

Cuadernos de Consumo n.º **22**

Guía del Consumidor y Usuario
COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

Cuadernos de Consumo n.º **22**

Guía del Consumidor y Usuario
COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

Dirección General de Consumo

Qué debemos saber sobre las cooperativas de viviendas y comunidades de bienes

Edición: Enero 2005
Tirada: 2.000 ejemplares
Autora: Ana Sanz Foix
Edita: Dirección General de Consumo
Gobierno de Aragón
Internet: www.aragon.es/consumo
portal.aragon.es
Diseño
e impresión: Calavia
ISSN: 1696-1382
Dpto. Legal: Z-3521-04





El fomento de las sociedades cooperativas mediante una legislación adecuada es un mandato constitucional cuyo cumplimiento por los poderes públicos se ha plasmado en la Ley de Cooperativas de Aragón. Su finalidad es actualizar la normativa existente y hacerse eco de las peculiaridades de nuestra Comunidad Autónoma.

El modelo cooperativo se ha convertido en un sistema muy eficaz para lograr objetivos de diferente índole; por ejemplo, de carácter laboral, agrario, etc., o bien para obtener como resultado final una vivienda. Este último supuesto es el que, precisamente, centra el contenido del trabajo que les presentamos.

El Departamento de Salud y Consumo del Gobierno de Aragón, dentro de las actividades que programa para promover la educación y formación de nuestros consumidores, ha editado la presente guía sobre cooperativas de vivienda para extender el conocimiento tanto de las ventajas como de los posibles inconvenientes de esta fórmula societaria.

Nuestro deseo es ofrecer a los ciudadanos aquellos elementos de juicio que les permitan no sólo conocer sino comprender sus derechos, así como difundir las ventajas que la legislación aragonesa pone a su alcance.

Desde el Departamento de Salud y Consumo seguiremos aunando esfuerzos para conseguir una formación e información objetiva y constante, que facilite la defensa de los intereses de los consumidores y usuarios, de modo que éstos puedan asumir sus responsabilidades, porque responsabilidad y educación son aspectos complementarios que tenemos que defender y garantizar.

LUISA MARÍA NOENO CEAMANOS
Consejera de Salud y Consumo

INTRODUCCION	5
ORIGEN	9
COOPERATIVAS DE VIVIENDA	9
• QUE ES UNA COOPERATIVA DE VIVIENDA	9
• LA CONSTITUCION DE UNA COOPERATIVA	10
• ANTES DE LA INCORPORACION	11
• TIPOS DE APORTACIONES A LA COOPERATIVA	11
LA COMUNIDAD DE BIENES	12
• VENTAJAS E INCONVENIENTES DE LAS COOPERATIVAS Y COMUNIDADES DE BIENES	13
• PECULIARIDADES DE LAS COMUNIDADES DE BIENES	14
ORGANOS DE LA SOCIEDAD COOPERATIVA	15
• LA ASAMBLEA GENERAL	15
• EL CONSEJO RECTOR	17
• LA INTERVENCION	18
AUDITORIA EXTERNA	18
LOS SOCIOS	19
• LA ADMISION DEL SOCIO	19
• DEBERES	20
• DERECHOS	20
• BAJA DEL SOCIO	22
• LA RESPONSABILIDAD DEL SOCIO	23
REEMBOLSO DE LAS APORTACIONES	24
DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO	24
CONDICIONES DE ACCESO A LA FINANCIACION CUALIFICADA ESTATAL DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL PROMOVIDAS POR COOPERATIVAS DE VIVIENDAS Y COMUNIDADES DE PROPIETARIOS	26
REGISTRO DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS	28
NORMATIVA APLICABLE	29
DIRECCIONES DE INTERES	30



> ORIGEN <

En la actualidad, la Constitución Española de 1978 proclama en su artículo 129.2 que los poderes públicos fomentarán las sociedades cooperativas, reconociendo una realidad social latente e imponiendo a los poderes públicos la obligación de fomentar su desarrollo, cuya competencia atribuida a las diferentes comunidades autónomas ha provocado que éstas la asuman con carácter exclusivo.

Hoy en día las cooperativas han demostrado que son un sistema eficaz para obtener como resultado final una vivienda, ya que el precio final y las calidades que se obtienen compensan el esfuerzo realizado durante la promoción.

En el Preámbulo de la normativa autonómica: La Ley las define como un instrumento fundamental para el desarrollo económico aragonés del siglo XXI.

Leyes que regulan las cooperativas de viviendas:

- Ley 9/1998, de 22 de diciembre, de Cooperativas de Aragón;
- Ley 27/1999, de 16 de julio, General de Cooperativas, de aplicación supletoria.

