que regulan la actividad de las personas jurídicas, como los Estatutos o normas de régimen interior. Aunque, éstas últimas son diferentes por la remisión legal a las mismas y a su contenido, que les otorga eficacia jurídica legal.

Los códigos de conducta o normas de buenas prácticas no son normas jurídicas generales, al no venir emanadas de un órgano con competencia normativa, y de hecho surgieron como alternativa a éstas. No obstante la autonomía de la voluntad es ley entre las partes, por lo que entre ellas se convierte en fuente de Derecho.

Los CDC son una realidad contradictoria respecto de la debatida crisis del principio de autonomía de la voluntad¹⁴⁰, que ha llevado incluso a distinguir la zona contractual en sectores en que predomina la norma y sectores en que predomina la voluntad¹⁴¹.

Se insiste en la eficacia jurídica limitada de los CDC, por lo que sus principios serán exigibles si encuentran respaldo en normas que los prevean o de los que se

139. Capítulo elaborado por ANA LAMBEA RUEDA.

140. Sobre el tema: GARCÍA CANTERO, Gabriel: “Nova et vetera en materia de obligaciones”, *Revista Jurídica del Notariado* nº 68, 2008, pp. 33 y ss. Sobre la dualidad en el sector contractual, véase la cita a Martínez de Aguirre en pág. 40.

141. OLIVENCIA, Manuel: “Los códigos de buen gobierno: Valoración”, *El Cronista del Estado Social y Democrático*, 2008, pp. 26: “no se trata de normas jurídicas ni emanan de entes dotados de poder normativo, sino que se trata de recomendaciones de asunción voluntaria por sus destinatarios, quienes libremente pueden decidir seguirlos o no. Si las siguen, las reglas adoptadas cobran el efecto jurídico de su asunción y pueden convertirse en derecho objetivo o en derecho negocial (estatutos, acuerdos sociales, por ejemplo); pero si no las siguen, no pueden ser exigidas a sus destinatarios, quienes no incurrir por ello en responsabilidad ni en infracción sancionable”.

puedan inducir, y “que sancionen su plena exigibilidad”¹⁴², aunque siempre se trataría de *lex inter partes* en caso de haber sido aceptada. Es destacable su carácter complementario, no normativo, con un origen que trata de paliar la ausencia de regulación¹⁴³, y con una base voluntaria. En algunos sectores las normas de buenas prácticas pueden contribuir a aportar ideas al legislador¹⁴⁴.

24.2. Exigibilidad de los códigos

Hay que advertir de la dificultad de exigir la aplicación de las reglas contenidas en los CDC, ya que no son normas jurídicas generales. Es importante que los asociados se obliguen al cumplimiento de las normas cuando aceptan el ingreso en la entidad de participación. Más problemas se presentan respecto de posibles terceros, afectados por el CDC, que se relacionan con las partes firmantes del mismo.

Con relación a los asociados, ellos mismos, al admitir tales normas, aceptan que les sean exigibles. En tal caso, su aceptación convierte en negocial lo que a priori podría no serlo. Además, podría considerarse la opción de que el que se aparte de las normas de buenas prácticas tenga que razonarlo¹⁴⁵. *No obstante, es preciso que los asociados formen ya parte de la asociación, que hayan manifestado su consentimiento al respecto en la forma prevista, y quedan fuera aquellos que querían ingresar pero todavía no son miembros, o revocaron su decisión de ingreso y la dieron a conocer antes del ingreso efectivo*¹⁴⁶.

No es fácil de articular la relación con terceros ajenos¹⁴⁷ ya que, en nuestro ordenamiento, es dudosa la exigencia de responsabilidad por el que no es parte en el

142. FERNÁNDEZ FARRERES, Germán: “Los códigos de buen gobierno de las Administraciones públicas”, *Administración & Ciudadanía* Vol. 2, nº 2, 2007, pp.33

143. Y ello, pese a que parece que funcionan mejor en los países con más regulación: DE LA FUENTE, MIKEL: *Los códigos de conducta, una forma atípica de regular las relaciones laborales*, en “*El negocio de la responsabilidad*”, eds. Hernández Zubizarreta, J y Ramiro, P. Barcelona, Icaria&Antrazyt, pág. 128 y ss.

144. OLIVENCIA, Manuel: “Los códigos de buen gobierno: Valoración”, *El Cronista del Estado Social y Democrático*, 2008, pp. 30.

145. Como indica OLIVENCIA, Manuel: “Los códigos de buen gobierno: Valoración”, *El Cronista del Estado Social y Democrático*, 2008, pp. 29.

146. Sobre la revocación de la oferta puede verse: CUEVILLAS MATOZZI, I: “Revocación de la oferta: un análisis desde la órbita del Derecho Uniforme”. *Actualidad Civil* 2004, pág. 1877 y ss.

147. Los terceros pueden verse afectados en su caso por una actuación que infrinja el código de conducta o norma de buenas prácticas, y aunque la vía de responsabilidad extracontractual está abierta, la extensión de la responsabilidad contractual puede ampararse en la extensión del deber de protección, como indica CABANILLAS SÁNCHEZ, Antonio: “El contrato con efectos protectores para terceros en el Derecho Alemán”, *Estudios Jurídicos en Homenaje al Profesor Luis Díez Picazo*, 2003, pp. 1491-1523.. Tal extensión sería sólo aceptada “*como interpretación integradora según la buena fe (art. 7 y 1258 del CC) del contenido del vínculo obligatorio*”. Así se aportan por este autor las siguientes características de los contratos

contrato por una vía distinta de la extracontractual. Se observa cierta evolución, como ya se apunta en algunos estudios¹⁴⁸, puesto que la exigibilidad de los códigos de conducta ha pasado por varias fases: la inmunidad absoluta, la implicación de instancias sindicales de la empresa¹⁴⁹ en sus normas, y la referencia a la responsabilidad por daños.

Una solución sería la aceptación por parte de los firmantes del CDC de criterios que afectan a los terceros con los que se relacionan, lo que podría permitir que los terceros en caso de incumplimiento de las normas de buenas prácticas reclamen el cumplimiento de la obligación establecida a su favor, por la vía contractual, a la empresa en cuestión. Se trataría¹⁵⁰ de considerar que los contratos otorgan derechos a terceros identificados o identificables conforme al mismo, bien directamente, o a través de la incorporación en el contrato de una referencia a los códigos de conducta. En este caso, se advierte que se *“estaría estableciendo claramente un compromiso indirecto, también de naturaleza contractual, entre éstos y la empresa compradora... nacimiento de derechos, contractualmente implícitos, a su favor”*. Estamos partiendo de la base que los socios de la cooperativas de viviendas aceptan el CDC en el momento de ingreso, ya que en otro caso es difícil mantener que puedan, desde el contrato, exigir un derecho establecido a su favor o a favor de un tercero.

con efecto protector para los terceros: terceros en especial relación con una de las partes, el objeto o prestación serían los deberes de conducta y el contenido vendría dado por la facultad, en forma de acción o excepción, para reclamar los daños causados en la violación de estos derechos. En tal caso, advierte el obstáculo que supone el principio de relatividad de los contratos del art. 1257 del CC y la protección del art. 1902 del CC. La cuestión no es pacífica, ya que el mismo autor dudaba de la aplicación en nuestro Derecho del contrato con efectos protectores para terceros, en un artículo anterior, por entender que choca con el art. 1257 del CC, y puede ser resuelto con la responsabilidad extracontractual: CABANILLAS SÁNCHEZ, Antonio: “Introducción al estudio de los deberes de protección en el Derecho de Obligaciones”, Escritos Jurídicos en Homenaje a Luis Rojo, Universidad de Cantabria, Santander 2002, pp.175-186. Se refiere a la responsabilidad extracontractual como vía de solución: OTERO GARCÍA-CASTRILLÓN, Carmen: “Autorregulación y establecimiento de estándares en los contratos internacionales”, *Anuario Español de Derecho Internacional Privado*, 2008, pp. 343 y ss. En páginas siguientes (345), la autora plantea otras opciones, como la de la jurisprudencia estadounidense, favorables a considerar la vinculación de los Códigos de conducta respecto de terceros, a partir del análisis de su lenguaje y características, como *“contrato implícito entre la empresa y los terceros a cuyo favor su texto estableció algún derecho.”*

148. BAYLOS, Antonio: “Códigos de conducta y acuerdos-marco de empresas globales: Apuntes sobre su exigibilidad jurídica”, *Lan Herremanak*, 2005-12, pp. 103-138.

149. Esta cuestión se ha planteado especialmente en el derecho del trabajo, con relación a los derechos humanos de los trabajadores de terceros países que trabajan para una empresa vinculada por un CDC: ÁLVAREZ CIVANTOS, O.J: *“Mercado sostenible y responsabilidad social”*. Comares, Granada, 2006, pág. 137 y ss.

150. OTERO GARCÍA-CASTRILLÓN, Carmen: “Autorregulación y establecimiento de estándares en los contratos internacionales”, *Anuario Español de Derecho Internacional Privado*, 2008, pp. 353 y ss.

24.3. Elaboración de un CDC en el sector de las cooperativas de viviendas

En la coyuntura socio-económica actual son necesarias organizaciones, económica y socialmente responsables, con capacidad para auto-regularse y exigir el cumplimiento de los criterios que se dan a sí mismas.

La autorregulación a través de códigos de conducta o normas de buenas prácticas... es cada vez más frecuente. Como vía de eficacia y exigibilidad, la autorregulación debe ser asumida por las partes implicadas, e incluir una referencia expresa al CDC en las relaciones jurídicas con terceros, como base suficiente para lograr su extensión.

En esta nueva era de la ética empresarial la actividad en régimen cooperativo tiene mucho terreno abonado, ya que siempre ha mantenido aspiraciones de perfeccionamiento humano, social y profesional. En el ámbito de cooperativas de viviendas es especialmente interesante iniciar procedimientos de autorregulación responsable, consensuados y con mayor publicidad; ello revertirá sin duda en el relanzamiento del sector, muy castigados por la crisis económica. En el seno de la actividad gestora se ha desarrollado un marco de autorregulación importante en el año 2005, de consecuencias prácticas probadas.

A continuación se presenta una propuesta de CDC para las cooperativas de viviendas, que requerirá la adaptación en cada caso, en función del ámbito territorial y normas aplicables. Además se ofrece el contenido del texto de buenas prácticas de la asociación de gestoras de cooperativas de viviendas, GECOPI, como ejemplo de código de conducta del sector.

Es preciso destacar que la autorregulación, tanto con relación al sector estudiado como en general respecto de la actividad empresarial, es una realidad apenas iniciada, y las consecuencias de estos textos a nivel práctico y normativo son cuestiones de futuro.

Los CDC sitúan el desarrollo normativo en un nuevo estadio de conciencia social, a través de la colaboración y la suma de intereses, abriendo una nueva forma de autoridad en las relaciones jurídicas, construida sobre la base de la igualdad del grupo, y no exclusivamente sobre la superioridad de la autoridad del legislador.

La elaboración de un CDC requiere el conocimiento de las obligaciones legales. Su contenido puede abarcar un esquema de tales obligaciones, con una extensión necesariamente no inferior en calidad a los derechos legales. Sería interesante que contenga aquellos aspectos no regulados por la ley que precisan una norma clara y más detallada. En las cooperativas de viviendas los CDC pueden desarrollarse en dos ámbitos bien diferenciados, el de la propia cooperativa, o el de la empresa gestora.

24.3.1. CDC de las cooperativa de viviendas

Las Cooperativas de viviendas deben adoptar un CDC sectorial, con peculiaridades según ámbito territorial y norma aplicable en su caso, consensuado en las asociaciones de cooperativas de viviendas.

La finalidad de tal CDC es su presentación a los socios en el momento de su adhesión a la cooperativa.

El ámbito principal del mismo debe ser el desarrollo de los derechos y obligaciones del socio respecto de la cooperativa, y de la cooperativa respecto del socio. También podría utilizarse como vía de puesta en común e información al socio de algunas de las cuestiones básicas del funcionamiento de la cooperativa: plazos, adjudicación... Las normas legales de Cooperativas son muy escuetas y, en defecto de norma reglamentaria por sectores, el CDC es una vía de desarrollo interno más cercana al socio que la inclusión en los estatutos; aunque la eficacia normativa de estos últimos es mayor por su refrendo legal. Es importante garantizar mayor publicidad para los socios inscritos que la que tienen la ley o los estatutos.

Modelo de CDC de cooperativas de viviendas

A continuación se presenta una propuesta de código de conducta de cooperativa de viviendas, que debería ser estudiado y desarrollado en las organizaciones ad hoc, y presentado a su firma a cada socio cooperativo:

Personalidad jurídica y de obrar de la cooperativa: La cooperativa de viviendas tiene plena personalidad jurídica y de obrar con arreglo al derecho vigente.

Normas aplicables: Se asume el compromiso del respeto de las prácticas empresariales correctas y del cumplimiento de la legalidad cooperativa vigente en general y por sectores, comunitaria, estatal y autonómica. En el ámbito de viviendas se asume el cumplimiento de la legalidad en materia de suelo y ordenación, las reglas de garantía de cantidades anticipadas a cuenta previstas en la Ley 57/1968 de 27-7, las normas de edificación como LOE y el CTE, así como las normas correspondientes a las cuestiones de responsabilidad de cooperativa, socios y otros agentes intervinientes en la edificación, y la normativa de consumidores.

Principios cooperativos: La cooperativa de viviendas tiene por objeto la promoción y satisfacción de las actividades y necesidades económicas y sociales de sus miembros, conforme a los principios cooperativos de: adhesión abierta y voluntaria, gestión democrática por los socios, participación económica de los socios, autonomía e independencia, educación, formación e información, cooperación entre cooperativas, y compromiso con la comunidad conforme a lo dispuesto por la ACI. Se someterá también a las recomendaciones de los organismos internacionales en la materia: ONU, OIT, etc.

Destinatarios del CDC: Este CDC ha sido elaborado en el seno de las principales asociaciones de cooperativas de viviendas, y se presenta a los socios de las cooperativas asociadas, que se han comprometido a asumirlo y presentarlo a sus socios, en el momento de incorporación de éstos.

Interpretación del CDC: El presente CDC será interpretado poniéndolo en relación con las normas cooperativas, el derecho de sociedades y el derecho patrimonial.

Publicidad: En materia de comunicación publicitaria se velará por que ésta sea un instrumento útil y veraz, con respeto a la ética publicitaria y a los derechos de los destinatarios de la publicidad, con respeto a las normas legales de aplicación en la materia.

Se advertirá expresamente en la publicidad de la cooperativa que los inmuebles no pueden suministrarse de forma inmediata, debiendo esperar al cumplimiento de todos los plazos y requisitos legales sobre el terreno, su ordenación urbana, y la financiación y construcción. Así se facilitará información exacta y precisa sobre líneas de actuación, programas y objetivos, así como sobre cuestiones relacionadas con la adjudicación de las viviendas.

Se incluirán en la publicidad los datos técnicos relevantes y comprobables del inmueble siempre que no induzcan a error: fases de desarrollo, cargas y afecciones urbanísticas, características del inmueble en su caso.

Objeto de la cooperativa de viviendas:

- a. Inmuebles: no hay venta de inmuebles sino adjudicación o cesión de su uso.
- b. Capital: Distinción clara entre cuotas de ingreso, aportaciones a capital y aportaciones para el pago de las viviendas.

Organización de la cooperativa:

- a. Consejo Rector, elegido por los socios de la cooperativa -sin vinculación alguna con la empresa gestora.
- b. Asamblea General de socios.

Sistema de fases: funcionamiento de las mismas y cumplimiento de las leyes, especialmente lo que se refiere a auditorías anuales.

Financiación: Se dará cuenta a los socios del necesario recurso a las entidades financieras, que se hará conforme a la legislación vigente. La entidad financiera proporcionará la información precontractual precisa recomendada por la Comisión Europea para los consumidores de los préstamos de créditos-vivienda (recomendación de 1/3/2001).

Condición de socio: Se proporcionará a los socios información exhaustiva sobre los requisitos de adhesión y las condiciones de la baja, así como sobre el reembolso de aportaciones en su caso. Los socios de la cooperativas son usuarios de la actividad cooperativa. El ingreso como socio requiere el desembolso de las aportaciones económicas previstas, tanto las aportaciones al capital como las participaciones en la actividad cooperativa. La condición de socio confiere un estatus especial al mismo, como miembro de la cooperativa y usuario de la actividad cooperativa, y en ciertos supuestos pasa a integrar la comunidad de socios con gestión cooperativa aneja a ésta.

Obligaciones de los socios: Desde la inscripción en la cooperativa el socio queda obligado a:

- a. Cumplimiento de los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la cooperativa.
- b. Participación en las actividades cooperativizadas que desarrolla la cooperativa para el cumplimiento de su fin social, en la cuantía mínima obligatoria establecida en sus estatutos. El Consejo Rector, cuando exista causa justificada, podrá liberar de dicha obligación al socio, en la cuantía que proceda y según las circunstancias que concurran.
- c. Guardar secreto sobre aquellos asuntos y datos de la cooperativa cuya divulgación pueda perjudicar a los intereses sociales lícitos.
- d. Aceptar los cargos para los que fueren elegidos, salvo justa causa de excusa.
- e. Cumplir con las obligaciones económicas que le correspondan.
- f. No realizar actividades competitivas con las actividades empresariales que desarrolle la cooperativa, salvo autorización expresa del Consejo Rector.

Responsabilidad de los socios: La responsabilidad de los socios se estructura en los siguientes apartados:

- a. La responsabilidad del socio por las deudas sociales estará limitada a las aportaciones al capital social que hubiera suscrito, estén o no desembolsadas en su totalidad.
- b. El socio que cause baja en la cooperativa responderá personalmente por las deudas sociales, previa exclusión del haber social, durante varios años desde la pérdida de su condición de socio, por las obligaciones contraídas por la cooperativa con anterioridad a su baja, hasta el importe reembolsado de sus aportaciones al capital social. En cada caso, todo socio debe conocer el régimen del reembolso de aportaciones de su cooperativa de viviendas.
- c. La responsabilidad del socio frente a terceros, por el cumplimiento de la actividad cooperativizada está limitada al coste de la vivienda adjudicada. Cada socio viene obligado a pagar todo lo que haya costado su vivienda, de acuerdo al plan de aportaciones aprobado según los estatutos. La finalidad y utilización de las aportaciones de vivienda de los socios en cada promoción es única y exclusivamente para pago de los gastos de la misma.

Derechos de los socios. Además de todos los derechos reconocidos legal o estatutariamente, en especial, los socios inscritos tienen derecho a:

Asistir, participar en los debates, formular propuestas según la regulación estatutaria y votar las propuestas que se les sometan en la Asamblea General y demás órganos colegiados de los que formen parte.

Ser elector y elegible para los cargos de los órganos sociales.

Participar en todas las actividades de la cooperativa, sin discriminaciones.

El retorno cooperativo, en su caso.

La actualización, cuando proceda, y a la liquidación de las aportaciones al capital social, así como a percibir intereses por las mismas, en su caso.

La baja voluntaria.

Recibir la información necesaria para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones.

A la formación profesional adecuada para realizar su trabajo los socios trabajadores y los socios de trabajo.

Régimen económico: Desde su inscripción el socio aportará a la cooperativa de viviendas la cuota de ingreso y la participación en el capital social, así como la participación económica en la actividad cooperativa. La cooperativa debe reservar parte de su capital e ingresos a la constitución del fondo de reserva obligatorio y del fondo de educación y promoción. El fondo de reserva obligatorio se destina a la consolidación, desarrollo y garantía de la cooperativa, y es irrepartible entre los socios. El fondo de educación y promoción se destinará a actividades que cumplan la finalidad de educación, formación y compromiso con la comunidad.

Participación en la actividad cooperativa: las aportaciones de cada socio para la actividad cooperativa pasan a formar parte de la “*comunidad de gestión cooperativa*”, que no ingresa en el patrimonio cooperativo, ni permanece en el de cada socio por separado, integrándose temporalmente en una masa común de todos los socios gestionada por la cooperativa hasta la adjudicación de la vivienda. En caso de baja del socio, la separación de la entidad lleva aparejado el reembolso de las cantidades aportadas para la actividad cooperativa, en las condiciones previstas en la Cooperativa.

