

PERSONAS SOCIAS Y BENEFICIARIAS

TRANSMISIÓN DEL DERECHO DE USO

En las cooperativas de vivienda resulta de especial interés comprender quién es el titular del derecho de uso sobre la vivienda, y demás instalaciones o servicios vinculados a ésta, quiénes pueden disfrutar de este derecho pese a no ser titulares del mismo, cómo puede transmitirse, qué sucede en los casos en que se comparte el uso de la vivienda... En definitiva, cómo se articula el derecho de uso desde la perspectiva de las personas que intervienen en la cooperativa.

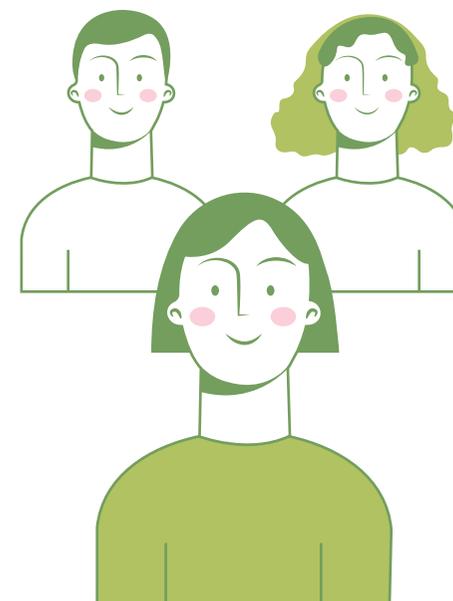
Por una parte, las **personas socias cooperativistas** son las que desarrollan la actividad cooperativizada que, en el caso de las cooperativas de vivienda, no es otra que hacer uso de la vivienda, y demás servicios o instalaciones com-

plementarias a la misma, satisfaciendo así sus necesidades de residencia.

Según la Ley, tienen derecho a **integrar como socias** en la cooperativa todas las personas físicas que reúnan los requisitos previstos en los Estatutos y que estén interesadas en utilizar los servicios de la cooperativa, aceptando su responsabilidad como socios, sin que pueda producirse discriminación alguna por razón de género, raza, política, social o religiosa. En este sentido, la cooperativa sólo podrá rechazar el acceso de nuevas personas socias cuando concurra causa justificada para ello, como pueda ser la falta de vivienda disponible. En cualquier caso, y para evitar conflictos en el futuro, será pertinen-

te que los Estatutos Sociales regulen rigurosamente los requisitos que debe cumplir el candidato a socio.

Además de las personas socias, también se benefician del uso de la vivienda y de los servicios vinculados a las mismas las personas que convivan con ellas, ya sea cónyuge, hermanos, ascendientes, descendientes, o quienes guarden otros vínculos de convivencia. Se trata de los **convivientes**, también llamados **beneficiarios**, que forman parte de la unidad de convivencia de la persona socia y, por ello, tienen derecho a hacer uso de la vivienda, instalaciones y demás servicios que formen parte de la cooperativa. Otra cuestión será determinar qué derechos tienen estos convivientes.



PERSONAS SOCIAS Y BENEFICIARIAS

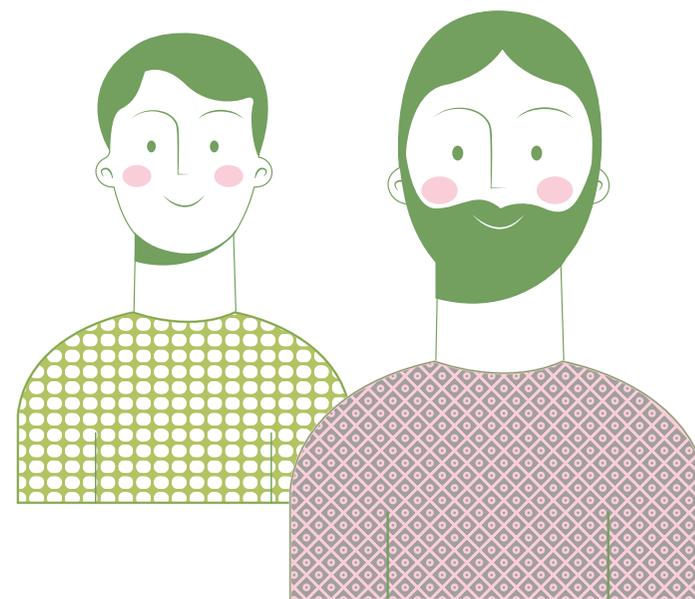
DERECHOS DE LOS CONVIVIENTES

No podemos descuidar el hecho de que la condición de socio la ostenta únicamente la persona socia, por lo que el derecho de uso sobre la vivienda, y demás derechos derivados de la condición de socio, los ostenta únicamente la persona socia, con independencia de las demás personas que convivan con ella. En este sentido, es importante comprender que los convivientes, pese a hacer uso de la vivienda y demás instalaciones o servicios complementarios a ella, no son socios de la cooperativa, con todas las implicaciones que ello supone. El socio es el único titular del derecho de uso sobre la vivienda, y el que ostenta todos los derechos y obligaciones derivados del vínculo societario con la cooperativa, mientras que los convivientes son meros ocupantes, por lo que tendrán derecho a disfrutar de la vivienda y demás instala-

ciones o servicios, pero no tendrán, por ejemplo, derecho de voto ni obligación de realizar las aportaciones económicas.