> COOPERATIVAS DE VIVIENDA <

QUÉ ES UNA COOPERATIVA VIVIENDA

Es un conjunto de personas físicas o jurídicas sin ánimo de lucro que, teniendo intereses comunes (conseguir una vivienda en las mejores condiciones de calidad y precio), desarrollan una actividad empresarial y se distribuyen los resultados.

Las cooperativas tienen por objeto proporcionar a sus socios viviendas, servicios o edificaciones complementarias (por ejemplo, plazas de aparcamiento, trasteros) así como su rehabilitación, pudiendo para ello adquirir, parcelar y urbanizar terrenos.

La Ley las define como sociedades constituidas por personas que se asocian libremente para la realización de actividades económicas y sociales y de naturaleza empresarial, con estructura y funcionamiento democráticos.

LA CONSTITUCIÓN DE UNA COOPERATIVA

El proceso inicial de constitución de la cooperativa es una decisión de un grupo de personas —la Ley indica que su número no puede ser inferior a tres— que, celebrando previamente asamblea constituyente o compareciendo los socios ante Notario otorgan directamente escritura de constitución.

En el supuesto de celebrar Asamblea, se redacta acta de la misma por el secretario de la asamblea, con el visto bueno del presidente, elegidos ambos al comienzo de la sesión, que recogerá al menos los siguientes acuerdos:

1. Aprobación de los estatutos sociales de la cooperativa;
2. Nombramiento, entre los promotores, de las personas que ocuparán los distintos cargos sociales de la misma;
3. Designación, entre los promotores, de las personas que otorgarán la escritura de constitución y entre las cuales estarán los elegidos para los cargos de sus órganos sociales.

Sin embargo, en la práctica, es habitual que la iniciativa de constituir una cooperativa de vivienda esté impulsada por otra entidad siendo los casos más habituales los siguientes:

1. Las cooperativas creadas por colectivos, en los que una vez tomada la decisión, se designa un grupo promotor que tramita la creación de la sociedad cooperativa. Por ejemplo, se forman en empresas, federación de barrios, sindicatos, etc.

2. Las cooperativas creadas por gestoras, que surgen mediante la captación de socios por una empresa que se dedica a la gestión inmobiliaria, que promueve la constitución de la cooperativa a la que se suman las personas interesadas en obtener una vivienda, en las mejores condiciones de calidad y precio posibles. A este tipo de empresa se les conoce por el nombre de gestoras

ANTES DE LA INCORPORACIÓN

El socio de una cooperativa es a la vez promotor indirecto de su vivienda y adjudicatario de la misma, esto hace que deba asumir los derechos y deberes que implica formar parte de la cooperativa; por ello, antes de incorporarse a una cooperativa es aconsejable que se informe bien sobre los siguientes aspectos:

- Respecto de la cooperativa: cuantía de la aportación que es necesario efectuar al capital social de la cooperativa, importe de las primeras gestiones, estatutos sociales, inscripción en el registro, que las aportaciones estén aseguradas o avaladas.
- En cuanto a la promoción de la vivienda: titularidad de los terrenos, los planes de edificación, el coste aproximado, el programa de financiación, el plazo de ejecución y las condiciones de transmisión de la vivienda.
- Respecto de la vinculación de la vivienda, se trata de un periodo de tiempo en el que está restringida la libertad para vender la vivienda existiendo un derecho de retracto (ofrecer primero a los socios y, si ninguno la desea adquirir poder venderla libremente)

Recuerda que nunca te pueden impedir la inscripción a una cooperativa por razones políticas, sindicales, religiosas, etc.

TIPOS DE APORTACIONES A LA COOPERATIVA

Las aportaciones a favor de la cooperativa pueden consistir en: una entrega inicial y plazos periódicos durante las obras de ejecución.

- Aportaciones al capital social (sólo son reembolsables si causas baja, aunque si no es justificada puede tener deducciones)
- Cuota de ingreso y/o cuotas periódicas, para abonar gastos de actuación de la sociedad cooperativa, servicios, etc.
- Aportaciones para financiar la vivienda y sus anexos (abono del coste de la vivienda)

Las cuantías se determinan tras realizar un Plan de Financiación que aprueba la Asamblea general de socios.

Recuerda que puede haber pagos mayores si se introducen modificaciones en el presupuesto.

>LA COMUNIDAD DE BIENES<

Son promociones en las que varias personas deciden comprar en común un terreno con el objetivo de construir y asignarse cada vivienda final.

Con el fin de obtener la edificación de viviendas, los comuneros pueden proceder a la constitución de una comunidad. La comunidad está integrada por el solar o terreno y, más adelante, como adhesión del mismo, también por lo edificado.