Disolución y liquidación de la cooperativa y adjudicación del haber social en su caso No se podrá adjudicar ni repartir hasta que no se hayan satisfecho íntegramente las deudas sociales, se haya procedido a su consignación o se haya asegurado el pago de los créditos no vencidos. Satisfechas dichas deudas, el resto del haber social, sin perjuicio de lo pactado en la financiación subordinada, se adjudicará por el orden legalmente establecido, que se pondrá en conocimiento de los socios.

Asociaciones cooperativas: En desarrollo del principio de cooperación entre cooperativas se prevé y regula el asociacionismo de cooperativas. Así, las cooperativas podrán asociarse libre y voluntariamente en uniones, federaciones y confederaciones para la defensa y promoción de sus intereses, sin perjuicio de poder acogerse a otra fórmula asociativa conforme al derecho de asociación.

Relaciones con la administración pública: La cooperativa requiere la aplicación de los principios de objetividad y transparencia en la relaciones con la Administración Pública.

Cumplimiento del CDC: Se constituirán en las federaciones y confederaciones comisiones de seguimiento del cumplimiento del CDC para la recepción de quejas, su estudio y dictamen en su caso. Dicha comisión será la encargada de revisar el CDC para adaptarlo a las necesidades requeridas en la materia, estudiando dentro de los tres aspectos de dicha revisión, la definición, la forma de medición y verificación y la información. En dicho ámbito se promoverá la difusión del CDC entre las cooperativas existentes y las de reciente creación, con el fin de que se adhieran al mismo.

Aplicación del CDC: El presente código será presentado para su firma y aceptación a los socios de las cooperativas de viviendas asociadas en el momento de su inscripción en la cooperativa.

24.3.2. El Código de Conducta de las empresas gestoras de cooperativas de viviendas

La actividad de gestión inmobiliaria es esencial en el régimen de cooperativas de viviendas. La gestión de la cooperativa de viviendas se realiza a través de los órganos de control interno de la persona jurídica: órganos cooperativos ad hoc, aunque en muchas cuestiones éstos precisan el asesoramiento de la empresa gestora, cuya intervención cobra especial protagonismo en la relación con terceros para la construcción de las viviendas.

La actuación de la gestora se refleja implícitamente en la ley, y debe sujetarse a las reglas que se deducen de la interpretación de la misma. Sin embargo, las normas cooperativas sobre gestión y dirección son bastantes escasas, y de ellas se extraen únicamente ciertos límites básicos respecto de la representación legal o asuntos especialmente importantes, y no una regulación de la actividad gestora, que se encuentra un poco huérfana de un criterio general y claro. Es terreno perfectamente “abonado” para la autorregulación, como de hecho ha sucedido. En el ámbito de actuación de la actividad gestora se ha desarrollado una autorregulación importante.

Como ejemplo de CDC del sector nos encontramos con las “Normas de Buenas Prácticas Empresariales de las Empresas Gestoras Asociadas a GECOPI”, dictadas en enero de 2005, en orden a organizar y velar la actuación del sector, y en íntima relación con el “Código Deontológico de la Asociación de Empresas Gestoras de Cooperativas de Viviendas y Proyectos Inmobiliarios¹⁵¹”. Se trata de la primera autorregulación de un agente del sector inmobiliario en España, y su aplicación durante estos cinco años aporta matices interesantes a juicio del propio sector. El camino abierto ha sido seguido más tarde por los promotores inmobiliarios¹⁵².

151. Véase en Anexo III.

152. La Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad de Madrid junto con AEGI Madrid, Asociación Empresarial de Gestión Inmobiliaria de Madrid, CEIM (Confederación Empresarial de Madrid- CEOE) y la Cámara de Comercio de Madrid han presentado el 29 de enero de 2010, el Código de Buenas Prácticas dirigido a las empresas del sector de la gestión e intermediación inmobiliaria.

Las normas de Buenas Prácticas pretenden “establecer un marco de actuación empresarial¹⁵³ y profesional responsable y transparente que homologue la actividad de estas empresas que se incorporan al mercado de gestión inmobiliaria y que se asocien a GECOPI”. Ha sido utilizado por la asociación de gestoras en el campo de la mediación, para corregir prácticas no aceptadas de empresas asociadas, para evitar la entrada en la asociación de empresas que no cumplen las normas de buenas prácticas, o para invitar a las asociadas a “salir” de la asociación por incumplimiento de las normas.

El contenido de las normas de buenas prácticas de GECOPI se estructura en cuatro bloques: modelo de cooperativa, normas aplicables a la gestora, relación contractual y de gestión e instrumentos para la gestión.

Siguiendo su esquema, parece acertado que el contenido de un CDC de empresa gestora de cooperativa de viviendas abarque los siguientes aspectos:

1. Modelo de cooperativa

- Personalidad jurídica y de obrar de la cooperativa.
- Objeto: inmuebles: no hay venta de inmuebles.
- Capital: Distinción clara entre las aportaciones a capital y las aportaciones para el pago de las viviendas.
- Organización: Consejo Rector, elegido por los socios de la cooperativa -sin vinculación alguna con la empresa gestora.
- Responsabilidad limitada del socio frente a terceros, siempre que sea para el cumplimiento de la actividad cooperativizada. Cada socio viene obligado a pagar todo lo que haya costado su vivienda, de acuerdo al plan de aportaciones aprobado según los Estatutos.
- Finalidad y utilización de las aportaciones de vivienda de los socios, en cada promoción, es única y exclusivamente para pago de los gastos de la misma.
- Sistema de fases y funcionamiento, cumplimiento de las leyes en materia de funcionamiento, especialmente lo que se refiere a auditorías anuales.

153. Como plantea algún autor, debemos contemplar a la empresa no sólo desde una perspectiva tradicional, como unidad de producción y elemento en el mercado, sino como modelo de organización de profesionales, en la idea de cultura compartida, en relación con sujetos y con la sociedad en general: MIRALLES, J: *La empresa como organización: empresa y sociedad en “Ética y actividad empresarial”*. Coord. Beltrán de Heredia P.J. Madrid, Minerva 2004. Así, los códigos de conducta serán útiles dentro de los procesos de socialización y formación en que trabaja la empresa.

2. Modelo de gestora

A. Estructura de la empresa gestora y cumplimiento de las leyes:

- Personalidad jurídica y de obrar y estructura societaria suficiente para cumplir los compromisos acordados.
- Cumplimiento de las leyes aplicables, en materia de Registro Mercantil, régimen fiscal y Seguridad Social.

B. Relación de la empresa gestora con la cooperativa gestionada:

- Entre sus socios o sus efectivos no debe haber personas incompatibles, según la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas.
- Gestora con profesionales estables y capaces de desempeñar eficazmente todos y cada uno de los servicios que requiere la promoción inmobiliaria en régimen de cooperativa de viviendas garantizando el cumplimiento de los servicios prestados.
- Para el cumplimiento de las obligaciones contractuales entre la gestora y la cooperativa, las empresas gestoras integradas en GECOPI contarán con una póliza de responsabilidad civil.
- A solicitud del Consejo Rector de la cooperativa, y en su calidad de empresa asesora, la gestora ha de presentar a los órganos rectores de la cooperativa o comunidad un plan de actuación que ha de contemplar como mínimo lo siguiente: Memoria de la promoción; calendario previsto; procedimiento de admisión socios; altas y bajas; forma de adjudicación de viviendas; coste estimado de la promoción desglosado por partidas; calidades iniciales y plazo previsto de entrega; plan financiero.

Dicho plan de actuación ha de ser responsabilidad del Consejo Rector de la cooperativa que contará con el asesoramiento de la empresa gestora en cada uno de estos criterios.

La presentación del plan de actuación ha de contar como mínimo con un anteproyecto de edificación redactado por el arquitecto. El plan financiero incorporado al plan de actuación ha de garantizar el cumplimiento de las obligaciones económicas que contraiga el Consejo Rector de la cooperativa elaborándose de forma que asegure la viabilidad de la promoción. En tanto no exista plan financiero se aprobará por los órganos estatutariamente competentes de la cooperativa, la correspondiente previsión de cobros y pagos detallada.

- La empresa gestora elaborará, a lo largo de la vida de la promoción, los informes pertinentes que sean derivados de su gestión para su aprobación por el Consejo Rector y, en su caso, de la Asamblea General y siempre que sea requerido para ello por dichos órganos cooperativos.
- Las decisiones, en última instancia, corresponden al Consejo Rector como órgano de gobierno elegido por la cooperativa. En caso de discrepancia, la gestora deberá emitir un informe técnico negativo que exprese su posición.

C. Relación entre varias empresas gestoras: reglas de resolución de conflictos en las buenas prácticas.

- Quejas o críticas sin publicidad que reciba una gestora sobre el comportamiento de otra se trasladarán a la mayor brevedad a GECOPI para que realice la correspondiente investigación. Las quejas o críticas en los medios de comunicación que afecten a una gestora deben ser puestos en conocimiento de GECOPI quien realizará la oportuna investigación y utilizando el derecho de réplica de la interesada informará sobre sus conclusiones, aprovechando en su caso para prestigiar al colectivo de gestoras asociado.
- Conflicto entre dos empresas gestoras: GECOPI llevará a cabo una labor de mediación que favorezca la solución del mismo, velando por una competencia leal entre sus asociados.

3. Relación contractual y de gestión

- Contrato de gestión celebrado entre la cooperativa y la empresa gestora deberá formalizarse siempre por escrito dando conocimiento a los socios de la cooperativa con arreglo a lo dispuesto en sus estatutos y será ratificado por la Asamblea General de la cooperativa a propuesta del Consejo Rector de la misma, no existiendo la posibilidad de apoderar o delegar en personal de la empresa gestora para la firma del mismo. Basado en la confianza y por tanto establecer, las causas normales de resolución, con un preaviso, recurriendo a las fórmulas de arbitraje establecidas por ley.
- Con expresión de la amplitud del mismo: contratación de todos los servicios necesarios para llevar a cabo una promoción inmobiliaria integral, o sólo servicios concretos o incluso, aspectos parciales de algunos de ellos.
- Selección del contratista se hará por concurso y en función de las ventajas que ésta represente para la cooperativa, las adjudicaciones de obra deben ser: transparentes y formalizadas mediante contratos cuidadosamente elaborados y que serán aprobados por la Asamblea General a propuesta del Consejo Rector de la cooperativa. Adjudicaciones establecidas mediante un proceso claro, con datos objetivos, y trasladando directamente a la cooperativa las ventajas que dichas relaciones impliquen. Incluyendo en los contratos de obra cláusulas resolutorias en las que queden recogidas las indemnizaciones aplicables en cada caso. Si la selección no se hace por concurso, el Consejo Rector será el encargado de seleccionar de entre todas las ofertas presentadas la que más convenga a la cooperativa, y aprobará la decisión final del contratista elegido la Asamblea General.
- Las normas anteriores se aplicarán a todos los proveedores de bienes y servicios de la cooperativa en los casos en que la selección no se haga mediante un concurso, con la especificidad que requiera cada uno en el supuesto indemnizatorio.

Si resultara necesario que la gestora, o alguien por su mediación, adelante dinero o garantía de avales, se formalizará siempre por escrito y los intereses de los mismos, deberán estar al tipo de mercado.

- Los honorarios de gestión deben estar fijados en el contrato de gestión de forma clara y han de ser incorporados, en su cuantía, en el plan de actuación de la promoción, aprobado según los estatutos. El pago de los honorarios y siempre en función del tipo de contrato de gestión que se firme con la cooperativa, deberá adecuarse a los siguientes criterios: claramente especificados en el contrato de gestión. El cobro de los honorarios se adecuará a la viabilidad de la promoción. Para el caso de concursos públicos de suelo para viviendas protegidas, en ningún caso se podrá cobrar más de 1/3 antes del inicio de las obras, incluido el primer pago del suelo, con independencia del cobro de los costes y gastos que haya originado la presentación al concurso. Para el resto de contrataciones (viviendas libres) la empresa gestora sólo facturará sobre los conceptos contratados y establecidos contractualmente. Una parte determinada del cobro de los honorarios de gestión se realizará en base a un mínimo de 3 hitos de gestión, distribuidos a lo largo de la vida de la promoción. Si existiera hito de adjudicación provisional del terreno, en ningún caso podrá superar el 25 % del total de los honorarios fijados a cobrar.

4. Seguridad

Elaboración de las condiciones generales de los contratos de gestión profesionalizada de cooperativas de viviendas, cuyo uso se recomendará a las empresas gestoras asociadas en el contrato de prestación de servicios que se suscriba con las cooperativas.

Redacción de un modelo de estatutos para las promociones de viviendas en régimen de comunidad de propietarios que sirva de modelo a las empresas y que ayude a clarificar dicha actividad.

ANEXOS

Anexo I. Estatutos de Cooperativa de viviendas¹⁵⁴

ESTATUTOS TIPO DE UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS

CAPÍTULO I.

DENOMINACIÓN, OBJETO, DURACIÓN, ÁMBITO Y DOMICILIO

Artículo 1.- RÉGIMEN JURÍDICO

La cooperativa se registrará por los presentes Estatutos y, en lo no previsto, por la Ley 8/2003, de 24 de marzo de Cooperativas de la Comunitat Valenciana, y demás disposiciones aplicables.

Artículo 2.- DENOMINACIÓN

La Sociedad se denomina “....., **COOPERATIVA VALENCIANA**”

Artículo 3.- PERSONALIDAD JURÍDICA

Esta Cooperativa tiene plena personalidad jurídica y, por tanto, puede ejercitar toda clase de acciones y excepciones, gozando de los beneficios de todo orden, incluidos los fiscales, que legalmente le correspondan.

Artículo 4.- OBJETO

El objeto de esta Cooperativa de viviendas es:

(Establecer una de las dos opciones en los estatutos)

A) El objeto de esta cooperativa de viviendas será procurar, exclusivamente para sus socios, viviendas, locales, aparcamientos, servicios o edificaciones complementarias, mediante la obtención de los recursos financieros, la programación, construcción, conservación, rehabilitación y administración de viviendas, por sí misma o por contrata con terceros hasta que sean adjudicadas en propiedad a cada socio en régimen de propiedad horizontal.

B) El objeto de esta Cooperativa de viviendas será procurar, exclusivamente para sus socios, viviendas, locales, aparcamientos, servicios o edificaciones complementarias. Las viviendas permanecerán en la propiedad de la Cooperativa que podrá cederlas a los socios en arrendamiento o por cualquier otro título permitido por el ordenamiento jurídico. Para tal fin la Cooperativa podrá obtener recursos financieros, pro-

154. Capítulo elaborado por JOSÉ GAVIDIA CUENCA y VICENT DIEGO I RAMÓN.

gramar, construir, conservar, rehabilitar y administrar viviendas, por sí misma o por contrata con terceros.

Artículo 5.- DURACIÓN

La duración de la Cooperativa se establece por tiempo indefinido.

Artículo 6.- ÁMBITO

El ámbito territorial de actuación será el correspondiente a la Comunitat Valenciana.

Artículo 7.- DOMICILIO SOCIAL

El domicilio social se establece en Valencia, Calle _____ pudiendo ser trasladado dentro del mismo término municipal por acuerdo del consejo rector de la Cooperativa informándolo inmediatamente a todos los socios.

Cualquier otro cambio de domicilio social deberá ser expresamente acordado por la asamblea general.

En ambos supuestos el cambio de domicilio social de la Cooperativa se anunciará, previo a su inscripción en el Registro de Cooperativas, en un diario de gran difusión en el ámbito de actuación de la Cooperativa.

CAPÍTULO II. DE LOS SOCIOS

Artículo 8.- PERSONAS QUE PUEDEN SER SOCIOS

Podrán ser socios todas aquellas personas físicas que precisen alojamiento para sí o para personas que convivan con ellas.

La Generalitat y otras entidades públicas, podrán formar parte como socios de la cooperativa para la prestación de servicios públicos y el ejercicio de la iniciativa económica pública.

Artículo 9.- PROCEDIMIENTO DE ADMISIÓN

Para ingresar como socio se precisará solicitud por escrito dirigida al consejo rector de la Cooperativa, con justificación de la situación que le de derecho, conforme a los estatutos, a formar parte de la misma. Las decisiones sobre la admisión de los socios corresponderán al consejo rector, quien en el plazo no superior a dos meses decidirá admitirla o rechazarla, expresando los motivos, comunicando en ambos casos el acuerdo al solicitante. Si transcurrido el anterior plazo no se hubiera comunicado el acuerdo al solicitante, se entenderá admitida la solicitud de ingreso.

El acuerdo aprobatorio o denegatorio de la admisión podrá ser impugnado tanto por el solicitante como cualquiera de los socios anteriores de esta cooperativa ante la asamblea general en el plazo de un mes desde la notificación o publicación del acuerdo correspondiente.

Las impugnaciones a las que se refieren el párrafo precedente, deberá ser resueltas por votación secreta, en la primera asamblea general que se reúna.

Los derechos y obligaciones del socio admitido por el consejo rector, comienzan a surtir efectos desde el día siguiente al de la publicación del acuerdo de admisión, siempre que haya cumplido el socio las suscripciones, cuotas, desembolsos y garantías a que viene obligado, conforme a estos estatutos, a los acuerdos válidamente adoptados y a la normativa en vigor. Si se impugnara dicho acuerdo, quedarán en suspenso hasta tanto resuelva la asamblea general sobre la admisión.

La Cooperativa estará abierta a la entrada de nuevos socios, en las condiciones establecidas en estos estatutos.

Los socios admitidos se inscribirán en el libro registro de socios, así como su baja.

Artículo 10.- DEBERES DE LOS SOCIOS

Los socios de la Cooperativa tendrán los siguientes deberes:

- 1.- Asistir a las reuniones de los órganos sociales
- 2.- Desembolsar las aportaciones comprometidas en la forma que establezcan los estatutos sociales y los acuerdos de la asamblea general.
- 3.- Cumplir los acuerdos sociales válidamente aceptados
- 4.- Participar en las actividades de la cooperativa, en la forma y cuantía establecida por los estatutos sociales, en el reglamento de régimen interno y en los acuerdos de la asamblea general. Todo ello en función de los proyectos y presupuestos y en la proporción económica que corresponda, según la financiación de la promoción a que pertenezca.
- 5.- No realizar actividades de competencia con la cooperativa, por cuenta propia o de otro, salvo que sean autorizadas expresamente por la asamblea general o por el consejo rector.
- 6.- Participar en las actividades de formación y promoción cooperativa.
- 7.- Guardar secreto sobre asuntos y datos de la cooperativa cuya difusión pueda perjudicar los intereses de la misma.
- 8.- Comportarse con la debida consideración en sus relaciones con los demás socios.
- 9.- Y en general, cumplir con puntualidad las obligaciones y responsabilidades económicas que sean exigibles, conforme a estos estatutos o a los acuerdos válidamente adoptados.
- 10.- Cumplir los demás deberes que resulten de preceptos legales, de estos estatutos y acatar los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de gobierno.

Artículo 11.- DERECHOS DE LOS SOCIOS

El socio de la Cooperativa tiene los siguientes derechos económicos y políticos:

- 1.- Participar en la actividad económica y social de la cooperativa, en la forma establecida en los estatutos.
- 2.- Derecho a la distribución de la parte del excedente de ejercicio repartible, en proporción al uso que haya hecho de los servicios cooperativos, que se le acreditará en la forma que acuerde la asamblea general.
- 3.- Cobrar, en su caso, los intereses fijados por las aportaciones sociales.
- 4.- La actualización del valor de sus aportaciones en las condiciones previstas en la Ley y en los estatutos sociales.
- 5.- La liquidación de su aportación en caso de baja o de liquidación de la cooperativa, dentro de los plazos establecidos
- 6.- Asistir con voz y voto a las asambleas generales.
- 7.- Elegir y ser elegidos para los cargos sociales.
- 8.- Ser informados, en la forma regulada en el artículo siguiente
- 9.- Los demás derechos que se establezcan expresamente o se desprendan de las normas imperativas de la Ley o de los estatutos sociales.