Otra cuestión es si los convivientes pueden adquirir la condición de socio para participar plenamente en todos los derechos y obligaciones de la cooperativa. Lo cierto es que la Ley no dice nada al respecto, por lo que no hay obstáculo legal para ello, y podría llevarse a término si los Estatutos Sociales así lo contemplaran. No obstante, los supuestos de cotitularidad de las aportaciones a capital social no están previstas en la Ley, por lo que cada una de las personas que fuera a adquirir la condición de socio, aunque sea por el uso compartido de una vivienda, deberá realizar la aportación económica, prevista en los Estatutos para la adquisición de la condición de socio, en su totalidad.

En este escenario, todos los convivientes de la vivienda serían socios de pleno derecho, con los mismos derechos y obligaciones que los demás socios de la cooperativa. Sin embargo, esta situación podría suscitar algunos problemas que deben ser considerados antes de tomar la decisión de recoger esta posibilidad en los Estatutos.



PERSONAS SOCIAS Y BENEFICIARIAS

DERECHOS DE LOS CONVIVIENTES

En primer lugar, el hecho de que todos los miembros de una unidad de convivencia tengan la condición de personas socias podría implicar que el número de socios de una vivienda igual, o incluso supere, el número de socios de la cooperativa en su conjunto, lo que en la práctica podría suponer que los socios de una vivienda impusieran decisiones que impliquen a las demás viviendas. Se trata, en definitiva, de una variación del principio democrático "una persona socia – una vivienda – un voto", concentrándose el voto de varias personas socias en una misma vivienda, con el consecutivo riesgo de que éstos fueran mayoría en la Asamblea y pudieran imponer su voluntad a los demás socios.

Por otra parte, otro escenario a tener en cuenta es el caso de conflicto entre los socios convi-

vientes. Si estos decidieran vivir separados surgirá el conflicto sobre quién continuará haciendo uso de la vivienda, pues todos los convivientes son socios y titulares del derecho de uso por igual, con el mismo derecho a continuar en la vivienda, por lo que, si no existieran viviendas vacías que pudieran ocupar, el conflicto será difícil de solucionar.

Si por el contrario se optase por considerar a los convivientes meros beneficiarios, se solucionarían los dos problemas planteados. En cuanto al primero, cada vivienda tendría un único socio por lo que todas las viviendas, con independencia de sus convivientes, estarían en igualdad de derechos en el momento de tomar decisiones. Por lo que respecta al segundo, en caso de separación entre convivientes,

sólo habría un único socio, por lo que no surgiría controversia acerca de qué socio continúa con el uso de la vivienda, y esta separación no repercutiría significativamente en la cooperativa.

Así pues, en aras de evitar este tipo de situaciones, la recomendación es que el derecho de uso de cada vivienda recaiga sobre un solo socio, sin perjuicio de que los Estatutos autoricen la convivencia de lo demás miembros de su unidad familiar o de convivencia.



PERSONAS SOCIAS Y BENEFICIARIAS

OTRAS PERSONAS SOCIAS

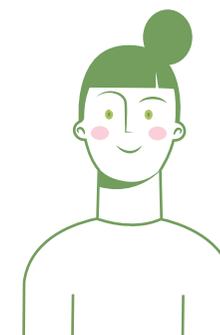
Además de las personas físicas, también pueden ser socias las **personas jurídicas**, siempre que su objeto y fines sociales no sean contrarios a los principios cooperativos ni al objeto social de la cooperativa, incluyendo a la Generalitat y otras entidades públicas.

Así mismo, la Ley permite que los Estatutos regulen la figura de las **personas socias con vínculo de duración determinada**. Esta posibilidad puede resultar de especial utilidad en el caso de que existan viviendas desocupadas, por ejemplo en las cooperativas de cohousing sénior, cuando los socios lo son de pleno derecho pero no pueden acceder a la vivienda por no haber alcanzado la edad mínima para residir en la cooperativa. Una forma de rentabilizar esa vivienda vacía sería

destinarla al alojamiento temporal por un socio de duración determinada.

El tiempo de su estancia en la cooperativa será acordado por la cooperativa y la persona socia en el momento de su admisión, y las condiciones de su incorporación, salida, y aspectos económicos deberán estar regulados en los Estatutos Sociales. En cuanto sus derechos y obligaciones, tendrá los mismos que los demás socios durante el tiempo que resida en la cooperativa, pero su aportación obligatoria al capital no podrá exceder del 50% de la que se exige a los socios de duración indefinida. La única limitación que existe es que el conjunto de esta clase de socios no puede superar el 20% del total de los socios, ni

puede ostentar más del 20% de los votos de la Asamblea General. Finalizado el plazo fijado en los estatutos, si la persona socia no puede ingresar como socia de carácter indefinido, tendrá derecho a la liquidación de su aportación obligatoria al capital.



Silvia Puig Mengual
Equipo técnico FECOVI