Recuerda que puede existir comunidad cuando varias personas sean dueñas de un suelo, o cuando uno o varios dueños de un suelo deciden formar entre sí una comunidad para construir un edificio y adjudicarse los diferentes pisos.

Tal y como establece el artículo 392 del Código Civil, hay comunidad cuando la propiedad de una cosa pertenece pro indiviso a varias personas, es decir, cuando una cosa pertenece a varias personas en proporción a su cuota, sin que pueda atribuirse una cuota física concreta a un copropietario.



La suma de las cuotas de participación atribuidas a cada condueño sumarán el 100%, constituyendo la totalidad. La participación en los beneficios o cargas debe ser proporcional a sus respectivas cuotas.

La determinación para edificar ha de ser tomada por unanimidad de todos los comuneros, mientras que la aprobación del proyecto para la edificación y su presupuesto, así como la elección de la

empresa constructora y la dirección facultativa de las obras, podrá realizarse por simple mayoría.

La constitución de la comunidad no está sujeta a formalismos ni a autorizaciones administrativas, pudiendo surgir de forma espontánea (varias personas son dueñas de un suelo y deciden su edificación) o bien, impulsada por el que podría denominarse promotor o administrador de la comunidad, que despliega su actividad desde el inicio, anticipándose a la formación del grupo hasta la constitución de la comunidad.

VENTAJAS E INCONVENIENTES DE LAS COOPERATIVAS Y COMUNIDADES DE BIENES

VENTAJAS:

- Se trata de viviendas de menor coste si las comparamos con una promoción privada;
- Los pagos que se realizan son cómodos (entrega inicial, pagos proporcionales a la compra del terreno y al coste del avance de las obras y finalmente el coste de las escrituras).

INCONVENIENTES:

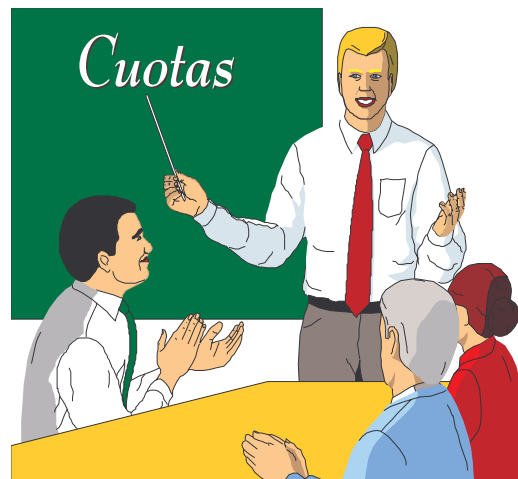
- Las viviendas se adquieren sobre plano, con lo que la entrega en fecha no es segura (aunque esto también pasa esto si la compramos a un promotor);

- Realizamos un mayor seguimiento a la construcción;
- El coste final no está cerrado, puede incrementarse mientras se construye;
- Puede haber restricciones de venta una vez adjudicada, ya que hay hasta 5 años de derecho de tanteo y retracto, explicados anteriormente, por parte de la cooperativa.

PECULIARIDADES DE LAS COMUNIDADES DE BIENES

Es importante que conozcas las diferencias entre las Cooperativas de Viviendas y las Comunidades de Bienes. Estas son las peculiaridades que tienen las Comunidades:

1. La determinación de las cuotas, de tal forma que la participación de cada comunero viene determinada por una cuota, si bien la propiedad de la cosa común pertenece a toda la comunidad;
2. Cada comunero tiene la plena propiedad sobre su cuota;
3. La administración de la comunidad se regirá por el principio de mayoría de participaciones, no de comuneros;
4. Los comuneros asumen la obligación de hacer frente a las cargas y gastos necesarios para la conservación de la cosa común, siendo la contribución de cada uno de ellos proporcional a su cuota de participación;
5. Libre ejercicio de la acción para ejercitar la división de la cosa común, si bien podrá pactarse no hacer uso de tal derecho por un plazo de tiempo no superior a 10 años, pudiendo ser prorrogado por nuevo acuerdo;
6. La comunidad de bienes carece de personalidad jurídica, por lo que la inscripción en el Registro de la Propiedad deberá realizarse en relación con todos los condueños.



A través de este esquema lo vas a ver más claro:

COMUNIDAD DE BIENES

- No tienen personalidad jurídica propia.
- No funcionan democráticamente.
- Los comuneros pueden funcionar por sí mismos o pueden encargar a una sociedad gestora que impulse y coordine todas las fases de la construcción.