Artículo 12.- DERECHO DE INFORMACIÓN

Los socios tienen derecho a:

- a) Recibir copia de los estatutos sociales y, si lo hubiera, del reglamento de régimen interior, así como de las modificaciones de ambos, con mención expresa del momento de entrada en vigor de éstas.
- b) Los socios tendrán derechos a examinar en el domicilio social, y en el plazo que medie entre la convocatoria de la asamblea y su celebración, los documentos que vayan a ser sometidos a la misma y en particular las Cuentas Anuales, el informe de gestión y el informe de la auditoría, en su caso. Los socios que lo soliciten por escrito, tendrán derecho a recibir gratuitamente copia de estos documentos con antelación a la celebración de la asamblea.

En la convocatoria de la asamblea general deberá manifestarse expresamente el derecho de cualquier socio a recibir gratuitamente los documentos antes reseñados, así como de la memoria escrita de las actividades de la cooperativa.

- c) Solicitar por escrito, con anterioridad a la celebración de la asamblea, o verbalmente en el transcurso de la misma, la ampliación de cuanta información considere necesaria en relación a los puntos del orden del día. El consejo rector no podrá negar las informaciones solicitadas, salvo que su fusión ponga en grave peligro los intereses de la cooperativa o que deba mantenerse reserva sobre dichos datos en cumplimiento de una obligación legal. No obstante en el primer caso, la asamblea general, mediante votación secreta, podrá ordenar al consejo suministrar la información requerida.

d) Solicitar por escrito y recibir información sobre la marcha de la cooperativa en los términos previstos en los estatutos, y en particular a recibir por escrito la que afecte a sus derechos económicos o sociales. En este supuesto, el consejo rector deberá facilitar la información solicitada en el plazo de un mes o, si considera que es de interés general, en la asamblea general más próxima a celebrar, incluyéndola en el orden del día.

e) Solicitar y obtener copia del acta de las asambleas generales que deberá ser facilitada al socio por el consejo rector en el plazo de un mes desde que lo solicite.

f) Examinar el libro de registro de socios.

g) Ser notificado de los acuerdos adoptados en su ausencia que supongan obligaciones o cargas gravemente onerosas no previstas en los estatutos. En tales casos, el consejo rector estará obligado a remitir dicha notificación en un plazo de quince días desde la aprobación del acuerdo correspondiente.

Artículo 13.- RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DE LOS SOCIOS

La responsabilidad del socio por las obligaciones sociales quedará limitada al importe de las aportaciones obligatorias y voluntarias incorporadas al capital social, que cada uno viniera obligado a desembolsar y también a los compromisos que, de modo expreso y concreto hubiera asumido.

La responsabilidad de los socios por el cumplimiento de las obligaciones que contraiga, en el uso de los servicios cooperativos será ilimitada, salvo en el supuesto previsto en el artículo 69.3 de la Ley de Cooperativas de la Comunidad Valenciana.

Artículo 14.- BAJA DEL SOCIO

1.- Cualquier socio puede causar baja voluntaria en la Cooperativa en todo momento, mediante previo aviso por escrito al consejo rector que deberá enviarse con dos meses de antelación, salvo causas de fuerza mayor.

2.- Los socios de esta cooperativa se comprometerán a permanecer en la misma por todo el tiempo que dure la adjudicación de las viviendas a las que están vinculados (sin exceder de cinco años), salvo que traspasen sus derechos, obligaciones, y aportaciones a un nuevo socio. Como receptores de dicho traspaso, tendrán preferencia los inscritos en la lista de espera, si la hubiese, y en orden de inscripción.

El socio que incumpla el deber señalado en el párrafo anterior seguirá sujeto a las obligaciones económicas exigibles al cooperativista, por el tiempo comprendido entre las fechas de su baja y aquella en la que terminaba el plazo de obligada permanencia en la Cooperativa, y que fue dado a conocer cuando solicitó el ingreso.

La regla anterior no será de aplicación en el caso de baja anticipada del socio por motivos justificados. Este punto solo si la cooperativa tiene como objeto el A).

3.- La falta de entrega de fondos para financiar las adjudicaciones o servicios o para la amortización de préstamos, intereses de los mismos y de gastos comunes de

administración, será causa de baja no justificada, una vez transcurridos quince días del vencimiento de los mismos sin haber satisfecho el pago.

4.- Tendrá la consideración de baja justificada la que sea consecuencia de la disconformidad del socio con un acuerdo de la asamblea general que entrañe imposición de nuevas aportaciones obligatorias, de nuevas obligaciones para los socios no previstas en los estatutos, modificación de la clase de cooperativa o de su objeto social, agravación del régimen de responsabilidad de los socios, prórroga de la sociedad, disolución, fusión, escisión, transformación o cesión de activos y pasivos. También se considerará justificada la baja cuando se acredite que la cooperativa ha negado reiteradamente al socio el ejercicio de los derechos reconocidos en el artículo 25 de la ley 8/2003, con la excepción del establecido en el apartado e) del mismo

5.- Las cuestiones que se planteen entre el consejo rector y el socio sobre la calificación y efectos de la baja voluntaria, son recurribles en los mismos términos previstos en el artículo 16 de los presentes estatutos sociales para la expulsión de los socios.

6.- En caso de fallecimiento del socio se estará a lo dispuesto en los artículos 15 de estos estatutos.

7. El socio causará baja obligatoria cuando pierda los requisitos para serlo conforme a la ley o los estatutos. La baja obligatoria será acordada, previa audiencia del interesado, por el consejo rector bien de oficio, bien a petición del propio afectado o de cualquier otro socio.

Artículo 15.- CONSECUENCIAS ECONÓMICAS DE LA BAJA

En todo caso de baja o expulsión el socio seguirá respondiendo de las deudas contraídas por la cooperativa durante su permanencia en la misma por un periodo de cinco años a contar desde la fecha de la baja o expulsión, y por el importe que le haya sido liquidado.

Además seguirá obligado al cumplimiento de los contratos y otras obligaciones que haya asumido con la cooperativa.

En todos los casos de pérdida de la condición de socio, éste o sus derechohabientes, en su caso, tienen derecho a exigir el reembolso de sus aportaciones y entregas de fondos realizadas para la obtención del objeto social, cuya liquidación se hará con efectos al cierre del ejercicio social en que es exigida.

El reembolso se efectuará ajustándose a las siguientes normas:

a) En el caso de baja por expulsión se podrán establecer deducciones de hasta el treinta por ciento. En los supuestos de baja voluntaria no justificada, podrán ser de hasta el veinte por ciento. Cuando la baja voluntaria sea justificada o por fallecimiento, la deducción será proporcional respecto de los gastos de administración y funcionamiento habidos hasta el momento.

b) El consejo rector en el plazo de 2 meses desde la aprobación de las cuentas del ejercicio en el que haya causado baja el socio, le comunicará el importe a reembolsar, la liquidación efectuada, las deducciones practicadas, en su caso, y le hará efectivo el reembolso, salvo que haga uso de la facultad de aplazamiento a que se refiere el apartado siguiente

c) El plazo de reembolso será de cinco años en caso de expulsión, de tres años en caso de baja no justificada, y de un año en caso de defunción o de baja justificada, a partir de la fecha de la baja, con derecho a percibir el interés legal del dinero. No podrán ser actualizadas dichas aportaciones a reembolsar.

Las aportaciones voluntarias se reembolsarán, liquidadas, en las condiciones que determine el acuerdo que aprobó su emisión o transformación. Salvo que dicho acuerdo hubiera previsto un régimen diferente, las aportaciones voluntarias se reembolsarán en el momento en que la baja deba surtir efectos. En ningún caso podrá practicarse deducciones sobre las aportaciones voluntarias ni se les podrá aplicar el aplazamiento previsto en el punto anterior.

Artículo 16.- FALTAS Y SANCIONES. EXPULSIÓN

FALTAS.- Las faltas cometidas por los socios, atendiendo a su importancia, trascendencia y malicia, se calificarán como muy graves, graves y leves.

Son faltas muy graves:

a) La realización de actividades o manifestaciones que puedan perjudicar los intereses de la cooperativa, como operaciones en competencia con ella, salvo lo dispuesto en el artículo 27. e) de la ley; o el fraude en las operaciones u otras prestaciones debidas a la cooperativa.

b) El incumplimiento del deber de participar en la actividad económica de la cooperativa, de acuerdo con los módulos fijados en los estatutos sociales y, en su caso, en el reglamento de régimen interior.

c) El incumplimiento de la obligación de desembolsar las aportaciones a capital social.

d) El incumplimiento persistente o reiterado de las obligaciones económicas, asumidas frente a la cooperativa.

e) Prevalerse de la concisión de socio de la cooperativa para realizar actividades especulativas o ilícitas.

Son faltas graves:

a) La inasistencia injustificada a la mitad de las asambleas generales debidamente convocadas, en tres ejercicios consecutivos.

b) Falta notoria de respeto y consideración debida a los socios o empleados de la cooperativa con ocasión de las reuniones de los órganos sociales, o de la realización de trabajos, actividades u operaciones precisas para el desarrollo del objeto social.

c) El incumplimiento de las obligaciones económicas con la cooperativa, por impago de cuotas periódicamente o de las aportaciones a capital social y entregas de fondos para financiar las edificaciones, su adjudicación o para amortizar préstamos e intereses de los mismos, en el plazo de seis meses.

d) La reiteración o reincidencia en la comisión de diversas o de las mismas faltas leves, respectivamente, por las que hubiese sido sancionado el socio en el plazo de los tres últimos años.

Son faltas leves:

a) La primera falta de asistencia no justificada a las sesiones de la asamblea general a las que el socio fuese convocado en debida forma.

b) La primera falta de consideración o respeto, en materia no grave, para con otro socio en actos sociales y que hubiesen motivado la queja del ofendido ante el consejo rector.

c) No observar por dos veces, como máximo dentro de un semestre, las instrucciones dictadas por los órganos competentes para el buen orden y desarrollo de las operaciones y actividades de la Cooperativa, y siempre que tal inobservancia no suponga otra falta de mayor gravedad.

SANCIONES

Por faltas muy graves:

Multa de noventa euros a cuatrocientos cincuenta euros, suspensión de seis meses y un día a un año de todos o algunos de los derechos siguientes: asistencia, voz y voto en las asambleas generales; ser elector y elegible para los cargos sociales; utilizar los servicios de la Cooperativa; obtener información sobre la marcha de la misma; ser cesionario de la parte social de otro socio; expulsión

Por faltas graves:

Multa de treinta euros a ochenta y nueve euros; amonestación pública en reuniones sociales; la suspensión de hasta seis meses de algunos o todos los derechos señalados en el apartado anterior.

Por faltas leves:

Amonestación verbal o por escrito en privado; y/o multa de cinco a veintinueve euros.

Órganos sociales competentes y procedimiento.

Las faltas serán sancionadas por el consejo rector, previo expediente al efecto y con audiencia del interesado, a fin de que haga las alegaciones que estime oportunas en el plazo de quince días. El acuerdo sancionador, en el que serán explicados los motivos con toda claridad, habrá de recaer en el plazo máximo de dos meses, contados desde que se ordenó incoar el expediente.

Contra el acuerdo de expulsión y cualquier otro que imponga una sanción por

falta muy grave, el interesado podrá recurrir ante la asamblea general en el plazo de un mes, contando desde que se le notificó. Hasta que aquella resuelva o haya transcurrido el plazo para recurrir sin haberlo hecho el interesado, dicho acuerdo no será ejecutivo, ni podrá suspender el socio en sus derechos por la misma causa. Si la sanción consistió en suspensión de derechos, será inmediatamente ejecutiva, salvo que sea por las mismas faltas motivadoras del acuerdo de expulsión.

El recurso habrá de someterse inexcusablemente a la decisión de la primera asamblea general que se celebre, sea ordinaria o extraordinaria, incluso convocada expresamente al efecto, y se incluirá en el primer punto del orden del día. La asamblea resolverá en votación secreta, de manera definitiva a nivel de Cooperativa.

El acuerdo de la asamblea general, que será inmediatamente ejecutivo, podrá ser impugnado por los socios que se consideren lesionados ante la jurisdicción ordinaria.

Las faltas graves y leves serán sancionadas por el consejo rector. El socio podrá recurrir ante la asamblea general en el plazo de quince días desde la notificación. Si la sanción por falta grave consistiera en la suspensión de derechos, el socio podrá recurrir ante la asamblea general en los términos previstos para los casos de expulsión, sin perjuicio de la inmediata ejecutividad de aquel acuerdo suspensivo.

Artículo 17.- ASOCIADOS

La cooperativa podrá incorporar asociados, personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que realicen aportaciones a capital social de carácter voluntario, y por las que percibirán el interés que establezca el Consejo Rector, no pudiendo ser este superior en seis puntos por encima del interés legal del dinero. El régimen de las aportaciones se someterá al previsto en estos Estatutos para las aportaciones voluntarias.

Alternativamente se podrán atribuir hasta un 45% de los excedentes anuales a su distribución entre los asociados en proporción al capital desembolsado. En este caso, las pérdidas del ejercicio se soportarán por estos en la misma proporción, hasta el límite de su aportación.

Los asociados dispondrán de derecho de voto proporcionalmente al capital social suscrito por cada uno de ellos. La suma total de los votos de los asociados en la Asamblea General no podrá ser superior al 25% de los votos presentes y representados en cada votación, ponderándose el derecho de voto de los mismos, caso de exceder dicho porcentaje en proporción al capital social suscrito. Los asociados gozarán de los mismos derechos que el socio en cuanto a su ejercicio y participación en los órganos sociales.

Los asociados podrán tener representación en el Consejo Rector, en proporción al capital social, siempre que no superen la tercera parte de sus miembros, y como mínimo dispondrán de un representante en dicho órgano.

La elección de los asociados miembros del Consejo Rector se hará entre los mismos asociados. Los votos para su elección serán en proporción al capital voluntario

aportado. Cuando exista pluralidad de asociados, y en el caso de que la proporcionalidad de derecho a más de un miembro en el Consejo Rector, un asociado no agotará la total representación de los asociados en dicho órgano.

CAPÍTULO III. RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA COOPERATIVA

Artículo 18.- EL CAPITAL SOCIAL.

El capital social estará integrado por las aportaciones obligatorias y voluntarias de los socios y, en su caso, de los asociados, que serán acreditadas por títulos nominativos numerados correlativamente y no negociables, en las que habrá que anotar las cantidades desembolsadas y las que quedan pendientes.

Dichos títulos de participación en el capital social tendrán que estar íntegramente suscritos, y desembolsados, como mínimo, en un 25%, si se trata de aportaciones dinerarias en el momento constitutivo.

El capital social mínimo se fija en _____ EUROS,

Las aportaciones obligatorias al capital social, para ser socio de la cooperativa, se fijan en un valor de _____ EUROS,

El importe total de las aportaciones de cada socio en el capital social no podrá exceder del 45% del mismo.

Artículo 19.- NUEVAS APORTACIONES OBLIGATORIAS Y APORTACIONES VOLUNTARIAS AL CAPITAL SOCIAL

La asamblea general con el voto favorable de dos tercios de los votos presentes o representados, que representen a su vez la mayoría de votos de la Cooperativa podrá imponer en cualquier momento nuevas aportaciones obligatorias señalando el importe, las condiciones de suscripción y plazos de desembolso. Cada socio podrá imputar las aportaciones voluntarias que tengan suscritas en todo o en parte, al cumplimiento de esta nueva obligación.

El consejo rector, en cualquier momento, podrá acordar la admisión de aportaciones voluntarias al capital social, dentro del marco de autorización de emisión de la Asamblea General. El acuerdo del consejo rector fijará las condiciones de suscripción, retribución y reembolso de las mismas que deberá respetar la proporcionalidad con las aportaciones al capital social realizada hasta el momento por éstos, si así fuera necesario por exceder el número de solicitudes de suscripción a las que se hubiera acordado admitir. La suscripción habrá de hacerse necesariamente en el plazo de seis meses a contar desde la fecha del acuerdo de emisión, debiendo desembolsarse totalmente en el momento de la suscripción.

En el caso de que no se suscriba la totalidad de las aportaciones voluntarias previstas en el acuerdo de emisión, se entenderá que el capital queda incrementado en la cuantía suscrita.

Artículo 20.- CUOTAS DE INGRESO Y PERIODICAS

La asamblea general podrá establecer la cuota de ingreso con que el socio ha de contribuir al causar alta en la Cooperativa, que se integrarían en Reserva Obligatoria.

Igualmente podrá la asamblea general establecer cuotas periódicas, determinando su cuantía y periodicidad.

En ningún caso dichas cuotas serán reintegrables, ni podrán incorporarse al capital social.

Artículo 21.- APORTACIONES VOLUNTARIAS QUE NO SE INCORPOREN AL CAPITAL SOCIAL

La asamblea general podrá acordar la admisión de aportaciones voluntarias de los socios que no se incorporen al capital social, con el propio acuerdo; así como cualquier modalidad de financiación voluntaria de la Cooperativa por sus socios.

Artículo 22.- REMUNERACIÓN DE LAS APORTACIONES

Las aportaciones obligatorias no dan derecho a cobrar intereses por la parte efectivamente desembolsada.

Artículo 23.- DISTRIBUCIÓN DE EXCEDENTES Y BENEFICIOS

En la memoria de las cuentas anuales, la Cooperativa incluirá el detalle de la distribución de los excedentes y beneficios y/o imputación de pérdidas, en su caso, por secciones, aplicándose a cada una de ellas lo siguiente:

1.- Los excedentes netos resultantes de las operaciones con los socios se destinarán, como mínimo:

a) En un 20% a Fondo de Reserva Obligatoria, hasta que ésta alcance la cifra del capital social suscrito en la fecha de cierre del ejercicio

b) En un 5% a Fondo de Formación y Promoción Cooperativa.

2.- Hechas las anteriores asignaciones obligatorias, los excedentes netos restantes se aplicarán a la constitución de una reserva voluntaria que se constituirá con los excedentes de libre disposición del ejercicio, cuya finalidad sea la imputación de pérdidas de ejercicios posteriores, sin limitación alguna, o a los usos que la asamblea general acuerde.

3.- La totalidad de los beneficios netos resultantes de las operaciones con terceros no socios y, como mínimo, el 50% de los beneficios extraordinarios se destinarán, una vez deducidas las pérdidas de ejercicios anteriores, a la Reserva Obligatoria o al Fondo de Formación y Promoción Cooperativa. El resto de beneficios extraordinarios podrá destinarse a reserva voluntaria.

Artículo 24.- IMPUTACIÓN DE PÉRDIDAS

1.- Las pérdidas resultantes de un ejercicio se imputarán, mediante propuesta del consejo rector, por acuerdo de la asamblea general ordinaria, de acuerdo con los siguientes criterios

a) A Fondo de reserva Obligatoria con el límite establecido en el punto 3 de este artículo, de conformidad con lo regulado en el artículo 69 apartado 5 de la Ley de Cooperativas de la Comunitat Valenciana.

b) A reserva voluntaria.

c) A los socios en proporción a las operaciones hechas por cada uno con la cooperativa en el citado ejercicio.

2.- La asamblea general, a propuesta del consejo rector, en el acuerdo de imputación de pérdidas, establecerá la forma de liquidación de la deuda de cada socio, mediante alguno de los siguientes sistemas:

a) Pago en efectivo durante el ejercicio en que se aprueben las cuentas del anterior.

b) Pago con cargo a los retornos que pueda corresponder al socio en los cinco ejercicios siguientes, si bien deberán ser satisfechas por el socio en el plazo de un mes si, transcurrido el periodo señalado, quedasen pérdidas sin compensar.

c) Si existiese fondo de retornos, se podrá imputar al mismo el porcentaje que fije la asamblea general

d) Con su pago mediante la reducción proporcional de las participaciones voluntarias del socio en el capital social.

e) Con su pago mediante la reducción proporcional del importe desembolsado de las participaciones obligatorias al capital social. En este caso el socio deberá desembolsar dicho importe en el plazo máximo de un año.

f) Con cargo a cualquier crédito que el socio tenga contra la cooperativa, pudiéndolo fraccionar en los siguientes cinco años.

Las pérdidas derivadas de la actividad cooperativizada con los socios, que se imputen a estos, alcanzarán como máximo el importe total de los anticipos asignados a los socios en el ejercicio, más su participación en el capital social y su participación en las reservas repartibles.

Las pérdidas extraoperativas y extraordinarias, se imputarán al fondo de reserva obligatorio y a las reservas voluntarias.

Si el importe de estas fuese insuficiente para compensar las pérdidas, antes de imputarse a capital, la diferencia se recogerá en una cuenta especial para su amortización en los diez años siguientes

3.- Cuando por imputación de pérdidas, la reserva obligatoria queda reducida a una cifra inferior al del capital social estatutario, la Cooperativa deberá reponerla de inmediato con cargo a las reservas voluntarias, si existiesen, o con el resultado positivo de los siguientes ejercicios económicos. Asimismo, no podrá hacerse imputación

de pérdidas cooperativas a la reserva obligatoria que haga disminuir su cifra por debajo del capital social estatutario sin que, simultáneamente y por cuantía equivalente, se imputen las pérdidas a los socios, a la reserva voluntaria, o a ambos.

Artículo 25.- FONDO DE RESERVA OBLIGATORIA

1.-El fondo de reserva obligatoria, de carácter irrepartible, será destinado a la consolidación, desarrollo y garantía de la Cooperativa y su importe será al menos igual al del capital social estatutario. Mientras no se alcance dicho importe no se podrá dar otro destino a los excedentes y beneficios, abonar intereses o actualizar las aportaciones al capital social.

2.- A reserva obligatoria se destinarán:

a) Las cuotas de ingreso

b) Los excedentes y beneficios que acuerde la asamblea general, con el mínimo establecido en el artículo 68 de la Ley de Cooperativas de la Comunitat Valenciana.

La asignación que corresponda como consecuencia de la regularización del balance.

Las deducciones sobre las aportaciones obligatorias en caso de baja o expulsión del socio.

3.- La reserva obligatoria es irrepartible entre los socios. No obstante, una vez compensadas las pérdidas que legalmente puedan imputársele, podrá destinarse a:

a) Actualizar el capital que se restituye al socio en los casos de baja, fusión o liquidación de la cooperativa.

b) Favorecer el acceso de los terceros a la condición de socio, conforme a lo establecido en el artículo 65.4 de la Ley de Cooperativas de la Comunitat Valenciana.

c) Favorecer el acceso de los socios a otras cooperativas, mediante su aplicación a cuota de ingreso, en los supuestos de baja justificada del socio o liquidación de la cooperativa. Asimismo podrá aplicarse en los supuestos de fusión, a la cuota o aportación económica que deban desembolsar los socios con destino a la reserva obligatoria de la cooperativa resultante.

4.- Con independencia de la reserva obligatoria, la Cooperativa deberá constituir y dotar los fondos que, por la normativa que le resulte de aplicación, se establezcan con carácter obligatorio en función de su actividad o calificación.

Artículo 26.- FONDO DE FORMACIÓN Y PROMOCIÓN COOPERATIVA

El fondo de formación y promoción Cooperativa, de carácter irrepartible e inembargable excepto por deudas contraídas para el cumplimiento de sus fines, se constituirá necesariamente por:

- El porcentaje de los excedentes netos y beneficios que establecen los presentes estatutos o que acuerde la asamblea general, con un mínimo del 5% de conformidad con lo establecido en el artículo 68 de la Ley de Cooperativas de la Comunitat Valenciana.

- El importe de las sanciones impuestas a los socios.
- Las subvenciones, donaciones y otras ayudas hechas a la Cooperativa, para que se dediquen a los fines propios de este fondo.

Hasta el momento de su gasto o inversión sus recursos se conservarán en efectivo o materializados en bienes de fácil liquidez.

El fondo de formación y promoción cooperativa tiene como fines la formación de los socios y trabajadores de la Cooperativa en los principios y técnicas cooperativas, económicas y profesionales; la promoción de las relaciones intercooperativas, la difusión del cooperativismo y la promoción cultural, profesional y social del entorno local o de la comunidad en general.

El importe del fondo deberá comprometerse o aplicarse en el ejercicio económico en que se haya efectuado su dotación. En caso contrario, y siempre dentro del siguiente ejercicio, su importe deberá aplicarse a los fines que le son propios o materializarse en depósitos en entidades financieras o valores de deuda pública, cuyos rendimientos se destinarán a esas mismas finalidades. Dichos depósitos o valores no podrán ser pignorados ni afectados a préstamos o cuentas de crédito, y vendrán representados en el pasivo del balance por la correspondiente partida. No obstante la cooperativa podrá recuperar dichas cuentas, depósitos o títulos para invertir su importe en las finalidades previstas en el ejercicio en que se decida su rescate.

CAPÍTULO IV. REPRESENTACIÓN Y GESTIÓN DE LA COOPERATIVA

Artículo 27.- ÓRGANOS NECESARIOS

- a) La Asamblea General
- b) El Consejo Rector
- c) Los Liquidadores, cuando la Cooperativa se disuelva y entre en liquidación

Artículo 28.- LA ASAMBLEA GENERAL. CONCEPTO Y CLASES

Concepto.- La asamblea general constituida por los socios debidamente reunidos, es el órgano supremo de expresión de la voluntad social, dentro de su competencia legal.

Los acuerdos de la Asamblea General adoptados por mayoría conforme a las leyes y los estatutos, obligan a todos los socios, incluso los ausentes y disidentes.

Clases.- Las asambleas generales pueden ser ordinarias o extraordinarias.

Es asamblea general ordinaria la que tiene que reunirse necesariamente una vez al año, dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio anterior, para examinar la gestión social y aprobar, en su caso, las cuentas anuales del ejercicio y distribuir los excedentes del ejercicio o imputar las pérdidas, sin perjuicio de añadir otros asuntos a su orden del día.

Las demás asambleas tienen la consideración de extraordinarias.

La asamblea general podrá constituirse con el carácter de universal cuando, estando presentes o representados todos los socios; de forma espontánea o mediante convocatoria no formal, decidan constituirse en asamblea aprobando y firmando todos, el orden del día y la lista de asistentes. Realizado esto no será necesaria la permanencia de todos los socios para que la asamblea pueda continuar.

Artículo 29.- COMPETENCIA DE LA ASAMBLEA GENERAL

La asamblea general podrá debatir cualquier asunto de la cooperativa y tomar acuerdos obligatorios en materias que la Ley no considere de competencia exclusiva de otro órgano social.: Son competencia exclusiva, inderogable e indelegable de la asamblea general, la adopción de los siguientes acuerdos:

a) Nombramiento y revocación de los miembros del consejo rector, de los auditores de cuentas y de los liquidadores y de las comisiones delegadas de la asamblea general.

b) Examen o censura de la gestión social, aprobación de las cuentas, distribución de los excedentes de ejercicio o imputación de las pérdidas.

c) Establecimiento de aportaciones obligatorias al capital social y actualización de las ya existentes.

d) Emisión de obligaciones y de títulos participativos.

e) Modificación de los estatutos sociales

f) Fusión, escisión, transformación y disolución

g) Transmisión del conjunto de la empresa o patrimonio de la Cooperativa, integrado por el activo y el pasivo; o de todo el activo; o de los elementos del inmovilizado que constituyan más del 20% del mismo, sin perjuicio de la competencia del Consejo Rector para la ejecución de dicho acuerdo.

h) Creación o adhesión o baja de cooperativas de segundo grado o de crédito, de consorcios, grupos cooperativos o uniones de Cooperativas de carácter económico y de las uniones o federaciones de carácter representativo

i) Regulación, creación y extinción de secciones de la Cooperativa.

j) El ejercicio de la acción social de responsabilidad contra los miembros del consejo rector, auditores de cuentas y liquidadores

k) La aprobación y modificación del reglamento de régimen interno de la cooperativa

l) Todos aquellos actos cuyo acuerdo sea preceptivo en virtud de norma legal o estatutaria.

Artículo 30.- CONVOCATORIA DE LA ASAMBLEA GENERAL

1.- La asamblea general podrá ser convocada por el consejo rector a iniciativa propia o a petición de, al menos, un 10% de los socios o cincuenta socios, o de qui-

nientos socios si la cooperativa cuenta con más de cinco mil con el orden del día propuesto por ellos. Cuando el consejo no convoque en el plazo legal la asamblea general ordinaria o no atienda la petición de la minoría antes citada, en el plazo máximo de un mes, cualquier socio, en el primer caso, o la minoría citada en el segundo caso, podrá solicitar del Juez de Primera Instancia del domicilio social que, con audiencia del consejo rector, convoque la asamblea designando las personas que con el carácter de presidente y secretario tendrán que constituir la mesa y con el orden del día solicitado.

2.- La convocatoria se hará mediante anuncio en el domicilio social de la Cooperativa así como en carta enviada al domicilio del socio con una antelación mínima de quince días y máxima de sesenta a la fecha de celebración.

3.- La convocatoria indicará la fecha, el lugar, día y hora de la reunión, en primera y segunda convocatoria, entre las cuales deberá transcurrir como mínimo media hora y expresará con claridad y precisión los asuntos que compongan el orden del día.

Además la convocatoria deberá hacer constar la relación de información o documentación que se acompaña.

En el supuesto en que la documentación se encuentre depositada en el domicilio social se indicará el régimen de consultas de la misma, que comprenderá el periodo desde la publicación de la convocatoria hasta la celebración de la asamblea, con un mínimo de dos horas diarias de consulta, excepto días inhábiles.

4.- El orden del día será fijado por el consejo rector, pero deberá incluir los asuntos propuestos, por el 10% o por cincuenta socios, en el escrito dirigido por estos al consejo rector previamente a la convocatoria o dentro de los cuatro días siguientes a su publicación. El consejo rector, en su caso, deberá hacer público el nuevo orden del día, con una antelación mínima de 7 días al de la celebración de la asamblea, de la forma establecida para la convocatoria y sin modificar las demás circunstancias de esta.

5.- Cuando en la convocatoria se anuncie la modificación de estatutos sociales se indicará, de forma expresa, que se encontrarán a disposición de los socios el nuevo texto que se pretenda someter a aprobación, así como el motivo de la reforma.

Artículo 31.- CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA

- La asamblea general quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando estén presentes o representados más de la mitad de los votos sociales, y en segunda, cuando estén al menos un 10 % de los socios o cincuenta socios. Corresponde al presidente de la Cooperativa, o a quien haga sus veces, asistido por el secretario del consejo rector, realizar el cómputo de los socios presentes o representados en el asamblea general, y la declaración, si procede, de que la misma queda constituida.

- La asamblea general estará presidida por el presidente y, en su defecto, por el secretario del consejo rector, y en defecto de ambos, por el que se elija por la asamblea general. Actuará de secretario el que lo sea del consejo rector, en su defecto el vocal 1º, y en defecto de ambos, quien elija la asamblea general.

- Si lo estima conveniente el consejo rector, podrá convocar la presencia en la asamblea de personas que, aún no siendo socios, sea de interés para el buen funcionamiento de la Cooperativa, salvo que se oponga a su presencia la asamblea por acuerdo mayoritario; y podrá expulsar de la sesión a los asistentes que hagan obstrucción o falten al respeto a la asamblea o alguno de los asistentes.

Artículo 32.- DERECHO DE VOTO Y VOTO POR REPRESENTANTE

- Cada socio tendrá un voto.

- Cada socio puede hacerse representar para una asamblea concreta, mediante poder escrito en el que se podrán indicar las instrucciones sobre cada asunto del orden del día, por otro socio, por el cónyuge, ascendiente, hermano o persona que conviva con el socio. La representación es revocable. Cada socio no podrá representar a más de dos socios ausentes. Corresponderá al presidente y secretario, decidir sobre la idoneidad del escrito acreditativo de la representación.

Artículo 33.- ADOPCIÓN DE ACUERDOS

Los acuerdos quedarán adoptados cuando voten a favor de la propuesta más de la mitad de los votos presentes y representados en la asamblea general, no siendo computables a estos efectos los votos en blanco ni las abstenciones. Quedan exceptuados los casos de elección de cargos, en los que podrá resultar elegido el candidato que obtenga mayoría relativa o mayor cantidad de votos.

Se requerirá la mayoría absoluta cualificada de dos tercios de los votos presentes o representados para adoptar los siguientes acuerdos:

a) Modificación de Estatutos

b) Revocación de los miembros del Consejo Rector, cuando no conste en el orden del día de la convocatoria, siempre que concurra el quórum de presencia establecido en el artículo 45.2 de la ley.

c) El ejercicio de la acción de responsabilidad contra los miembros del consejo rector.

Se requerirá el voto favorable de los dos tercios de los votos presentes y representados en la asamblea, siempre que esta haya sido constituida con un quórum de asistencia de, al menos, el 10% de los socios de la cooperativa para adoptar los siguientes acuerdos:

a) Acuerdo que entrañe nuevas obligaciones para los socios o nuevas obligaciones para los socios no previstas en los estatutos.

b) Modificación de la clase de la cooperativa o de su objeto social.

- c) Agravación del régimen de responsabilidad de los socios.
- d) Prórroga de la sociedad, disolución, fusión, escisión, transformación o cesión de activos y pasivos.

Artículo 34.- ACTA DE LA ASAMBLEA

El secretario de la asamblea general redactará el acta de la sesión que deberá ir encabezada por el orden del día o anuncio de la convocatoria; la constancia de que se reúne el quórum legal o estatutario para su constitución, indicando si la asamblea se constituye en primera o segunda convocatoria; un resumen de las deliberaciones de cada asunto; las intervenciones que los interesados hayan solicitado que consten en el acta y, finalmente, los acuerdos tomados, indicando los resultados de cada votación.

Al acta se acompañará, en anexo firmado por el presidente y secretario, la lista de socios asistentes, presentes o representados.

El acta de la asamblea general deberá ser aprobada como último punto del orden del día, salvo que sea aplazada a petición de la mesa, en cuyo caso, la aprobación corresponderá, dentro del plazo de quince días, al presidente, el secretario y dos socios designados por unanimidad en la misma, quienes la firmarán y si no hubiese unanimidad, añadiendo un representante de cada minoría, que comprenda como mínimo un diez por ciento de los socios concurrentes, presentes o representados.

El acta de la asamblea deberá ser incorporada por el secretario al libro de actas de la asamblea general.

Artículo 35.- ASAMBLEA GENERAL MEDIANTE DELEGADOS. JUNTAS PREPARATORIAS Y ASAMBLEA DE DELEGADOS

Siempre que el consejo rector de la cooperativa lo estime oportuno, el funcionamiento de la asamblea general podrá realizarse mediante una asamblea integrada por delegados designados en juntas preparatorias.

Si la reunión de la asamblea general se realiza por el sistema de asamblea de delegados, deberán celebrarse tantas juntas preparatorias como secciones o promociones de viviendas existan, quedando adscritos a cada junta preparatoria los socios adscritos a cada sección de la cooperativa.

Simultáneamente a la convocatoria de la asamblea general de delegados deberán convocarse las juntas preparatorias, con una separación de siete días hábiles como mínimo entre la de la junta preparatoria y la de la asamblea general y con los mismos requisitos de publicidad previstos para la convocatoria de la asamblea general.

El orden del día de las juntas preparatorias deberá coincidir, como mínimo, con el de la asamblea general y, además, deberá contener, obligatoriamente, la elección de los delegados.

Se iniciarán las juntas preparatorias con la elección de la mesa de la junta, que estará integrada por el presidente, elegido de entre los socios, cuya principal función será velar por el buen desarrollo de la junta, y por el secretario, que será el del consejo rector, a quien corresponderá la redacción del acta de la junta.

Algún miembro del consejo rector de la cooperativa informará a la junta preparatoria de los temas del orden del día. Después de deliberar y aprobar los acuerdos que correspondan elegirán los socios que asistirán a la asamblea de delegados, para defender las diversas posiciones manifestadas en la junta preparatoria. El mandato podrá ser facultativo o contener instrucciones de voto.

Los delegados se elegirán entre los socios o asociados adscritos a la respectiva junta preparatoria, que estén presentes en la misma, no desempeñen cargos sociales y alcancen el número mínimo de delegaciones que fijan los presentes estatutos.

El número de delegados por cada junta preparatoria será como máximo el del 20 por ciento de los socios o asociados adscritos a cada junta, redondeados en más o en menos a unidades. Para ser proclamado delegado será necesario obtener como mínimo el número del 20 por ciento de las delegaciones. El socio o socios que no alcancen dicho mínimo, en el mismo acto de la junta podrán ceder las delegaciones de voto que hubieren recibido, entre sí, para que uno o varios completen el número de delegaciones de voto necesarias para su proclamación como delegado, a otro socio que tuviera suficientes delegaciones de voto. Se consideran perdidos los votos delegados que no se hayan cedido, cuando no se alcance el mínimo previsto para obtener la condición de delegado.

Aquellos socios que cediesen sus votos, por no haber alcanzado el mínimo previsto para la elección como delegado, se consideraran suplentes de aquellos delegados que renunciasen o no pudieren asistir a la asamblea por motivos justificados. El orden de los suplentes se establecerá de forma decreciente en proporción a los votos cedidos.

Los delegados ostentarán tantos votos como les hubieran sido delegados, y en ningún caso tendrán mandato imperativo.

El acta, que se aprobará al final de la celebración de la junta, recogerá los mismos puntos previstos en estos estatutos para las actas de la asamblea general, y, además, el nombre de los delegados y el número de delegaciones de voto conferidas a cada uno. Una certificación del acta, firmada por el presidente y secretario de la junta, acreditará a los delegados ante la asamblea general.

Los miembros del consejo rector y en su caso, los socios o asociados no adscritos a ninguna junta preparatoria, por no estar adscritos a ninguna sección o promoción, tendrán el derecho y la obligación de asistir personalmente a la asamblea general con voz y voto.

Artículo 36.- IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS DE LA ASAMBLEA GENERAL

Podrán ser impugnados los acuerdos que sean contrarios a la ley, se opongan a los estatutos o lesionen, en beneficio de uno o varios socios o terceros, los intereses de la Cooperativa.

Serán nulos los acuerdos contrarios a la ley. Los demás acuerdos a que se refiere el párrafo anterior serán anulables.

No procederá la impugnación de un acuerdo social que haya sido dejado sin efecto o sustituido válidamente por otro.

Están legitimados para el ejercicio de las acciones de impugnación de los acuerdos nulos:

- Todos los socios
- Los miembros del consejo rector.
- Cualquier tercero con interés legítimo

La acción de impugnación de los acuerdos nulos caducará en el plazo de un año desde la fecha del acuerdo o, en su caso de haberse inscrito, desde la inscripción del mismo, con excepción de los acuerdos que, por su causa o contenido, resulten contrarios al orden público.

Están legitimados para el ejercicio de las acciones de impugnación de los acuerdos anulables

- Los socios asistentes a la asamblea que hubiesen hecho constar en acta su oposición a la celebración de la misma o su voto contra el acuerdo adoptado o mediante documento fehaciente entregado dentro de las 48 horas siguientes, manifiesten su oposición al acuerdo

- Los socios ausentes y los que hayan sido ilegítimamente privados de emitir su voto.

- Los miembros del consejo rector.

La acción de impugnación de los acuerdos anulables caducará a los cuarenta días.

Las acciones de impugnación en lo no especialmente dispuesto en la Ley de Cooperativas de la Comunitat Valenciana, se acomodará a las normas establecidas para las sociedades anónimas, con la salvedad de que para solicitar en el escrito de demanda la suspensión del acuerdo impugnado se exigirá que el demandante sea la comisión de control de la gestión o socios que representen al menos, un veinte por ciento del número de votos.

La sentencia estimatoria de la acción de impugnación producirá efectos frente a todos los socios pero no afectará a los derechos adquiridos por terceros de buena fe como consecuencia del acuerdo impugnado. En el caso de que el acuerdo impugnado estuviese inscrito en el Registro de Cooperativas, la sentencia determinará su cancelación.

Artículo 37.- EL CONSEJO RECTOR. NATURALEZA, COMPETENCIA Y ALCANCE DE LA REPRESENTACIÓN

1.- Función y facultades

El consejo rector es el órgano de representación, gobierno y gestión de la Cooperativa, con carácter exclusivo y excluyente; es responsable de la aplicación de la ley y de estos estatutos, tomando las iniciativas que correspondan. Establece las directrices generales de la gestión de la cooperativa, de conformidad con la política fijada por la asamblea general.