COOPERATIVAS

- Tienen personalidad jurídica.
- Su funcionamiento se basa en la participación democrática de todos sus socios.
- Puede ser que sean los propios cooperativistas quienes se hagan cargo de realizar las gestiones (contratan, supervisan, pagan)

> ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD COOPERATIVA <

Son órganos necesarios de la sociedad cooperativa los siguientes:

- a) La Asamblea general.
- b) El Consejo rector o, en su caso, el rector o rectores.
- c) Los Interventores.

Su convocatoria, composición, competencias y funcionamiento, se regularán en los estatutos.

LA ASAMBLEA GENERAL

Es el órgano supremo de decisión.

Está formado por la reunión de socios constituida con el objeto de deliberar y adoptar acuerdos sobre aquellos asuntos que, legal o estatutariamente, sean de su competencia, vinculando las decisiones adoptadas a todos los socios de la cooperativa.



Hay dos clases de asambleas generales:

1. La Asamblea general ordinaria, que se reunirá una vez al año, para examinar la gestión social, aprobar, si procede, las cuentas anuales y decidir sobre la distribución de excedentes o imputación de pérdidas, en su caso, así como sobre cualquier otro asunto incluido en el orden del día.
2. Todas las demás asambleas generales se consideran extraordinarias.

Corresponderá a la Asamblea general, donde cada socio tendrá un voto, deliberar y tomar acuerdos sobre los siguientes asuntos cuya competencia le corresponde con carácter exclusivo, sin que en ningún caso puedan ser delegados a otros órganos sociales.

Las competencias de la Asamblea general son:

- Examen de la gestión social, aprobación de las cuentas anuales, del informe de gestión y de la aplicación de los excedentes disponibles o imputación de las pérdidas.
- Nombramiento y revocación de los miembros del consejo rector, de los interventores, de los auditores de cuentas, de los liquidadores y, en su caso, el nombramiento del comité de recursos, así como la cuantía de la retribución de los consejeros y de los liquidadores.
- Modificación de los estatutos.
- Aprobación o modificación, en su caso, del reglamento de régimen interno de la cooperativa.
- Aprobación de nuevas aportaciones obligatorias, actualización del valor de las aportaciones al capital social, fijación de las aportaciones de los nuevos socios.
- Emisión de obligaciones, títulos participativos, participaciones especiales u otras formas de financiación.

- Fusión, escisión, transformación y disolución de la sociedad.
- La transmisión de la cooperativa o parte de sus bienes que suponga una modificación sustancial de la estructura económica, organizativa o funcional de la misma.
- La participación en otras formas de colaboración económica así como la adhesión a entidades similares y separación de las mismas.
- El ejercicio de la acción social de responsabilidad contra los miembros del consejo rector, los interventores, liquidadores y otros órganos con funciones delegadas que pudieran existir.
- Las derivadas de una norma legal o estatutaria.

Los acuerdos sociales, contrarios a la ley, a los estatutos o que lesionen los intereses de la sociedad en beneficio de uno o varios socios o de terceros, pueden ser impugnados.

La acción de impugnación caduca en el plazo de cuarenta días desde la fecha del acuerdo, si se trata de acuerdos anulables, y de un año, si se trata de acuerdos nulos (los acuerdos nulos son los contrarios a la ley, el resto son anulables).

Están legitimados para impugnar los acuerdos anulables los socios cuya oposición conste en acta, y los ausentes. Los acuerdos nulos pueden ser impugnados por cualquier socio.

EL CONSEJO RECTOR

Es el órgano de gobierno al que corresponde la representación y gestión de la sociedad cooperativa con sujeción a la ley, a los estatutos y a la política general fijada por la asamblea general.

Corresponde a los estatutos sociales fijar la composición del Consejo rector, en el que el número de miembros no podrá ser inferior a tres.

El Consejo rector será elegido en votación secreta por la Asamblea general de la forma que en los estatutos se determine.

La Asamblea general elegirá de entre sus miembros al presidente, vicepresidente y secretario.

La duración del mandato será de tres a seis años, pudiendo ser reelegidos indefinidamente, salvo que los estatutos establezcan un límite.

LA INTERVENCION

Los interventores fiscalizan, son elegidos por la Asamblea general de entre sus miembros, en votación secreta y su número, que será impar, se fija en los estatutos.

El ejercicio del cargo de interventor es incompatible con el de miembro del Consejo rector durante todo o parte del tiempo que se somete a examen.

Los interventores presentan a la Asamblea general un informe sobre la memoria explicativa de la gestión de la empresa, balance y cuenta de resultados.