La representación se extenderá a todos los actos comprendidos en el objeto social. Cualquier limitación de las facultades representativas de los administradores será ineficaz frente a terceros.

2.- Representación y su ejercicio

Corresponde al consejo rector la representación legal de la Cooperativa en todas las actuaciones frente a terceros, tanto judiciales como extrajudiciales, incluyendo las que exigen decisión o autorización de la asamblea general.

El presidente del consejo rector lo será también de la Cooperativa, tendrá la representación legal de la misma, sin perjuicio de incurrir en responsabilidad, si su actuación no se ajusta a los acuerdos de la asamblea general o del consejo rector.

El consejo rector podrá conferir apoderamiento a cualquier persona, física o jurídica, cuyas facultades representativas constarán en la escritura de poder, con las limitaciones establecidas en el artículo 48.2 de la Ley 8/2003 de 24 de marzo de Cooperativas de la Comunidad Valenciana.

Artículo 38.- COMPOSICIÓN DEL CONSEJO RECTOR

El Consejo Rector estará integrado por un número de CINCO miembros, que serán elegidos por la asamblea general de entre los socios, en votación secreta.

Los cargos del consejo rector serán: presidente, secretario, tesorero y dos vocales. La renovación del consejo rector se realizará por la totalidad de sus miembros.

Artículo 39.- ELECCIÓN Y DURACIÓN DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO RECTOR

- Los miembros del consejo rector tendrán que ser socios de la cooperativa, con capacidad de obrar general o plena y no estar sometidos a ninguna incompatibilidad.

- Los miembros del Consejo Rector serán elegidos por la asamblea general, en votación secreta, por el mayor número de votos. El sistema electoral será el de listas completas y cerradas, las cuales deberán estar en poder del consejo rector con una antelación mínima de 7 días a la fecha del comienzo de la asamblea general.

- La distribución de los cargos entre los elegidos por la asamblea general para formar parte del consejo rector, se efectuará por el propio Consejo, en la primera sesión que éste celebre.

El nombramiento será inscrito en el Registro de Cooperativas, haciendo constar la aceptación del elegido. El correspondiente documento deberá ser presentado en el plazo de un mes desde la fecha de la adopción del acuerdo.

Artículo 40.- DURACIÓN Y RENOVACIÓN

Los miembros del Consejo Rector serán elegidos por un mandato de seis años por la totalidad de sus miembros.

Artículo 41.- CESE Y VACANTES

Los miembros del consejo rector cesarán por muerte, incapacitación, incompatibilidad, renuncia, revocación y la En todos estos casos el consejo rector o los miembros del mismo que continúen en el cargo y asistan a la sesión, deberán constatar en acta la concurrencia de la causa del cese y sus vacantes se cubrirán en la siguiente asamblea general que se produzca, y su duración será la misma que hubiera tenido el miembro inicialmente elegido.

Los consejeros podrán ser destituidos de su cargo, en cualquier momento, por acuerdo de la asamblea general, adoptado por más de la mitad de los votos presentes o representados, previa su inclusión en el orden del día, pues, si no se incluye, se requerirá mayoría cualificada de dos tercios. El consejero revocado no tendrá derecho a indemnización económica.

Artículo 42.- CAPACIDAD PARA SER MIEMBRO DEL CONSEJO RECTOR. INCAPACIDADES E INCOMPATIBILIDADES

Capacidad.- Los miembros del consejo rector tendrán que ser socios de la cooperativa, personas físicas con capacidad de obrar, y no estar sometida a ninguna incompatibilidad de las que se regula en el apartado siguiente.

Incapacidad e incompatibilidades.- No pueden ser miembros del consejo rector:

a) Los funcionarios y altos cargos públicos con funciones relacionadas directamente con las actividades de la Cooperativa.

b) Los que desempeñen o ejerzan por cuenta propia o ajena, actividades competitivas o complementarias a las de la Cooperativa, salvo autorización expresa de la asamblea general.

c) Los concursados y quebrados no rehabilitados, los legalmente incapacitados, los condenados a penas que lleven aneja la inhabilitación para el ejercicio de cargos públicos en tanto dure su condena, y a los que, por razón de su cargo, no puedan ejercer actividades lucrativas.

d) El director de la Cooperativa

Artículo 43.- FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO RECTOR

- El consejo rector deberá reunirse al menos una vez cada tres meses y siempre que lo convoque su presidente, a iniciativa propia o a solicitud de cualquier conseje-

ro. Si esta solicitud no fuese atendida en el plazo de diez días podrá ser convocada por los consejeros que representen como mínimo un tercio del consejo. Podrá convocarse a la reunión, sin derecho a voto, al Director y demás técnicos de la Cooperativa, y a otras personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales.

- El consejo quedará válidamente constituido cuando concurran personalmente a la reunión más de la mitad de sus componentes. Los consejeros no podrán hacerse representar.

- Los acuerdos se adoptarán por más de la mitad de los votos válidamente expresados, excepto en los supuestos establecidos en la Ley y en estos estatutos. Cada consejero tendrá un voto, siendo el del presidente de calidad en el supuesto de empates.

- De los acuerdos del consejo rector levantará acta el secretario, que firmarán, con este, el presidente y otro asistente al consejo, como mínimo. La ejecución de los acuerdos, cuando no se tome decisión en contra, será competencia del presidente, en nombre del consejo rector, exhibiendo la certificación del acuerdo correspondiente.

Artículo 44.- EL PRESIDENTE DE LA COOPERATIVA

El presidente del consejo rector, que lo es también de la Cooperativa, tendrá atribuida la representación y gobierno de la Cooperativa.

En consecuencia le corresponde:

- Representar a la Cooperativa judicial y extrajudicialmente, en toda clase de actos, negocios jurídicos, contratos, y en el ejercicio de todo tipo de acciones y excepciones, y actuar en nombre de la cooperativa ante toda clase de autoridades, organismos, tribunales, corporaciones y otros entes públicos y privados.

- Convocar y presidir las sesiones y reuniones de la asamblea general y las del consejo rector y dirigir los debates y deliberaciones de todos ellos.

- Velar por la ejecución de los acuerdos del consejo rector y ejecutarlos cuando esta función no esté delegada en otro cargo.

- Firmar con el secretario las actas de las sesiones, las certificaciones y demás documentos que se consideren de importancia para la Cooperativa.

- Adoptar en casos de gravedad las medidas urgentes que razonablemente estime oportunas, dando cuenta inmediata al Consejo Rector, quien resolverá sobre la procedencia de su ratificación.

- Cuantas otras funciones le deleguen la asamblea general o el consejo rector o resulten de la Ley o de los presentes estatutos.

Artículo 45.- EL SECRETARIO Y EL TESORERO

Corresponde al secretario:

- Llevar al día y custodiar el Libro Registro de Socios y el Libro Registro de Aportaciones Sociales, así como el Libro de Actas de la asamblea general y el del consejo rector.

- Librar certificaciones con el visto bueno del presidente con referencia a los libros y documentos sociales.

- Efectuar las notificaciones que sean procedentes de los acuerdos adoptados por la asamblea general y por el consejo rector.

- Cualquier otra función derivada de su cargo.

Corresponde al tesorero

Custodiar los fondos de la Cooperativa, respondiendo de las cantidades de las que se haya hecho cargo.

Artículo 46.- DELEGACIÓN DE FACULTADES DEL CONSEJO RECTOR

El consejo rector, mediante el voto favorable de dos tercios de sus componentes, podrá designar a uno de sus miembros como consejero delegado, o a varios de ellos formando una comisión ejecutiva. En el acuerdo, que deberá inscribirse en el Registro de Cooperativas, se hará constar la enumeración particularizada de las facultades que se deleguen o bien que la delegación comprende todas las legal y estatutariamente delegables, y también en su caso, las que el Consejo tenga conferidas por la Asamblea con el carácter de subdelegables, conservando en todo caso el consejo con carácter exclusivo las siguientes facultades:

- Fijar las directrices generales de la gestión

- Controlar permanentemente el ejercicio de las facultades delegadas.

- Presentar a la asamblea general ordinaria las cuentas del ejercicio, el informe de gestión y la propuesta de distribución o asignación de los excedentes y de imputación de las pérdidas.

- Prestar avales, fianzas y garantías reales a favor de otras personas

- Otorgar poderes generales, que tendrán que inscribirse en el Registro de Cooperativas.

Artículo 47.- EL DIRECTOR

El consejo rector podrá designar un director, que representará a la Cooperativa en todos los asuntos relativos al giro o tráfico de esta. Su nombramiento deberá otorgarse en escritura de poder autorizada por notario que deberá ser inscrita en el Registro de Cooperativas.

Podrá ser nombrado director de la Cooperativa la persona física o jurídica no sometidos a prohibición, incapacidad o incompatibilidad alguna, designada por el consejo rector de la Cooperativa mediante el voto favorable de dos tercios de sus componentes.

El Director no podrá ser miembro del consejo rector.

Artículo 48.- EL AUDITOR DE CUENTAS

Las Cooperativas deberán someter a auditoría externa las cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio en los siguientes supuestos:

- a) Cuando así lo exija la Ley de Auditoría de Cuentas y sus normas de desarrollo.
- b) Cuando se haya dotado de una sección de crédito
- c) Cuando la Cooperativa desarrolle más de una promoción o fase
- d) Cuando lo acuerde la asamblea general
- e) A solicitud de al menos el 10% de los socios o de 50 de ellos, dirigida al Registro de Cooperativas para que éste nombre un auditor de cuentas, que efectúe la auditoría de un determinado ejercicio, siempre que no hubiesen transcurrido tres meses a contar desde la fecha de cierre de dicho ejercicio.

Artículo 49.- EL LETRADO ASESOR

Si la Cooperativa viene obligada a someter sus cuentas a auditoría externa tendrán que designar por acuerdo del consejo rector, un letrado asesor. El letrado asesor firmará, dictaminando si son ajustados a derecho, los acuerdos de la asamblea general o del consejo rector en los que concurra cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a) Que sean inscribibles en cualquier registro público
- b) Que corresponda al régimen de altas y bajas y al régimen disciplinario de los socios.
- c) Los relativos a la enajenación de bienes del inmovilizado, en los casos en que sea competencia de la asamblea general.

El nombramiento de letrado asesor no podrá recaer en persona que tenga intereses en la cooperativa, o mantenga con ella relaciones contractuales que cualquier tipo distintas de la de letrado asesor, exceptuando las de asesoramiento jurídico. No obstante podrá ser letrado asesor de la cooperativa aquel socio de la misma que reúna las condiciones legales para ejercer dicha función, en cuyo caso no participará en las votaciones relativas a aquellos acuerdos sobre los que pueda existir conflicto de intereses de las cooperativas con los propios a juicio del consejo rector.

CAPÍTULO V.

MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES, DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 50.- MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES

Los estatutos sociales de la Cooperativa pueden ser modificados por acuerdo de la asamblea general, con los requisitos que establece la Ley, el cual deberá inscribirse en el Registro de Cooperativas mediante documento público.

El acuerdo de cambio de denominación, cambio de domicilio y de modificación de objeto social se anunciará previamente a su inscripción en el Registro de Cooperativas, en un diario de gran difusión en el ámbito de actuación de la Cooperativa.

Artículo 51.- DISOLUCIÓN DE LA COOPERATIVA

La Cooperativa quedará disuelta y entrará en liquidación, salvo en los casos de fusión, transformación y escisión, por las causas siguientes:

- a) Finalización del objeto social o imposibilidad de realizarlo.
- b) La paralización de los órganos sociales o de la actividad económica de la cooperativa durante dos años consecutivos.
- c) Reducción del número de socios por debajo del mínimo legal necesario para constituir la Cooperativa, si no se reconstituye en el período de un año.
- d) Reducción de la cifra del capital social por debajo del mínimo establecido en los Estatutos, si se mantiene así durante un año, salvo que se reduzca la cifra estatutaria. Así como la reducción del capital social por debajo del capital mínimo legal, si no se restituye en el mismo plazo.
- e) Fusión y escisión total
- f) Acuerdo de la asamblea general con el voto favorable de dos tercios de los socios presentes o representados.
- g) Acuerdo de la asamblea general adoptado como consecuencia de la declaración de la cooperativa en situación concursal por el voto de la mayoría de los socios presentes y representados.
- h) La descalificación de la Cooperativa, de acuerdo con la Ley
- i) Cualquier otra causa contemplada en la Ley

Las causas de disolución requerirán acuerdo de la asamblea general que será tomado por mayoría simple de los socios presentes y representados. El acuerdo de disolución deberá inscribirse en el Registro de Cooperativas y publicarse en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana y en un Diario de gran difusión en el territorio del domicilio social o ámbito de actuación. También se hará constar en el Registro de Cooperativas, mediante nota marginal, la resolución administrativa firme que constata alguna causa de disolución.

Artículo 52.- LIQUIDACIÓN

La liquidación correrá a cargo de los socios liquidadores que en número de tres habrá de elegir la asamblea en el mismo acuerdo de disolución o en el plazo de un mes. Las operaciones serán efectuadas por los liquidadores atendiendo a las normas legales en vigor.

En cualquier momento la asamblea general podrá adoptar un acuerdo de reactivación de la Cooperativa, siempre que aún no se haya distribuido el haber social líquido y desaparezca la causa que motivó la disolución.

Artículo 53.- ADJUDICACIÓN DEL HABER SOCIAL

Los liquidadores harán inventario y balance inicial de liquidación, procediendo a la realización de los bienes sociales y al pago de las deudas. A continuación satisfa-

rán a cada socio el importe de su cuota o aportación líquida actualizada, comenzando por las aportaciones voluntarias y siguiendo con las obligatorias. Por último, destinará el haber líquido resultante a la Unión o Federación a la que esté asociada la Cooperativa.

Artículo 54.- EXTINCIÓN

La Cooperativa quedará extinguida con su cancelación en el Registro de Cooperativas, mediante documento público que incorporará el acuerdo de la asamblea general de la cooperativa aprobado en que se apruebe el balance final de liquidación y las operaciones de ésta.

CAPÍTULO VI. DE LAS SECCIONES

Artículo 55.- DE LAS SECCIONES

Cada una de las secciones constituidas por una o varias fases o promociones, desarrollarán, única y exclusivamente, aquella actividad económica y social derivada de la promoción de las viviendas de dicha sección o fase. Cada vez que se cree una sección esta se deberá especificar.

La asamblea general de la cooperativa acordará las secciones a constituir, de acuerdo con las fases o promociones a desarrollar, necesarias para el buen funcionamiento y desarrollo de la cooperativa. Será en todo caso competencia de la asamblea general la regulación, creación y extinción de las secciones de la cooperativa.

Artículo 56.- INCORPORACIÓN DE SOCIOS A LAS SECCIONES

Podrán adherirse a las distintas secciones todos los socios de la cooperativa que así lo soliciten por estar interesados en una vivienda, local, aparcamiento, servicio o edificación complementaria a aquella, específicos de la sección. Su admisión se realizará en la forma que señalen los presentes estatutos para el ingreso de socios a la cooperativa.

Desde el momento de la incorporación del socio a la sección, se tomará la correspondiente anotación en el libro registro de socios adscritos a esta, que necesariamente llevará cada una de las secciones de la cooperativa.

Artículo 57.- OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDAD DE LOS SOCIOS ADSCRITOS A LAS SECCIONES

Todo socio incorporado a una sección deberá participar en la actividad específica de la misma en la forma y cuantía establecida por los estatutos y en los acuerdos de la asamblea de socios de la sección, y en su caso asumir las garantías a que viniere

obligado. Todo ello en función de los proyectos y presupuestos y en la proporción económica que corresponda, según la financiación de la promoción a que pertenezca.

La responsabilidad de los socios incorporados a las secciones estará limitada al importe de su participación en el capital social de la Cooperativa, extendiéndose a los compromisos que, de modo expreso y concreto, hubiese asumido.

En caso de que la cooperativa tenga que hacer frente a las responsabilidades contractuales o extracontractuales derivadas de la actuación de una sección, aquélla podrá repetir contra los socios integrados en ésta, exigiendo el efectivo desembolso de las aportaciones comprometidas o las garantías presentadas.

Artículo 58.- ÓRGANOS DE LAS SECCIONES

Son órganos de la Sección:

- a) La asamblea general de socios de la sección
- b) El consejo rector de la cooperativa
- c) La comisión consultiva, en su caso.

Artículo 59.- ASAMBLEA DE SOCIOS DE SECCIÓN

La asamblea de socios de la sección, constituida por los socios adscritos a la misma debidamente reunidos, adoptada por mayoría acuerdos obligatorios para todos ellos, que constituyen dentro de su competencia la máxima expresión de la voluntad de la misma y sirven de base a la autonomía de gestión de la que goza cada una de las secciones.

La asamblea general de socios de la sección tomará acuerdos obligatorios en materias que la ley no considere de competencia exclusiva de otros órganos sociales.

De las sesiones de la asamblea de socios de la sección, se levantará la correspondiente acta, que será incorporada a un libro de actas especial para cada una de las secciones.

Los acuerdos de la asamblea de socios de la sección podrán ser suspendidos por la primera asamblea general, ordinaria o extraordinaria, de la cooperativa que se celebre con posterioridad a aquélla, haciendo constar los motivos por los que los considera impugnables o contrarios al interés general de la cooperativa. El acuerdo de suspensión tendrá efectos inmediatos, sin perjuicio de que puedan ser impugnados según lo establecido en la Ley.

Artículo 60.- DE LA COMISIÓN CONSULTIVA

a) La comisión consultiva es el órgano de asesoramiento del consejo rector en las decisiones sobre el giro y tráfico de la sección, así como emanadas de la asamblea general de socios de la sección.

b) Se compone de siete miembros, que serán un presidente, un secretario y cinco vocales. El presidente de la cooperativa es el presidente de la comisión consultiva y

ostenta la representación y gobierno de la sección y la presidencia de la asamblea de la sección. Para cubrir los restantes cargos el consejo rector de la Cooperativa designará tres miembros y la asamblea general de la sección los otros tres.

c) En todo lo no previsto en este artículo será de aplicación a la comisión consultiva lo dispuesto en estos estatutos para el consejo rector.

Artículo 61.- CONTABILIDAD Y DOCUMENTACIÓN

Las secciones llevarán contabilidad independiente, sin perjuicio de la general de la cooperativa. En cualquier caso el cierre de ejercicio económico en las mismas deberá coincidir necesariamente con el de aquella.

Además de los libros de contabilidad que resulten obligatorios, cada una de las secciones deberá llevar un libro registro de socios adscritos a la misma, un libro de registro de aportaciones adicionales a la sección, en su caso, y los libros de actas de la asamblea de socios de la sección.

Artículo 62.- RESPONSABILIDAD DE LAS SECCIONES

Del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la actividad de la sección, responden en primer lugar las aportaciones hechas o prometidas y las garantías prestadas por los socios integrados en la sección. Esta condición constará necesariamente en los contratos celebrados con terceros, consintiendo estos en no perseguir directamente o inmediatamente los demás bienes de la cooperativa.

Artículo 63.- EXCEDENTES E IMPUTACIÓN DE PÉRDIDAS

La asamblea general de la cooperativa a propuesta del consejo rector, deberá repartir los excedentes netos o imputar pérdidas que resulten de la contabilidad general de la cooperativa, teniendo en cuenta el resultado económico de cada una de las secciones, de forma tal, que los posibles retornos o liquidaciones de deuda de cada socio se efectúen teniendo así mismo en cuenta cada una de las actividades que hubieren podido generarlos.

Artículo 64.- SUPLETORIEDAD

En lo no regulado expresamente en ese capítulo para las distintas secciones serán de aplicación, con carácter supletorio, las normas establecidas en estos estatutos para la cooperativa.

Anexo II. Estatutos sociales de la Sociedad denominada “Gestora de Cooperativas, S.L.”¹⁵⁵

Artículo 1. Con arreglo al Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los presentes estatutos, Código de Comercio y demás disposiciones que le sean aplicables, se constituye una Sociedad Mercantil de Responsabilidad Limitada, con la denominación de “GESTORA DE COOPERATIVAS, S. L.”

Artículo 2. La Sociedad tiene por objeto:

El estudio, asesoramiento, y en su caso, la realización de toda clase de operaciones inmobiliarias, compraventas de terreno, promoción de edificaciones y urbanizaciones, elaboración de estudios y proyectos para la comercialización y venta de toda clase de terrenos, urbanizados o no; todo ello directamente o a través de terceras personas físicas o jurídicas, salvo el arrendamiento financiero.

Gestionar las promociones de viviendas que desarrollen las sociedades Cooperativas de viviendas.

Gestionar las actividades de las comunidades de propietarios de viviendas y locales.

Prestar asesoramiento técnico a sociedades Cooperativas de Viviendas y emitir informes o realizar estudios sobre derecho societario o cooperativo.

Prestar asesoramiento técnico e inmobiliario en general; y la tasación de inmuebles.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuya inclusión en el objeto social, la Ley exija autorización especial.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en Sociedades con objeto idéntico o análogo, incluso en asociación, agrupación o en prestación de servicios con otras personas físicas o jurídicas.

La elaboración y estudio de planes económico-financieros y de asesoría para el desarrollo urbanístico relacionado con cualquier sistema de Gestión de Suelo, y la asesoría técnica en el desarrollo de las figuras de planeamiento necesarias para la obtención de su suelo y posterior transformación en suelo edificable.

En cuanto dicho objeto social pueda incidir en el ámbito de la Ley de Sociedades Profesionales, se entenderá que la sociedad tiene por objeto la organización de los medios materiales y humanos necesarios para el desarrollo de dicha actividad.

155. Capítulo elaborado por JAIME OÑATE CLEMENTE DE DIEGO y JOSÉ GAVIDIA CUENCA.

Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de todas o alguna de las actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional o autorización administrativa, o la inscripción en Registros Públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente la requerida titulación y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

Artículo 3. La duración de la Sociedad será por tiempo indefinido, dando comienzo a sus operaciones el día del otorgamiento de la escritura de constitución.

Artículo 4. La Sociedad tiene su domicilio en _____-_____ (_____), calle _____, número __, __a planta, donde se prevé el centro de su efectiva administración y dirección.

Por acuerdo del Órgano de Administración podrá trasladarse dentro del mismo término municipal donde se halle establecido. Del mismo modo podrá crear, suprimir o trasladar sucursales.

Artículo 5. El capital social se fija en TRES MIL CIEN EUROS, representado por 3.100 participaciones sociales de UN EURO cada una, numeradas correlativamente, de los números 1 a la 3.100, ambos inclusive.

Artículo 6. Las participaciones representativas del capital social no podrán incorporarse a títulos valores, ni representarse mediante anotaciones en cuenta ni denominarse acciones. Tampoco podrán emitirse resguardos provisionales acreditativos de la propiedad de las mismas.

Cada participación social concede a su titular el derecho a emitir un voto, dando asimismo derecho a una fracción proporcional al número de participaciones sociales representativas del capital social en la liquidación, en su caso, de la Sociedad, y en el reparto de beneficios.

El único título de propiedad será la escritura pública de constitución o bien los documentos públicos que, según los casos, acrediten las adquisiciones subsiguientes.

Artículo 7. Transmisión de las participaciones sociales.

a) Transmisión voluntaria por actos "inter vivos".

Es libre la transmisión voluntaria de participaciones sociales que no lleven aparejada prestación accesoria por actos "inter vivos" cuando tenga lugar entre socios. También serán libres las transmisiones realizadas por un socio en favor de su cónyuge, ascendientes o descendientes o, en su caso, la realizada en favor de Sociedades del mismo grupo que la transmitente, en los términos establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio.

Al margen de los supuestos anteriormente mencionados, la transmisión voluntaria por actos "inter vivos" de las participaciones sociales que no lleven aparejada prestación accesorio, se regirá por lo establecido en el artículo 107 de la Ley.

b) Transmisión "mortis causa".

La adquisición de alguna participación social por sucesión hereditaria a favor de cónyuge, ascendientes o descendientes, confiere al heredero o legatario la condición de socio, siendo igualmente libre la transmisión de participaciones sociales por actos "mortis causa" a favor de otros socios, si bien en todos los casos los herederos o legatarios deberán comunicar a la Sociedad la adquisición hereditaria.

En los demás supuestos, los socios sobrevivientes tendrán el derecho de preferente adquisición establecido en el artículo 110 de la Ley, a prorrata de su participación en el capital social.

Las transmisiones de participaciones que no se ajusten a la Ley o a los presentes Estatutos, no producirán efecto alguno frente a la Sociedad.

Artículo 8. La Sociedad llevará un Libro Registro de Socios, en el que se harán constar la titularidad originaria y las sucesivas transmisiones, voluntarias o forzosas, de las participaciones sociales, así como la constitución de derechos reales y otros gravámenes sobre las mismas. En cada anotación se indicará la identidad y domicilio del titular de la participación o del derecho o gravamen constituido sobre aquella.

La Sociedad solo podrá rectificar el contenido del Libro si los interesados no se hubieren opuesto a la rectificación en el plazo de un mes desde la notificación fehaciente del propósito de proceder a la misma. Cualquier socio podrá examinar el Libro Registro de Socios, cuya llevanza y custodia corresponde al Órgano de Administración.

Los datos personales de los socios podrán modificarse a su instancia, no surtiendo, entretanto no queden reflejados en dicho libro, efectos frente a la Sociedad.

El socio y los titulares de derechos reales o gravámenes sobre las participaciones sociales, tienen derecho a obtener certificación de las participaciones, derechos o gravámenes registrados a su nombre.

Artículo 9. En caso de copropiedad de participaciones sociales o de cotitularidad de derechos reales sobre las mismas, los copropietarios o cotitulares deberán designar a uno de ellos para el ejercicio de los derechos sociales, pero del incumplimiento de las obligaciones para con la Sociedad, responderán todos solidariamente.

Artículo 10. Los socios no responderán personalmente de las deudas sociales.

Artículo 11. La Sociedad será regida y administrada por un Administrador Único, por varios Administradores, dos como mínimo y seis como máximo, que actúen de forma solidaria o de forma conjunta, o a un Consejo de Administración, con un míni-

mo de tres y un máximo de doce miembros, siendo por tanto los distintos modos de organizar la administración, a elección de la Junta General, los siguientes:

- a) Un Administrador Único.
- b) Dos o más Administradores Solidarios.
- c) Dos o más Administradores Mancomunados, debiendo en este último caso actuar conjuntamente dos cualesquiera de ellos.
- d) Un Consejo de Administración, de forma colegiada.

El Órgano de Administración por tanto, podrá hacer y llevar a cabo, con sujeción al régimen de actuación propio que corresponda, en cada caso a la modalidad adoptada, todo cuanto esté comprendido dentro del objeto social, así como ejercitar cuantas facultades no estén expresamente reservadas por la Ley o por estos Estatutos a la Junta General.

Artículo 12. Para ser nombrado Administrador no será necesaria la condición de socio.

No podrán ser Administradores las personas incursas en prohibición legal ni las declaradas incompatibles en la Ley 5/2006, de 10 de abril, y en las Leyes 7/1984, de 14 de marzo, y 14/1995, de 21 de abril, estas dos últimas de la Comunidad Autónoma de Madrid, y demás disposiciones legales que sean aplicables.

Artículo 13. Los Administradores ejercerán su cargo por tiempo indefinido, sin perjuicio de que puedan ser cesados por la Junta General de Socios en cualquier momento.

El cargo de Administrador será gratuito.

Artículo 14. Cuando la administración y representación de la Sociedad se encomiende a un Consejo de Administración, serán de aplicación las normas siguientes

El Consejo elegirá a su Presidente y al Secretario y, en su caso, a un Vicepresidente y a un Vicesecretario, siempre que estos nombramientos no hubiesen sido hechos por la Junta al tiempo de la elección de los Consejeros u ocuparen tales cargos al tiempo de la reelección.

El Secretario y el Vicesecretario podrán no ser Consejeros, en cuyo caso tendrán voz pero no voto.

El Consejo se reunirá siempre que lo solicite un Consejero o lo acuerde el Presidente, o quien haga sus veces, a quien corresponde convocarlo. En el caso de que lo solicitara un Consejero, el Presidente no podrá demorar la convocatoria por un plazo superior a quince días contados a partir de la fecha de recepción de la solicitud. La convocatoria se hará siempre por escrito dirigido personalmente a cada Consejero, con una antelación mínima de cinco días de la fecha de la reunión.

El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de sus miembros. En caso de número impar

de Consejeros, la mitad se determinará por defecto. La representación se conferirá mediante carta dirigida al Presidente.

El Presidente abrirá la sesión y dirigirá la discusión de los asuntos, otorgando el uso de la palabra así como facilitando las noticias e informes de la marcha de los asuntos sociales a los miembros del Consejo.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los asistentes a la reunión; en caso de empate, decidirá el voto de calidad del Presidente.

Las discusiones y acuerdos del Consejo se llevarán a un Libro de Actas, cuyas actas serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

La ejecución de los acuerdos corresponderá al Secretario y, en su caso, al Vice-secretario, sean o no Administradores, al Consejero que el propio Consejo designe o al apoderado con facultades para ejecutar y elevar a públicos los acuerdos sociales.

El Consejo podrá designar de su seno a uno o más Consejeros Delegados, sin perjuicio de los apoderamientos que pueda conferir a cualquier persona, determinando en cada caso las facultades a conferir.

La delegación permanente de alguna facultad del Consejo de Administración en uno o varios Consejeros Delegados y la designación del o de los Administradores que hayan de ocupar tales cargos, requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil.

En ningún caso serán objeto, de delegación la rendición de cuentas y la presentación de balances a la Junta General, ni las facultades que ésta conceda al Consejo, salvo que fuese expresamente autorizado por ella.

Artículo 15. La voluntad de los socios expresada por la mayoría legalmente establecida y exclusivamente en Junta General, regirá la vida de la Sociedad. La Junta General de Socios, constituida en la forma que más adelante se determina, es el órgano supremo de la Sociedad y sus decisiones, tomadas con arreglo a la Ley y estos Estatutos, serán obligatorias para todos los que la integran, incluso los que no asistan a la reunión o los que habiendo asistido se abstengan de votar o disientan con su voto, salvo el derecho de impugnación que les asista.

Artículo 16. La Junta General se reunirá necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. Deberá ser convocada, anunciándose tal celebración, con un mínimo de veinte días de anticipación, salvo para los casos de fusión y escisión, en los que antelación deberá ser de un mes como mínimo, por medio de cartas certificadas con acuse de recibo dirigidas a cada uno de los socios, que deberán remitirse al domicilio que éstos hubieren designado a tal fin y, en su defecto, al que resulte del Libro Registro de Socios, firmando las mismas un Administrador.

Por excepción, en el caso de traslado del domicilio social al extranjero, la convocatoria de la Junta deberá publicarse en el BORME y en uno de los diarios de gran circulación en la provincia en la que la sociedad tenga su domicilio, con dos meses de antelación como mínimo a la fecha prevista para la celebración de la Junta.

La comunicación expresará, el nombre de la Sociedad, la fecha y hora de la reunión y el Orden del día. Se harán constar en el anuncio las menciones obligatorias que, en cada caso, exija la Ley en relación a los temas a tratar.

En las Juntas actuarán como Presidente y Secretario las personas que designe la propia Junta y el Presidente dirigirá las deliberaciones y concederá ordenadamente el uso de la palabra a los socios que deseen intervenir. El acta de la Junta será aprobada por la propia Junta, firmándola el Secretario, con el Visto Bueno del Presidente, o en su defecto, y dentro del plazo de quince días, por el Presidente de la Junta General y dos socios Interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría.

Artículo 17. Los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría de los votos válidamente emitidos, siempre que representen al menos un tercio de los votos correspondientes; las participaciones sociales en que se divide el capital social. No se computarán los votos en blanco.

Por excepción a lo dispuesto en el apartado anterior: El aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales para la que no se exija mayoría cualificada, requerirán el voto favorable de más de la mitad de los votos correspondientes a las participaciones en que se divide el capital social.

La autorización a los administradores para que se dediquen, por cuenta propia o ajena, al mismo, análogo o complementario género de actividad que constituya el objeto social; la supresión o la limitación del derecho de preferencia en los aumentos de capital; la transformación, la fusión, la escisión, la cesión global de activo y pasivo; el traslado del domicilio al extranjero, y la exclusión de socios, requerirán el voto favorable de, al menos, dos tercios de los votos correspondientes a las participaciones en que se divide el capital social.

Artículo 18. El Órgano de Administración convocará Junta General siempre que lo considere necesario o conveniente y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios socios que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta.

Sin perjuicio de lo anterior, la Junta quedará válidamente constituida, sin necesidad de previa convocatoria, si encontrándose reunidos todos los socios, presentes o representados, decidieran por unanimidad celebrarla.

Artículo 19. El ejercicio social se iniciará el uno de enero y terminará el treinta y uno de diciembre de cada año, con la excepción del primer ejercicio que dará comienzo el día del otorgamiento de la escritura de constitución.

Artículo 20. El Órgano de Administración está obligado a formular, en plazo máximo de tres meses, contados a partir del cierre del ejercicio social, las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de distribución del resultado. Las cuentas anuales comprenderán el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria. Estos documentos, que formarán una unidad, deberán ser redactados con claridad y mostrar la imagen fiel del patrimonio, situación financiera y resultados de la Sociedad, de conformidad a lo dispuesto en la Ley y en el Código de Comercio.

Las cuentas anuales y el informe de gestión deberán ser firmados por todos los Administradores. Si faltare la firma de alguno de ellos, se señalará en cada uno de los documentos en que falte, con expresa indicación de la causa.

Artículo 21. Cualquier socio tendrá derecho a obtener, a partir de la convocatoria de la Junta General para la aprobación de las cuentas anuales, de forma inmediata y gratuita, los documentos que han de someterse a la aprobación de la misma, así como el informe de gestión y, en su caso, el informe de los auditores de cuentas, cuyo derecho se mencionará en la propia convocatoria.

Durante el mismo plazo el socio o socios que representen, al menos, el cinco por ciento del capital, podrán examinar en el domicilio social, por sí o en unión de experto contable, los documentos que sirvan de soporte y antecedente de las cuentas anuales de la Sociedad.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no impide ni limita el derecho de la minoría a que se nombre un Auditor de Cuentas con cargo a la Sociedad.

Artículo 22. De los beneficios líquidos, luego de las atenciones, detracciones y reservas legales o acordadas por la Junta, el resto se distribuirá entre los socios en proporción a su participación en el capital social.

Artículo 23. La Sociedad se disolverá por acuerdo de los socios o por cualquiera de las causas establecidas en la Ley.

Artículo 24. Se entiende que todos los socios renuncian al fuero que pudiera corresponderles, sometiéndose a la competencia de los Juzgados y Tribunales del domicilio de la Sociedad,

Anexo III. Código Deontológico de la Asociación de Empresas Gestoras de Cooperativas y Proyectos Inmobiliarios (GECOPI)

INTRODUCCIÓN

En la sociedad abierta y plural en que se desenvuelve la actividad empresarial de las empresas asociadas a GECOPI se hace necesario establecer unas normas deontológicas por medio de las cuales pueda velarse por su actuación, tanto internamente como de cara al resto de la sociedad.

En una profesión organizada, es imprescindible formular y aceptar libre y voluntariamente, normas éticas que tengan como efecto la regulación de la actividad profesional en todos los campos que esta abarca.

A pesar que las obligaciones éticas básicas son constantes, su cumplimiento puede variar por las necesidades siempre cambiantes de una Sociedad compuesta de seres humanos libres.

Surge pues, la necesidad de precisar dichas normas y también de contar con instrumentos que aseguren su cumplimiento y puedan eventualmente determinar sanciones en caso de faltas a las mismas.

Los profesionales de las empresas gestoras de cooperativas asociadas a GECOPI deben tener un comportamiento digno, tanto en su vida profesional como fuera de ella, y ser conscientes de sus propios valores, para que su actuación en cualquier campo sea exponente del desarrollo integral de la personalidad humana.

El presente Código Deontológico contiene unas normas de comportamiento que permiten por un lado exigir una determinada conducta profesional a nuestros miembros y por otro lado presentamos como un compromiso de actuación profesional que tiene por finalidad última de transparencia, calidad en el servicio, la independencia de criterio y la competencia leal.

TÍTULO I. NORMAS DEONTOLÓGICAS

Artículo 1.- COMPROMISO

Los miembros de GECOPI están obligados a aceptar, apoyar y defender los principios éticos y deontológicos establecidos en el presente Código.

Artículo 2. COMITÉ DEONTOLÓGICO

Se crea un Comité Deontológico como órgano de la asociación que vele por el cumplimiento de lo establecido en el Código Deontológico y las Normas de Buenas Prácticas Empresariales y proponga actualizaciones al mismo que estime oportunas.

El Comité Deontológico lo compondrán de cuatro a seis miembros, elegidos por la Asamblea General, que a su vez, formarán parte de la Junta Directiva, asistiendo a las reuniones de la misma con voz y voto.

El Secretario General de la Asociación que es miembro del Comité con voz pero sin voto es el órgano Instructor encargado de analizar los casos y supuestos regulados en el presente Código Deontológico, formulando las propuestas oportunas para su remisión al Comité Deontológico, ejerciendo por ello las funciones de Instructor de los posibles procedimientos disciplinarios que se planteen, y elevando sus propuestas disciplinarias a la Junta Directiva.

Artículo 3.- ATENCIÓN AL CLIENTE

El profesional de la gestión hará todo lo que esté dentro de sus posibilidades para que las condiciones de atención sean las más beneficiosas para sus clientes, sin discriminación de ningún tipo (nacionalidad, edad, condición socioeconómica, raza, sexo, credo, ideología o cualquier otra de naturaleza personal o social).

Artículo 4.- SECRETO PROFESIONAL

El profesional deberá respetar el derecho del cliente, guardando el secreto sobre sus datos. Será un fiel custodio, junto con su equipo, de todas las confidencias que se le efectúan. No podrá disponer libremente de los mismos sin consultar al cliente.

Artículo 5. LUCRO

El profesional evitará la búsqueda de lucro como única motivación de la práctica profesional.

Artículo 6. CREDIBILIDAD PÚBLICA

El profesional deberá ser veraz y extremadamente cuidadoso con la credibilidad pública.

Artículo 7.- CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN

El profesional no podrá argüir ignorancia de las leyes, ordenanzas y reglamentaciones que sean pertinentes a su profesión, y estará obligado a respetarlas y cumplirlas. Señalará a los órganos competentes, los fallos en reglamentos y normas cuando resultaren indignos para el ejercicio de la profesión o perjudiciales para los clientes.

Artículo 8. EJERCICIO DE LOS CARGOS

El usufructo de los cargos de dirección, electivos o de representación de la Asociación ejercitada para beneficio personal o de terceros, se considerará falta ética.

Artículo 9.- CONTABILIDAD

Los miembros de GECOPI se comprometen, en el cumplimiento de sus obligaciones, a llevar con absoluta claridad y transparencia la contabilidad legal, de forma que en todo momento muestre una imagen fiel del patrimonio de la empresa y de las operaciones en marcha, así como la situación financiera y resultados de la misma.

Artículo 10.- DERECHOS

Los miembros de GECOPI tienen los siguientes derechos:

- 1.- Ejercer su profesión con autonomía e independencia, tanto en el ámbito público como en el privado, sin ser coaccionado por ningún motivo.
- 2.- Abstenerse de hacer prácticas contrarias a su conciencia ética, aunque las mismas estén autorizadas por la Ley
- 3.- Negar su atención al cliente por razones profesionales o personales o por haber llegado al convencimiento que no existe la relación de confianza y credibilidad indispensables con el mismo.
- 4.- Exigir una retribución justa. Se procurará informar a los clientes de los honorarios, previamente al inicio de la relación con el mismo. La cuantía y régimen de retribución será libremente convenida entre el empresario de gestión y sus clientes, con respeto a las normas deontológicas incluidas en el presente código y sobre competencia desleal.