Por ello, la intervención puede consultar y comprobar toda la documentación de la cooperativa y proceder a las verificaciones que estimen necesarias en cualquier momento, para realizar las investigaciones oportunas con el fin de aclarar las anomalías sometidas a su examen.

> AUDITORÍA EXTERNA <

Las cooperativas de viviendas, antes de presentar las cuentas anuales para su aprobación a la Asamblea general, deben someter a auditoría externa los ejercicios económicos en que se produzca alguno de estos supuestos:

- Si la cooperativa tiene en promoción, entre viviendas y locales, un número superior a cincuenta;
- Cualquiera que sea el número de viviendas y locales en promoción cuando corresponda a distintas fases o, cuando se construyan en distintos bloques que constituyan a efectos económicos, distintos bloques;

- Que la cooperativa haya otorgado poderes relativos a la gestión empresarial a personas físicas o jurídicas distintas de los miembros del Consejo rector;
- Cuando lo acuerde la Asamblea general;
- Cuando la promoción se lleve a cabo sobre suelo obtenido en una enajenación de suelo público.
- Los Estatutos también pueden establecer el sometimiento de las cuentas del ejercicio económico a verificación por auditores o personas expertas ajenas a la cooperativa; por este motivo, salvo que la cooperativa se encuentre sujeta a auditoría de cuentas, las cuentas anuales y el informe de gestión, antes de ser presentados para su aprobación a la asamblea general, deberán ser censurados por el interventor o interventores.

> Los Socios <

Para la legislación autonómica, la constitución de la sociedad cooperativa deberá otorgarse por al menos cinco socios. Estos primeros socios son considerados como fundadores o promotores, por eso, a ellos incumbe el cumplimiento de todos los requisitos necesarios para que la misma adquiera plena eficacia.

LA ADMISIÓN DEL SOCIO

Pueden ser socios las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas y las comunidades de bienes, correspondiendo a los estatutos regular los requisitos mínimos y esenciales que deben cumplir los socios que pretendan formar parte de la misma, conforme al principio de libre adhesión que rige este tipo de sociedad.

Aquellas personas que deseen formar parte de la cooperativa deberán presentar solicitud al Consejo rector, que deberá resolver y comunicar su decisión en el plazo de un mes, a contar desde el recibo de aquélla, dando publicidad del acuerdo en la forma que estatutariamente se establezca. El acuerdo del Consejo rector será motivado y, si en el plazo fijado no se ha adoptado ninguna resolución, se entenderá denegada la admisión.

Admitida la adhesión para adquirir la condición de socio, será necesario suscribir la aportación obligatoria al capital social correspondiente, efectuar su desembolso y abonar, en su caso, la cuota de ingreso.

DEBERES

En general, los socios tienen que cumplir los siguientes deberes legales y estatutarios:

- Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la cooperativa;
- Asistir a las reuniones de la Asamblea general y de los demás órganos de los que forme parte;
- Participar en las actividades que constituyan el objeto de la cooperativa establecida en sus estatutos;
- Guardar secreto sobre aquellos asuntos y datos de la cooperativa cuya divulgación pueda perjudicar a los intereses sociales;
- Aceptar los cargos para los que fueren elegidos, salvo causa justificada;
- Cumplir con las obligaciones económicas que les correspondan;
- No realizar actividades competitivas con las actividades empresariales que desarrolle la cooperativa, salvo autorización expresa del Consejo rector.

DERECHOS

- 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 que fueran convocados;
- Ser elector y elegible para los cargos de los órganos sociales;
- Participar en todas las actividades de la cooperativa para el cumplimiento de su fin social;

- Actualización, cuando proceda, y a la liquidación de las aportaciones al capital social, así como a percibir intereses por las mismas, en su caso;
- Recibir la información necesaria para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones en los términos legal y estatutariamente establecidos.

El derecho de información del socio está íntimamente ligado con el carácter transparente que deben tener este tipo de sociedades; sin duda, es el derecho más importante que la Ley le da al socio cooperativista.

El socio, en el ejercicio de su derecho de información tiene, como mínimo, derecho a:

- Recibir copia de los estatutos sociales y, del reglamento de régimen interno y de sus modificaciones, con mención expresa del momento de entrada en vigor de éstas.
- Libre acceso a los libros de registro de socios de la cooperativa, así como al libro de actas de la Asamblea general y, si lo solicita, el Consejo rector deberá proporcionarle copia certificada de los acuerdos adoptados en las Asambleas generales;
- Recibir del Consejo rector, si lo solicita, copia certificada de los acuerdos del Consejo que afecten al socio, individual o particularmente y, en todo caso, a que se le muestre y aclare el estado de su situación económica en relación con la cooperativa;
- Examinar en el domicilio social, durante quince días anteriores a la celebración de la Asamblea general, los documentos que vayan a ser sometidos a la misma y en particular las cuentas anuales, el informe de gestión,



la propuesta de distribución de resultados y el informe de los interventores o el informe de la auditoría, según los casos. Dentro de este plazo podrá formular por escrito las preguntas que estime oportunas, que deberán ser contestadas en la Asamblea general, sin perjuicio de las preguntas verbales que puedan producirse en el transcurso de la misma;

- Solicitar por escrito, y recibir información sobre la marcha de la cooperativa. En este supuesto, el Consejo rector deberá facilitar la información solicitada y, se deberá contestar en la primera Asamblea general que se celebre pasados ocho días desde la solicitud;
- En todo caso, el Consejo rector deberá informar a los socios u órganos que los representen, al menos cada seis meses, y por el cauce que estime conveniente, de las primeras variaciones socioeconómicas de la cooperativa. Los Estatutos podrán regular la forma y el contenido de esa información.

BAJA DEL SOCIO

En cualquier momento, el socio puede causar baja voluntaria en la cooperativa, observando el plazo de preaviso establecido en los Estatutos, que no tendrá una duración superior a tres meses, salvo que se haya fijado un plazo mínimo de permanencia, nunca superior a cinco años, o la imposibilidad de hacerlo antes de finalizar el ejercicio económico.

El incumplimiento del preaviso o de los plazos de permanencia fijados en los Estatutos, determinará la baja como no justificada a todos los efectos, salvo que el Consejo rector acordara lo contrario, atendiendo a las circunstancias del caso. En todo caso, el Consejo rector podrá exigir el cumplimiento de dichos requisitos o bien una compensación por los daños y perjuicios que su infracción haya ocasionado.

La baja podrá ser calificada como justificada cuando se produzcan los siguientes supuestos:

- La disconformidad con cualquier acuerdo de la Asamblea general que implique una asunción de obligaciones o cargas no previstas en los estatutos (es justificada si se vota

en contra del acuerdo o, si no habiendo asistido a la Asamblea general en que se adoptó dicho acuerdo, exprese su disconformidad con el mismo en el plazo de un mes desde la celebración de aquélla);

- Modificación o alteración sustancial del objeto social;
- Prórroga de la sociedad cooperativa, en principio constituida por tiempo determinado;
- Agravamiento del régimen de responsabilidad de los socios o de la participación de los socios en la actividad cooperativizada;
- Fusión, escisión o transformación de la cooperativa.

Frente a la baja voluntaria, la Ley regula la baja obligatoria del socio, que se producirá cuando éste pierda los requisitos necesarios para serlo de acuerdo con la Ley y los Estatutos. El acuerdo será adoptado por el Consejo rector, previa audiencia del interesado.

LA RESPONSABILIDAD DEL SOCIO

Debes saber que los socios no responden personalmente de las deudas sociales, salvo que así se disponga en los Estatutos.

Sin embargo, el socio que causa baja en la cooperativa, responde personalmente por las deudas sociales, previa exclusión del haber social, durante cinco años desde la pérdida de la condición de socio, por las obligaciones contraídas por la cooperativa con anterioridad a su baja, hasta el importe reembolsado o pendiente de reembolsar de su aportaciones al capital social.





> REEMBOLSO DE LAS APORTACIONES <

Los estatutos sociales fijan el derecho, que corresponde al socio, al reembolso de sus aportaciones al capital social en caso de baja en la cooperativa.

En principio, se señala por la ley que la liquidación de dichas aportaciones se realizará conforme al balance de cierre del ejercicio social en que se produzca la baja, pudiéndose realizar sobre la misma las siguientes deducciones:

- Del importe de las aportaciones desembolsadas en el momento de la baja, se deducirán las pérdidas imputables al socio correspondientes al ejercicio económico en que se haya producido la baja en la proporción que le corresponda.
- En el caso de expulsión o baja no justificada, se podrá aplicar una deducción no superior al 40% ó 20%, respectivamente, del importe de las aportaciones obligatorias, una vez realizada la deducción por pérdidas.

El plazo de reembolso no podrá exceder de cinco años a partir de la fecha de baja o de un año en caso de defunción del socio, con derecho a percibir sobre el importe de la aportación no reintegrada el tipo de interés básico del Banco de España, o el fijado para los socios en activo, si fuera mayor.

Las cantidades pendientes de reembolso no son susceptibles de actualización.

Excepcionalmente, en los supuestos en que la devolución pueda poner en dificultad la estabilidad económica de la cooperativa, el departamento competente puede ampliar los plazos, hasta el límite de diez años.

> DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO <

Siendo la cooperativa una sociedad cuyo objeto primordial es procurar a sus socios una vivienda y, careciendo de ánimo de lucro, es razonable que legalmente se establezcan una serie de limitaciones a la transmisión de la adjudicación recibida por el socio (derechos de tanteo y retracto), con la finalidad de evitar que el mismo pueda obtener un lucro.

El socio que pretenda transmitir en vida sus derechos sobre la vivienda una vez adjudicada la misma, debe ponerlos a disposición de la cooperativa. Dicha limitación se establece con carácter general durante cinco años, pudiendo establecerse por vía estatutaria un plazo superior.



El cómputo de dicho plazo se iniciará desde la fecha de concesión de la cédula de habitabilidad de la vivienda.

Notificada la cooperativa, ésta procederá a ofrecerla a los solicitantes de admisión como socios por orden de antigüedad.

El precio de esta adquisición (tanteo) será igual a la cantidad desembolsada en su día por el socio, incrementada con la revalorización que haya experimentado, conforme al índice de precios al consumo (IPC), durante el periodo comprendido entre la fecha en que se entregó la vivienda y la de transmisión de derechos.

Transcurridos tres meses desde que el socio puso en conocimiento del Consejo rector el propósito de transmitir sus derechos, sin que ningún solicitante de admisión como socio por orden de antigüedad haga uso del derecho de preferencia para la adquisición de los mismos, el socio quedará autorizado para transmitirlos en vida a terceros no socios.

El incumplimiento por el socio de los requisitos mencionados facultará a la cooperativa para ejercitar el derecho de retracto, siempre que quisiera adquirir los derechos transmitidos algún solicitante de admisión como socio, durante el plazo de 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 tuviese conocimiento de dicha transmisión.

Ejercitado el derecho de retracto, se deberá reembolsar a la persona que adquirió la vivienda el importe anteriormente mencionado en caso de tanteo, incrementado con los gastos necesarios y útiles realizados en el inmueble vendido. El socio incumplidor deberá abonar a este comprador el resto de los importes pagados.

No obstante los derechos de tanteo y retracto anteriormente mencionados, y a tenor del espíritu que rige el sistema cooperativo, garantizando en todo momento el objeto económico social de las cooperativas de viviendas, no se imponen dichas limitaciones a la transmisión de derechos cuando la misma se efectúe a favor del cónyuge, descendientes o ascendientes en línea directa.

> CONDICIONES DE ACCESO A LA FINANCIACIÓN CUALIFICADA ESTATAL DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL PROMOVIDAS POR COOPERATIVAS DE VIVIENDAS Y COMUNIDADES DE PROPIETARIOS <

Las cooperativas de viviendas promotoras de viviendas de protección oficial destinadas a uso propio, para obtener financiación cualificada estatal al amparo de Planes Estatales de Vivienda, deben cumplir, además de los requisitos aplicables establecidos en las normas aprobatorias de dichos planes, las siguientes condiciones:

- El otorgamiento de mandatos o poderes de representación para el desarrollo de la gestión de la promoción debe ser expreso y escrito. Los mandatarios o apoderados actúan siempre en nombre y por cuenta de la cooperativa y, de acuerdo con las instrucciones de ésta. En el contrato debe constar expresamente la prohibición de que el mandatario nombre sustituto; no podrán admitirse cláusulas de irrevocabilidad del mandato o poder, ni exoneración de la responsabilidad del mandatario.
- Si se suscriben contratos de arrendamiento de servicios u otros análogos con la misma finalidad, la indemnización por resolución de los contratos a instancia de la cooperativa, se limitará a los realmente causados. Las facultades otorgadas serán de mera administración, sin que en ningún caso puedan extenderse a actos de dominio o a aquellos en los que sea preceptivo el acuerdo del Consejo rector, o de la Asamblea general.



- En los casos en que los estatutos de la Cooperativa no atribuyan a su Asamblea general las facultades para su adopción, deberán ser rectificadas por ésta los actos de aprobación y revocación o resolución, en su caso, de los contratos con la gestora, la adquisición del suelo, el encargo y aprobación del proyecto de obras, la elección de la constructora, la aprobación del contrato de ejecución de obras y la recepción de las obras.
- Cuando la cooperativa perciba de los socios, a partir de la calificación provisional de viviendas de protección oficial, durante la construcción, cantidades anticipadas a cuenta del coste de la vivienda deberán garantizarse las citadas cantidades.
- Los miembros del Consejo rector de la cooperativa deberán reunir los requisitos exigidos para acceder a la financiación cualificada de viviendas.