Artículo 11.- ÉTICA

La buena relación humana entre colegas es fundamental por su valor en sí misma, por su repercusión en la calidad de la asistencia y para la convivencia en el ámbito de trabajo colectivo.

No son éticos la calumnia ni los comentarios injuriosos que perjudiquen a colegas en el ejercicio de la profesión, así como las manifestaciones malevolentes sobre la persona o trabajos realizados por otros colegas.

Será falta ética, desplazar a otro colega o pretender hacerlo con ofrecimientos de honorarios reducidos o gratuitos, así como la utilización de cualquier otro recurso de competencia desleal.

El empresario de gestión deberá respetar el trabajo y la independencia de los demás profesionales y exigirá que otras profesiones no asuman lo que a él le corresponde. No deberá delegar en una persona menos calificada ningún servicio ni la realización de cualquier gestión que requiera de su competencia profesional.

El profesional de gestión denunciará el ejercicio de la profesión llevado a cabo por personas ajenas a la profesión. Su asociación para ampararles en ella, será una falta ética.

Artículo 12.- FALTA DE ÉTICA

Se considerará falta ética, toda publicidad engañosa, manipulativa o desleal ejecutada con fines de atraer clientes.

En relación con la participación en medios de difusión, el empresario de gestión deberá conducirse de tal forma que aumente la estima y la confianza por parte de la sociedad en la profesión, permitiéndose solamente que las intervenciones y entrevistas tengan carácter esclarecedor o didáctico para la comunidad. No se utilizarán los medios de comunicación para la promoción personal, actuación que será considerada como falta ética.

Artículo 13.- DEBERES

Los miembros de GECOPI tendrán los siguientes deberes:

a) Tratarán a todos los miembros de su equipo de forma equitativa protegiéndoles de daños físicos y psíquicos, facilitándoles las condiciones de trabajo apropiadas y procurándoles las máximas oportunidades de desarrollo.

b) Actuarán en pro del Cliente en los asuntos que de éste trate, con absoluta independencia y sin ningún tipo de influencia interna o externa que condicionen su trabajo.

c) Aplicarán las técnicas de vanguardia necesarias para garantizar el cumplimiento de los objetivos del Cliente.

d) Mantendrán la confidencialidad sobre la información recibida y proporcionada a sus clientes.

e) Acordarán "a priori" con el Cliente, con estricta veracidad, las condiciones del encargo, alcance, plan de acción, honorarios, etc.

f) No aceptarán comisiones o remuneraciones de otro tipo que no sean las pactadas con el Cliente en el alcance de su contrato.

g) Respetarán la competencia leal, sin intentar desplazar a otro Colega con influencias o acciones.

h) Defenderán y difundirán el contenido del presente "Código Deontológico".

i) No desprestigiarán a otros miembros de GECOPI y a la profesión en general.

j) Informarán a un posible Cliente acerca de cualquier circunstancia, si la hubiese, que pueda inducirle a un conflicto de intereses.

k) Se abstendrán de ofrecer directa o indirectamente remuneraciones en dinero o especies para tratar de conseguir un encargo.

l) Rehusarán a comprometerse en trabajos que considere no beneficiosos para sus clientes a no ser que advierta a éstos fehacientemente sobre la improbabilidad del éxito de los resultados.

m) Denunciarán cualquier irregularidad que observe en la actuación de otro profesional, utilizando para ello el cauce adecuado (Asociativo, Institucional)

- n) No colaborarán en acciones que fomenten situaciones monopolísticas o acuerdos para la adopción de políticas comerciales que perjudiquen a la profesión.
- ñ) No apoyarán campañas publicitarias que puedan encubrir falsedad en la información que se proporcione a través de ellas.
- o) No antepondrán sus intereses personales ni económicos a los de sus clientes.
- p) No se involucrarán en actividades de naturaleza jurídica o económica a no ser que este cualificado para ello. No recibirán remuneración de cualquier tipo por los servicios dedicados a la Asociación, ni podrá establecer contrato, remunerado o no con la misma.
- q) Actuarán con la máxima diligencia posible al objeto de evitar riesgos y errores y dispondrá de un seguro de Responsabilidad que cubra los posibles perjuicios que pueda provocar.
- r) Se abstendrán de participar en ninguna operación iniciada por algún compañero que pertenezca a su colectivo sin obtener previa autorización.
- s) No negarán sus servicios profesionales por razones de raza, creencias, sexo, edad o país de procedencia o cualquier otra de naturaleza personal o social.
- t) Las empresas deberán arbitrar mecanismos internos que velen por la calidad de los servicios ofrecidos y que les permita en todo caso evaluar las quejas recibidas por sus clientes.
- u) Deberán cumplir con normativa mercantil en especial la de competencia laboral, fiscal y aquella normativa de obligado cumplimiento en su actividad.
- v) Contarán con personal propio o con colaboradores por asistencia técnico profesional con suficiente cualificación para prestar un servicio de calidad.

Artículo 14.- OBLIGACIONES DE LOS ASOCIADOS CON GECOPI

En sus relaciones con la Asociación, los miembros de GECOPI tendrán las siguientes obligaciones:

- a) Colaborarán y prestarán ayuda a la Asociación, cumplirán los acuerdos que dicte en materia de su competencia y contribuirán puntualmente a su sostenimiento económico.
- b) Constituirá un honor aceptar los cargos para los que fueran designados, realizarán los cometidos que se le encarguen y tomarán parte activa en la Asociación, asistiendo a los actos organizados y proponiendo las cuestiones que estimen conveniente para el interés general.
- c) También deberán comunicar a la Junta Directiva, los casos de intrusismo profesional, competencia ilícita o desleal de los que tenga noticia, aportando cuantos datos e informaciones le sean solicitados, y en general, comunicarán cuantas incidencias o anomalías puedan encontrar o tener noticia en el ejercicio de la profesión, que pudieran inducirles a un conflicto de intereses.

d) Los asociados deberán comunicar a la Junta Directiva de GECOPI el desempeño de cargos dentro de los Órganos de Gobierno, si así fuera, en cualquier otra asociación profesional del sector inmobiliario.

Artículo 15.- OBLIGACIONES DEL SECRETARIO GENERAL

En sus relaciones con la Asociación, el Secretario General tendrá las siguientes obligaciones:

- a) Hacer respetar los derechos de todos y cada uno de los miembros de GECOPI.
- b) Fomentar la aplicación de los principios de la Asociación frente a posibles actuaciones de la Junta Directiva.
- c) Aplicar el principio de igualdad de oportunidades entre todos los miembros en cuanto a su participación en la asociación y sus órganos.
- d) Ser escrupuloso en los cumplimientos de los plazos y el flujo de información en todo aquello que sea relevante para los miembros.

TÍTULO II. RÉGIMEN DISCIPLINARIO

Artículo 16.- RÉGIMEN DISCIPLINARIO

El Régimen disciplinario de los miembros de GECOPI se regirá por lo dispuesto en este Código y demás normas aplicables.

Artículo 17.- FALTAS

Las faltas disciplinarias se calificarán en muy graves, graves y leves.

1. Son faltas muy graves:
 - a) La falta de probidad material.
 - b) La condena por conducta constitutiva de delito doloso.
 - c) Encubrir el intrusismo, prestando sus nombres para el ejercicio profesional a personas que no reúnan los requisitos legales para ello.
 - d) El incumplimiento de las normas aplicables en la constitución de sociedades y asociaciones.
 - e) La reiteración en la comisión de faltas graves.
2. Son faltas graves:
 - a) La competencia desleal.
 - b) Faltas al respeto debido o la formulación de imputaciones injustificadas a sus compañeros o a los miembros de la Junta Directiva.
 - c) Hacerse cargo de la gestión de una cooperativa, comunidad u otro tipo de promoción sin obtener la venia del anterior profesional.

- d) La incomparecencia ante la Junta Directiva, cuando fuere requerido para ello.
 - e) El incumplimiento de las obligaciones derivadas del contenido del Código Deontológico y demás disposiciones profesionales; salvo que expresamente tuviera otra calificación disciplinaria distinta.
 - f) El incumplimiento de los deberes profesionales, especialmente cuando se deriven perjuicios de cualquier clase a los clientes, o menoscaben el prestigio y dignidad profesionales.
 - g) La reiteración o reincidencia en la comisión de faltas leves.
3. Son faltas leves:
- a) El retraso en el cumplimiento de sus deberes profesionales o asociativos.
 - b) La ligera incorrección con sus compañeros o componentes de la Junta Directiva.
 - c) Rechazar, sin causa justificada, el cometido que se le encargue por la Junta Directiva.
 - d) No dar cuenta de los cambios de domicilio o de cualquier otra circunstancia que pueda tener legítimo interés para la Asociación.
 - e) En general, el incumplimiento por descuido o negligencia excusable de los deberes que no tengan señalada otra calificación disciplinaria más grave.

Artículo 18.- SANCIONES

Por razón de las faltas señaladas, podrán imponerse las siguientes sanciones:

- a) Expulsión de la Asociación.
- b) Suspensión provisional por plazo superior a un mes y menor de un año.
- c) Multa, en cuantía máxima de 1.000 euros, y mínima de 100 euros.
- d) Amonestación pública.
- e) Amonestación privada o por escrito.

La imposición de alguna de las sanciones señaladas en las letras a), b), c) y d) a un asociado que fuera miembro de la Junta Directiva llevará automáticamente impuesto el cese e inhabilitación temporal para el ejercicio de cargos.

La expulsión y la suspensión provisional únicamente se impondrán por faltas muy graves.

La sanción señalada en el apartado c) podrá imponerse tanto por faltas muy graves como por las graves, pudiendo sancionarse estas últimas también con la fijada en el apartado d), teniendo en cuenta para la imposición de las mismas la debida proporción entre la infracción cometida y la sanción aplicada.

Las faltas leves sólo podrán corregirse con las sanciones previstas en el apartado e).

Independientemente de las sanciones reguladas en el presente artículo, el impago de las cuotas (ordinarias/extraordinarias) dará lugar a la suspensión cautelar de los derechos asociativos.

Artículo 19.- IMPOSICIÓN DE SANCIONES

El Comité Deontológico propondrá a la Junta Directiva las medidas que considere convenientes sobre los casos analizados, formulándose por el Secretario General de GECOPI, en su calidad de Instructor, el correspondiente expediente disciplinario individualizado, fijando los hechos probados y proponiendo la sanción adecuada de entre las señaladas anteriormente para cada tipo de faltas reguladas en el presente Código Deontológico.

La Junta Directiva impondrá discrecionalmente la sanción adecuada de entre las señaladas anteriormente para cada tipo de faltas, una vez concluido el correspondiente expediente disciplinario.

Artículo 20.- PRESCRIPCIÓN

Las faltas muy graves prescribirán a los tres años, las graves al año, y las leves al mes. Los plazos de prescripción comenzarán a contarse desde la fecha de comisión de las faltas, quedando interrumpidos los citados plazos desde el momento en que se inicie el procedimiento disciplinario.

En los mismos plazos establecidos en el párrafo anterior prescribirán las sanciones impuestas, siendo computados los mismos desde la fecha en que sea firme la sanción.

Artículo 21.- INICIO DEL PROCEDIMIENTO

El procedimiento disciplinario se iniciará siempre de oficio, por reclamación o denuncia razonada por escrito o por propia iniciativa del Comité Deontológico.

Será competente para ordenar la incoación de las diligencias previas el Presidente de la Junta Directiva.

Con anterioridad a la iniciación del procedimiento, se podrán realizar actuaciones previas con objeto de determinar con carácter preliminar, si concurren circunstancias que justifiquen tal iniciación.

Artículo 22.- CONTENIDO DEL PROCEDIMIENTO

La iniciación de los procedimientos disciplinarios se formalizará con el contenido mínimo siguiente:

- a) Identificación de la persona o personas presuntamente responsables.
- b) La enumeración de los hechos que motivan la incoación del procedimiento, su posible calificación y las sanciones que pudieran corresponder, sin perjuicio de lo que resulte de la instrucción.
- c) El Instructor de los procedimientos será el Secretario General de GECOPI.
- d) El órgano competente para la resolución del expediente y norma que le atribuya tal competencia, indicando la posibilidad de que el presunto responsable pueda reconocer voluntariamente su responsabilidad y si tal reconocimiento lleva implicada una reducción de la sanción.

e) Las medidas de carácter provisional que se hayan acordado por el órgano competente para iniciar el procedimiento, sin perjuicio de las que se puedan adoptar durante el mismo, para asegurar la eficacia de la resolución y el buen fin de dicho procedimiento.

Las medidas provisionales deberán ser confirmadas, modificadas o levantadas en el acuerdo de iniciación del procedimiento, que deberá efectuarse dentro de los quince días siguientes a su adopción, el cual podrá ser objeto del recurso que proceda. En todo caso, dichas medidas quedarán sin efecto si no se inicia el procedimiento en dicho plazo o cuando el acuerdo de iniciación no contenga un pronunciamiento expreso acerca de las mismas.

Las medidas provisionales podrán ser alzadas o modificadas durante la tramitación del procedimiento, bien de oficio o a instancia de parte, en virtud de circunstancias sobrevenidas o que no pudieron ser tenidas en cuenta en el momento de la adopción. En todo caso se extinguirán con la eficacia de la resolución final del procedimiento disciplinario.

f) Indicación del derecho a formular alegaciones y a la audiencia en el procedimiento y del plazo de quince días para su ejercicio.

Recibidas las alegaciones o transcurrido el plazo señalado en el apartado e), el Instructor podrá acordar la apertura de un período de prueba por un plazo no superior a treinta días, ni inferior a diez.

La práctica de las pruebas que el Secretario General, como Instructor, estime pertinentes, entendiéndose por tales aquellas distintas de los documentos que los interesados puedan aportar en cualquier momento de la tramitación del período de prueba del procedimiento, se realizará mediante comunicación a los interesados, con antelación suficiente para la realización de las pruebas que hayan sido admitidas, consignando en la notificación el lugar, fecha y hora en que se practicarán aquéllas, con la advertencia, en su caso, de que el interesado pueda nombrar técnicos para que le asistan.

Cuando la prueba consista en la emisión de un informe de un órgano administrativo o entidad pública, y sea admitida a trámite, se entenderá que tiene carácter preceptivo, y se podrá entender que tiene carácter determinante para la resolución del procedimiento, en cuyo caso se podrá interrumpir el plazo de los trámites sucesivos, hasta la emisión de dicho informe.

Concluida, en su caso, la prueba, el Secretario General, en su calidad de Instructor del procedimiento, formulará propuesta de resolución, en la que se fijarán de forma motivada los hechos, expresando los que se consideren probados y su exacta calificación jurídica, se determinará la infracción que en su caso, aquellos constituyan y la persona o personas que resulten responsables, especificándose la sanción que propone, o bien la declaración de no existencia de infracción o responsabilidad.

La propuesta de resolución se notificará a los interesados concediéndoseles un plazo de quince días para formular alegaciones y presentar los documentos que estimen pertinentes ante el Secretario General como Instructor del procedimiento.

La propuesta de resolución se cursará inmediatamente al Comité Deontológico, órgano competente para resolver el procedimiento, junto con todos los documentos alegaciones e informaciones que obren en el mismo.

Antes de dictar propuesta de resolución, el Comité Deontológico podrá decidir mediante acuerdo motivado, la realización de las actuaciones complementarias indispensables para resolver el procedimiento.

El acuerdo de resolución de actuaciones complementarias se notificará a los interesados, concediéndoseles un plazo de siete días para formular las alegaciones que tengan por pertinentes.

El Comité Deontológico remitirá toda la documentación de las actuaciones practicadas por el Secretario General, como Instructor, a la Junta Directiva, quien dictará resolución que será motivada y decidirá todas las cuestiones planteadas por los interesados y aquellas otras derivadas del procedimiento.

La resolución se adoptará en el plazo de diez días desde la recepción de la propuesta de resolución y los documentos, alegaciones e informes, salvo que se hayan realizado las actuaciones complementarias previstas.

El procedimiento deberá ser resuelto por el Secretario General en su calidad de Instructor en el plazo máximo de tres meses desde que se inició el expediente disciplinario.

Artículo 23.- PROCEDIMIENTO ABREVIADO

En el supuesto de que el Comité Deontológico considere que existen elementos de juicio suficientes para calificar la infracción como leve, se tramitará el procedimiento simplificado que se regula a continuación.

La iniciación se producirá siempre de oficio, por acuerdo de la Junta Directiva a propuesta del Comité Deontológico en el que se especificará el carácter simplificado del procedimiento y que se comunicará al Secretario General como Instructor del procedimiento y simultáneamente, será notificado a los interesados.

En el plazo de diez días a partir de la comunicación y notificación del acuerdo de iniciación, el órgano instructor y los interesados efectuarán, respectivamente, las actuaciones preliminares, la aportación de cuantas alegaciones, documentos o informaciones estimen convenientes y, en su caso, la proposición y práctica de la prueba.

Transcurrido dicho plazo, el órgano competente para la instrucción formulará propuesta de resolución o, si se aprecia que los hechos pueden ser constitutivos de infracción grave o muy grave, acordará que continúe tramitándose el procedimiento general, notificándolo a los interesados para que, en el plazo de cinco días proponga prueba si lo estima conveniente.

El procedimiento se remitirá al órgano competente para resolver, que en el plazo de tres días dictará resolución.

El procedimiento deberá resolverse en el plazo máximo de un mes desde que se inició.

Artículo 24.- APLICACIÓN DE SANCIONES

Para la aprobación de la propuesta de imposición de sanciones será preciso el voto favorable de la mayoría absoluta del Comité Deontológico, para su remisión a la Junta Directiva, que tomará resolución definitiva con la mayoría absoluta de los asistentes a la sesión en la que se tome el acuerdo. El voto será secreto y la asistencia obligatoria, salvo causa de fuerza mayor debidamente probada.

La resolución definitiva se notificará al inculpado expresando los recursos que procedan contra la misma, órgano ante el que han de presentarse y plazos para su interposición.

Contra las resoluciones que pongan fin al procedimiento disciplinario o a su no incoación podrá ser recurridas ante la Asamblea General en el plazo de treinta días. El recurso se interpondrá ante el órgano que dictó la resolución que se impugna o ante el competente para resolverlo.

Si el recurso se hubiera interpuesto ante el órgano que dictó la resolución, éste deberá remitirlo al competente en el plazo de diez días, con su informe y con una copia completa y ordenadas del expediente del procedimiento disciplinario.

Las sanciones disciplinarias que se impongan serán anotadas en el expediente personal de los miembros afectados.

Artículo 25.- EJECUCIÓN DE SANCIONES

La ejecución de las sanciones se llevará a cabo según los términos de la resolución que las impongan.

Aquellas que supongan la imposición de sanciones económicas, podrán reclamarse, en caso de impago, por la vía judicial, devengando el interés legal a partir de la fecha en que terminara el plazo para su pago.

Los sancionados podrán solicitar su rehabilitación en los plazos siguientes, contados a partir desde que cumplan la sanción impuesta:

Si fuere falta leve, a los seis meses.

Si fuere falta grave, a los dos años.

Si fuere falta muy grave, a los cuatro años.

La rehabilitación llevará consigo la cancelación de la nota puesta en su expediente personal.

La rehabilitación será solicitada a la Junta Directiva que, a la vista de los informes y conducta del solicitante, y previo informe del Comité Deontológico, con las comprobaciones que considere oportunas, resolverá discrecionalmente, por mayoría

simple y en votación secreta, siendo impugnables sus acuerdos mediante los recursos corporativos.

Disposición adicional- El presente Código Deontológico deberá ser expuesto de manera visible en el despacho profesional, con el objeto de que el público tenga acceso al grado de exigencias que para con nosotros mismo exige GECOPI.

Disposición final- El presente Código Deontológico entrará en vigor a partir del día siguiente a su aprobación por la Asamblea General de GECOPI.

(Aprobado el 13 de Enero de 2005)

ANEXO IV. TRÁMITES PARA CONSTITUIR UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS (FECovi)

TRÁMITES PREVIOS DE CONSTITUCIÓN

Solicitud de certificación negativa de denominación social coincidente

Ante el Registro de Cooperativas de la Comunidad Valenciana (servicios centrales de la Consellería de Empleo y ante el Registro de Sociedades Cooperativas del Ministerio de Empleo y Seguridad Social. El certificado estatal tiene una validez de 6 meses, que puede ser prorrogable. Trámite gratuito.