Además, para que las cooperativas y comunidades de propietarios puedan acceder a la financiación cualificada estatal deben cumplir las siguientes condiciones necesarias:

- Que se confeccione y presente la relación de, al menos, el 80 por 100 de los asociados o comuneros beneficiarios de las viviendas, con indicación de sus circunstancias personales y su número de identificación fiscal (NIF), debiendo cumplir todos ellos los requisitos necesarios para acceder a la financiación cualificada estatal:
- Que no sea el beneficiario, titular de dominio de otra vivienda;
- Cumplir los límites de ingresos máximos: 5,5 veces el salario mínimo interprofesional, para poder obtener préstamos cualificados; 4,5 veces el salario mínimo interprofesional, para poder optar a los subsidios de préstamos; 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, para conseguir subvenciones personales y ayudas estatales directas a la entrada.
- En nuestra Comunidad Autónoma además, es obligatorio estar inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón, llamando al teléfono, a través de los formularios de la página web <http://www.viviendaragon.org>, o bien, solicitando cita previa a través del teléfono o de la página web.

- Que la titularidad del suelo, edificaciones, préstamo hipotecario y, en general, el sistema de cobros y pagos se realice, efectivamente, y en todo caso, a nombre y por cuenta de la cooperativa o comuneros integrados en la comunidad de propietarios, sin perjuicio de la posterior adjudicación de las viviendas a sus beneficiarios, que comportará también la previa división del préstamo hipotecario.
- Que, en ningún caso, el conjunto de los pagos que efectúe el cooperativista o comunero imputables al coste de la vivienda por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta (por ejemplo: gastos de escrituración, inscripción del suelo, de la declaración de obra nueva y división horizontal, seguros de percepción de cantidades a cuenta, etc.), incluyendo en su caso los honorarios de la gestión, podrá ser superior al precio máximo de venta o adjudicación de la vivienda, fijado de acuerdo con las normas vigentes sobre la materia.

>REGISTRO DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS<

Para que no te den una sorpresa, existe un Registro de Cooperativas de vivienda situado en:

Avda. Cesáreo Alierta 9-11 (50008)

Teléfono 976 715161

dependiente del Instituto Aragonés de Empleo (INAEM)

Este Registro es público y, tiene las funciones de calificación, inscripción y certificación, así como la de depósito de las cuentas anuales y de las auditorías. Se inscribe la constitución de la cooperativa, los estatutos por los que se rige, y los cargos.

Debes saber que también tienes un Registro Provincial de Cooperativas, otro Autonómico (para las cooperativas que su actividad supera a la provincia, por ejemplo si construye en Zaragoza y en los Pirineos) y, otro Registro Nacional, con sede en Madrid: Calle de la Princesa nº 5 - 2º (28008), Teléfono: 915804447.

>NORMATIVA APLICABLE<

- Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas.
- Ley 9/1998, de 22 de diciembre, de Cooperativas de Aragón.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación —ver artículo 9 y artículo 17 (define que la cooperativa y comunidades deben ser consideradas promotores).
- Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas —Disposición Adicional 1.ª—.
- Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios —ver artículo 1.2—.
- Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, en relación con la protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento —ver artículo 1—.
- Real Decreto 2028/1995, de 22 de diciembre, por el que se establecen las condiciones de acceso a la financiación cualificada estatal de viviendas de protección oficial promovidas por cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios al amparo de los planes estatales de vivienda.



> DIRECCIONES DE INTERÉS <

Dirección General de Consumo

Avenida Pablo Gargallo, 3 1ª planta
50003 Zaragoza
[http:// www.aragon.es](http://www.aragon.es)

Teléfono Atención al consumidor:

900 121 314

Servicio Provincial de Salud y Consumo

Zaragoza

Avenida Cesáreo Alierta, 9-11
Teléfono 976 715 244

Huesca

C/ San Jorge, 65
Teléfono 974 211 600

Teruel

C/ Joaquín Arnau, 22 4ª planta
Teléfono 978 603 300

Suelo y Vivienda de Aragón

Edificio Trovador
Plaza Antonio Beltrán Martínez, 1 8ª planta
50002 Zaragoza
<http://www.svaragon.com>

Teléfono Registro de Vivienda Protegida

900 122 132

Registro de Cooperativas

Avenida Cesáreo Alierta, 9-11
Teléfono 976 715 161

Servicio de Inspección de finanzas de vivienda

Plaza San Pedro Nolasco, 7
50001 Zaragoza
Teléfono 976 715 119

Junta Arbitral de Consumo de Aragón

Avenida Pablo Gargallo, 3 1ª planta
50003 Zaragoza
Teléfono 976 715 610