Aprobación de estatutos y otorgamiento de la escritura de constitución

Ante la notaría. Es aconsejable, una vez redactados los estatutos y antes de su aprobación, la previa calificación de los mismos por parte del Registro de Cooperativas competente en función del ámbito de actuación de la cooperativa.

Plazo de 6 meses desde la certificación negativa.

Liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Operaciones societarias

Ante los Servicios Territoriales de la Consellería de Empleo de la provincia donde se encuentre el domicilio social. Las Cooperativas, según el régimen de protección fiscal que se les aplique, pueden estar exentas del pago de este impuesto, pero sí deben presentar la correspondiente autoliquidación (Impreso normalizado: mod. 600).

Plazo de 30 días hábiles desde la fecha de otorgamiento de la escritura de constitución.

Inscripción en el Registro de Cooperativas

Ante el Registro de Cooperativas competente en función del ámbito de actuación de la cooperativa.

Plazo de 2 meses desde el otorgamiento de la escritura de constitución. Trámite gratuito.

TRÁMITES FISCALES

Solicitud de CIF y declaración de la fecha de inicio de actividad

Ante la Agencia Tributaria que corresponda, según el domicilio fiscal. Se puede solicitar un CIF provisional con la copia simple de la escritura de constitución (a efectos de deducción del IVA soportado en operaciones realizadas durante el periodo

de constitución). En este caso, se deberá solicitar el CIF definitivo una vez inscrita la cooperativa, aportando la escritura de constitución ya inscrita en el Registro de Cooperativas (Impreso normalizado: modelo 036).

Plazo de 30 días desde la fecha de constitución y en todo caso, antes de la realización de cualesquiera entregas, prestaciones o adquisiciones de bienes o servicios, etc... Trámite gratuito.

Inicio de actividad y comunicación de obligaciones fiscales periódicas

Ante la Agencia Tributaria que corresponda según el domicilio fiscal. En él se procede a comunicar el inicio de la actividad, indicando el tipo, el epígrafe de IAE, el lugar de realización, etc.... Además se procede a la comunicación de las obligaciones tributarias: IRPE, IVA, IS, ... (Impreso normalizado: modelo 036).

Plazo: Antes del inicio de la realización de las operaciones habituales de la actividad. Trámite gratuito.

LEGALIZACIÓN DE LIBROS OFICIALES

Libros de: Actas de la Asamblea General, Actas del Consejo Rector, de Socios y de Aportaciones Sociales.

Ante el Registro de Cooperativas competente. Es posible la llevanza informatizada de estos libros, en cuyo caso habrán de legalizarse las hojas en blanco, numeradas.

REFERENCIAS LEGISLATIVAS

Ley 8/2003, de 24 de marzo de Cooperativas de la Comunidad Valenciana.

Ley 27/1999, de 16 de julio, General de Cooperativas.

Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de Cooperativas.

Decreto 136/1986, de 10 de noviembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se regula el Registro de Cooperativas de la Comunidad Valenciana.

Federació de Cooperatives de la Comunitat Valenciana, www.concoval.es

Federació Valenciana de empreses cooperatives, www.fevecta.es

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, pág. 164.
- ALFONSO SÁNCHEZ, R: “Respuesta del ordenamiento jurídico español ante la realidad de la Sociedad Cooperativa Europea”. CIRIEC Rev. Ec. Soc. y Coop 21/2010, pág. 169 y ss.
- ALFONSO SÁNCHEZ, R: Dirige: “La Sociedad Cooperativa Europea domiciliada en España”, dir. Alfonso Sánchez, R Thomson-Aranzadi, Navarra, 2008.
- ALFONSO SÁNCHEZ, R: “La Sociedad Cooperativa Europea. Un nuevo tipo social en un escenario complejo”. Noticias de la Unión Europea, núm. 252, 2006, pág. 19 a 34.
- ALONSO ESPINOSA, F.J: prólogo de “La Sociedad Cooperativa en la Ley 27/1999 de 16 de julio de Cooperativas”. Comares, Granada 2001.
- ÁLVAREZ CIVANTOS, O.J: *Mercado sostenible y responsabilidad social*. Comares, Granada, 2006. ISBN 8498360781.
- AVEZUELA CÁRCCEL, J: “El Registro de Sociedades Cooperativas: ¿resistencia a la “huida”?”. RDM 245/2002, pág. 1491 y ss.
- BAYLOS, Antonio: “Códigos de conducta y acuerdos-marco de empresas globales: Apuntes sobre su exigibilidad jurídica”, *Lan Herremanak*, 2005-12, p. 103-138.
- BEL DURÁN, P y MARTÍN LÓPEZ, S: Criterios de eficiencia y buenas prácticas en los procesos de concentración de las organizaciones de participación. En REVESCO 95, 2008, Pag. 9 y ss.
- BOTANA AGRA, M.: “La progresiva diversificación del objeto social de las cooperativas de viviendas”, *CIRIEC*, nº 20/2009, pp. 3-15;
- BROSETA PONT, M: “Derecho Mercantil”. Tecnos, Madrid 2009.
- BURZACO SAMPER, M: “El control de la actividad registral cooperativa: estudio crítico sobre sus dificultades e incógnitas.” REVESCO 99/2009, pág. 7 y ss.
- CABANILLAS SÁNCHEZ, Antonio: “El contrato con efectos protectores para terceros en el Derecho Alemán”, *Estudios Jurídicos en Homenaje al Profesor Luis Díez Picazo*, Thomson-Cívitas, Madrid, 2003, p. 1491-1523. ISBN 8447021084.
- CABANILLAS SÁNCHEZ, Antonio: “Introducción al estudio de los deberes de protección en el Derecho de Obligaciones”, en *Escritos Jurídicos en Homenaje a Luis Rojo*, Universidad de Cantabria, Santander 2003, p.175-186. ISBN : 84-8102-326-4
- CARRASCO PERERA, A., CORDERO LOBATO, E., GONZÁLEZ CARRASCO, M^a C., *Derecho de la construcción y la vivienda*, Dilex, Madrid, 2000;
- CARRASCO, Á., CORDERO, E. Y GONZÁLEZ CARRASCO, M^a C., *Régimen jurídico de la Edificación*, Thomson-Aranzadi, Navarra, 2007;

- CUEVILLAS MATOZZI, I: "Revocación de la oferta: un análisis desde la órbita del Derecho Uniforme". Actualidad Civil 2004, pág. 1877 a 1892.
- 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.
- DE LA FUENTE, MIKEL: "Los códigos de conducta, una forma atípica de regular las relaciones laborales", en *"El negocio de la responsabilidad"*. Autores/as: Juan Hernández Zubizarreta y Pedro Ramiro (eds.), Isidro Jiménez, María González Reyes, Mikel de la Fuente, Miquel Ortega Cerdà, Alejandro Pulido, Miguel Romero Baeza, y Erika González. Icaria, Antrazyt 305, 2009, ISBN: 978-84-9888-104-2.
- DIÉGUEZ OLIVA, R.: "Cuestiones prácticas sobre el régimen jurídico de la percepción de cantidades anticipadas en la contratación inmobiliaria", *RDPat*. núm. 22, 2009, pp. 197-212;
- ESTRUCH ESTRUCH, J.: *Las garantías anticipadas en la compra de viviendas en construcción*, Civitas-Thomson, Navarra, 2009;
- ESTRUCH ESTRUCH, J.: *Las responsabilidades en la construcción: regímenes jurídicos y jurisprudencia*, 2ª ed., Thomson-Civitas, Navarra, 2005;
- FAJARDO GARCÍA, G "El objeto social de las cooperativas de viviendas en la legislación española", *Pensamientos jurídicos y palabras dedicados a Rafael Ballarín*, Valencia, 2009, pp. 383 ss.;
- FAJARDO GARCÍA, G "La responsabilidad del socio en la gestión económica de la cooperativa de viviendas desde la jurisprudencia del Tribunal Supremo", *Revista Jurídica de Economía Social y Cooperativa*, CIRIEC, nº 5, 1993, pp. 415-417;
- FAJARDO GARCÍA, G "Nuevas perspectivas del cooperativismo de viviendas", *Noticias de la economía pública social y cooperativa*, nº 53, 2009, pp. 50-ss.;
- FAJARDO GARCÍA, G., "Consecuencias jurídicas de la variación del coste final de la vivienda cooperativa", *Revista Jurídica de Economía Social y Cooperativa*, CIRIEC, nº 3, 1992, pp. 277-282;
- FAJARDO GARCÍA, G: "*Cooperativas: régimen jurídico y fiscal*", coord. Fajardo García, Tirant lo Blanch, Valencia 2011.
- FAJARDO GARCÍA, G: "*La armonización de la legislación cooperativa en los países de la Comunidad Europea*". CIRIEC, Rev. Economía pública núm. 17 1994. Pág. 39 y ss.
- FAJARDO GARCÍA, G: "*La gestión económica de la Cooperativa: la responsabilidad de los socios*". Tecnos, Madrid 1997.
- FAJARDO GARCÍA, G: "*La masa activa y pasiva en el concurso de Cooperativas*" en Estudios sobre la Ley concursal. Libro homenaje a Manuel Olivencia, tomo V. Marcial Pons, Barcelona 2005, pág. 5235 y ss., y "*La masa activa y pasiva en el concurso de Cooperativas*" en CIRIEC, 16/2005, pág. 31-36.

- FAJARDO GARCÍA, G: *“La responsabilidad del socio en la gestión económica de la cooperativa de viviendas desde la jurisprudencia del Tribunal Supremo”*, CIRIEC legislación y jurisprudencia, núm 5, Valencia,1995, pág. 415 y ss.
- FAJARDO GARCÍA, G: *“Reflexiones sobre el Estatuto de la Sociedad Cooperativa Europea: nuevas posibilidades”* en *Integración Empresarial Cooperativa* coord., CHAVES, R; FAJARDO, G Y NAMORADO, R. CIRIEC, Valencia 2003, pág. 204 y ss.
- FERNÁNDEZ FARRERES, Germán: *“Los códigos de buen gobierno de las Administraciones públicas”*, *Administración & Ciudadanía* Vol. 2, nº 2, 2007, p.25-44.
- GADEA, E; SACRISTÁN, F; VARGAS VASSEROT, C: *“Régimen jurídico de la sociedad cooperativa del siglo XXI. Dykinson”*, Madrid 2009.
- GARCÍA CANTERO, Gabriel: *“Nova et vetera en materia de obligaciones”*, *Revista Jurídica del Notariado* nº 68, 2008, p. 9-44.
- GARCÍA JIMÉNEZ, M: *“La necesaria armonización internacional del Derecho cooperativo: el caso español”*. REVESCO 102/2010, PAG´. 79 y ss.
- GONZÁLEZ CARRASCO, Mª C., *“Comentario a la STS de 28 de octubre de 2002 (RJ 2002, 9185)”*, *CCJC*, núm. 61, 2003, pp. 233-243;
- GUIA DEL SOCIO COOPERATIVISTA DE VIVIENDA, Dirección General de trabajo, Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.
- LAMBEA RUEDA, A., *Las cooperativas de viviendas*, 3ª ed., Comares, Granada, 2012;
- LAMBEA RUEDA, A: *“Comentario a la STS de 29 de marzo de 2001”*, cooperativa de viviendas. *Cuadernos Cívitas de Jurisprudencia Civil* nº 58/2002.
- LAMBEA RUEDA, A: *“Cooperativas de viviendas: Promoción, construcción y adjudicación de la vivienda al socio cooperativo”*. 3ª edición, Comares, Granada 2012.
- LAMBEA RUEDA, A: *“Criterios orientativos para optar a la calificación de sociedad cooperativa europea”*. REVESCO, 87/2005.
- LAMBEA RUEDA, A: *“La Sociedad Cooperativa Europea: el Reglamento 1435/2003 de 22 de julio”*. *Revista de Derecho Privado*, mayo-junio 2004.
- LAMBEA RUEDA, A: *“Los Derechos de uso y habitación desde una nueva perspectiva: cesión de inmuebles”* .*Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*.728/2011, pp. 3105 - 3149.01/11/2011.
- LAMBEA RUEDA, A: *“Marco jurídico de la Sociedad Cooperativa Europea domiciliada en España”*. *Diario La Ley* 6479/2006 de 10 de mayo.
- LAMBEA RUEDA, A: *“Modalidades de adjudicación y cesión de uso en las cooperativas de viviendas: arrendamiento, usufructo, uso y habitación”*. CIRIEC España. *Revista jurídica de economía social y cooperativa* nº 23, 2012 .
- 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.”*
- LAMBEA RUEDA, A: *“Reflexiones en el marco de la economía social. las cooperativas: cuestiones sin resolver”*. *Revista Española del Tercer Sector*. MAY-AGO 2012.

- LAMBEA RUEDA, A: *Cooperativas de viviendas*. 1ª ed. Granada, Comares 2001 y 2ª ed. Granada, Comares 2007. ISBN 978 8498362336.
- LAMBEA RUEDA, A: En *Las empresas de participación en Europa: el reto del siglo XXI*". Publicación de la Escuela de Estudios Cooperativos. UCM. Madrid 2002, pág. 237 a 246.
- 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.
- MANRIQUE PLAZA, F.J., "De las cooperativas de viviendas", en *Comunidades de bienes, cooperativas y otras formas de empresa*, Colegios Notariales de España, Madrid, 1996;
- MARTÍNEZ SEGOVIA, F.J "Directiva y Reglamento sobre la Sociedad Cooperativa Europea. Introducción". En: Rev. Derecho de Sociedades, n. 21/2003-2, pág. 347-350.
- MARTÍNEZ SEGOVIA, F.J "Primera aproximación al Estatuto de la Sociedad Cooperativa Europea". REVESCO, n. 80, 2003, pág. 61 a 106 y Revista de Estudios Europeos (REE), nº. 36, 2004, pág. 3-37.
- MARTÍNEZ SEGOVIA, F.J: "La sociedad cooperativa europea: más cerca" en *Las empresas de participación en Europa: el reto del siglo XXI*. Madrid, UCM 2002, pág. 101 a 116.
- MIRALLES, J: "La empresa como organización: empresa y sociedad" en *Ética y actividad empresarial*. Coord. Beltrán de Heredia P.J. Madrid, Minerva 2004. pág. 33 y ss.
- MONTOLÍO, J.M: "*Legislación cooperativa en la Unión Europea*". Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales; Madrid 1993 y 2000.
- MORILLAS JARILLO, Mª J. Y FELIÚ REY, M. I., *Curso de cooperativas*, 2ª ed., Tecnos, Madrid, 2002;
- MORILLAS JARILLO, Mª J: "*Las sociedades cooperativas*". Iustel, Madrid 2008.
- OLIVENCIA, Manuel: "Los códigos de buen gobierno: Valoración", *El Cronista del Estado Social y Democrático*, 2008, p. 26-31.
- OTERO GARCÍA-CASTRILLÓN, Carmen: "Autorregulación y establecimiento de estándares en los contratos internacionales", *Anuario Español de Derecho Internacional Privado*, 2008, p. 343 y ss.
- PASTOR SEMPERE, C "*Empresa cooperativa y modelo constitucional: una aproximación*". Rev. Derecho Sociedades, n. 16, 2001, pág. 191 a 214.
- PASTOR SEMPERE, C "*La sociedad cooperativa europea domiciliada en España*". REVESCO 97/2009, pág. 117 y ss
- PASTOR SEMPERE, C "*La sociedad cooperativa europea*". REVESCO, n. 74, 2001, p. 190.

- PASTOR SEMPERE, C: "*Principales novedades de la nueva Ley 27/1999, de 16 de julio, de sociedades cooperativas*". Rev. Derecho Sociedades, Aranzadi, núm. 13, 1999, pág. 229 y ss.
- PAZ CANALEJO, N: "*El nuevo Derecho Cooperativo Español*". Digesa, Madrid 1979.
- PAZ CANALEJO, N: "*Baja del socio cooperador. Causas, clases y procedimiento*". Asociaciones, fundaciones y Cooperativas. Cuadernos de Derecho Judicial. 1996. CGPJ, pág. 205 y ss.
- PAZ CANALEJO, N: "*La Constitución y las Cooperativas*", Rev. Documentación Administrativa núm. 186. Presidencia del gobierno, Madrid 1980, pág. 73 y ss.
- PAZ CANALEJO, N; VICENT CHULIÁ, F: "*Comentarios a la Ley General de Cooperativas*": dirigidos por M. ALBALADEJO y F. SÁNCHEZ CALERO, art. 1 y ss., tomo XX, vol. 1º. Edersa, Madrid 1989.
- PAZ CANALEJO, N; VICENT CHULIÁ, F: "*Comentarios a la Ley General de Cooperativas*": dirigidos por M. ALBALADEJO y F. SÁNCHEZ CALERO, art. 29 y ss., tomo XX, vol. 2º. Edersa, Madrid 1990.
- PAZ CANALEJO, N; VICENT CHULIÁ, F: "*Comentarios a la Ley General de Cooperativas*": dirigidos por M. ALBALADEJO y F. SÁNCHEZ CALERO, art. 67 y ss., tomo XX, vol. 3º. Edersa, Madrid 1994.
- PUENTES POYATOS, R; VELASCO GÁMEZ, M^a DEL M, VILAR HERNÁNDEZ, J: *El buen gobierno corporativo en las sociedades cooperativas*. En REVESCO 98, pág. 118 y ss.
- QUIRALTE PAREDES, P., FERNÁNDEZ BRAVO, I., GARCÍA ESPARZA, C., *Las cooperativas de viviendas. Manual práctico*, Dykinson, Madrid, 2000;
- SERRA RODRIGUEZ, A. "Las cooperativas de viviendas como forma de acceso a la vivienda: ventajas e inconvenientes", *International Journal Land Law and Agricultural Science*, 6, 2011, pp. 1-15. Disponible en Internet: www.gipur.org/journals/index.php/LandAS.
- SERRA RODRIGUEZ, A. "Algunas cuestiones sobre el régimen jurídico de las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana", *Revista Jurídica de la Comunidad Valenciana*, núm. 42, 2012, pp. 5-28.
- TRUJILLO DÍEZ, I. J "Baja del socio cooperativo y reembolso de sus aportaciones sociales", *Actualidad civil*, nº 1, 1999, pp. 113-124;
- TRUJILLO DÍEZ, I. J "Comentario a la STS de 16 de marzo 1998", *CCJC*, núm. 48, 1998, pp. 999-1015;
- TRUJILLO DÍEZ, I. J "Interposición gestora de las cooperativas de viviendas", *Aranzadi Civil*, 1999, pp. 2289-2300;
- TRUJILLO DÍEZ, I. J., "Comentario a la STS de 16 de febrero 1998", *CCJC*, núm. 47, 1998, pp. 809-820;
- VICENT CHULIÁ, F. "*Análisis crítico de la Ley de modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles*." La Notaría 1/2010, pág. 9 y ss.

- VICENT CHULIÁ, F., "Comentario al art. 171 Ley General de Cooperativas", en Paz Canalejo, N. y Vicent Chuliá, F., *Comentarios al Código de Comercio y legislación mercantil especial*, Tomo XX, Vol. 3º, dirs. F. Sánchez Calero y M. Albaladejo, Madrid, 1994;
- VICENT CHULIÁ, F: "El derecho de información del socio en la Cooperativa". Asociaciones, fundaciones y Cooperativas. Cuadernos de Derecho Judicial. 1996. CGPJ, pág. 175 y ss.
- VICENT CHULIÁ, F: "Introducción al Derecho Mercantil". Tirant lo Blanch, Valencia 2006.
- VICENT CHULIÁ, F: "Las empresas mutualísticas y el Derecho Mercantil en el ordenamiento español", Rev. Crítica de Derecho Inmobiliario 1976, núm. 512, pág. 69 y ss.
- VILLALUENGA RODRÍGUEZ, R., "Cooperativas de viviendas y responsabilidad patrimonial", AA.VV., *Las cooperativas de viviendas en España. Desafíos de presente y futuro*, Ávila, 2003, pp. 165-175.