



GUÍA PRÁCTICA DEL COOPERATIVISTA

INTRODUCCIÓN

La inversión en vivienda es, sin duda, la más importante que una familia realiza a lo largo de su existencia. Las cooperativas de viviendas han demostrado ser un sistema eficaz para facilitar el acceso a un hogar a las personas que lo necesiten. De este modo un importante porcentaje de los construidos en España en los últimos años lo han sido mediante este sistema de promoción.

La importancia que tiene que el adquirente de una vivienda en régimen cooperativo sepa elegir la cooperativa adecuada, de modo que sus expectativas no se vean defraudadas, y asimismo conozca sus obligaciones y derechos básicos, es la razón que ha impulsado la edición de la presente guía, elaborada con la colaboración de la Unión de Cooperativas de Viviendas de Madrid. Hay que advertir desde el principio que el siguiente texto se hace desde la perspectiva de las sociedades cooperativas madrileñas, reguladas por ley de la Comunidad de Madrid (Ley 4/1999), quedando al margen las cooperativas de otros ámbitos autonómicos o las de ámbito nacional; ello no obstante ha de significarse que al ser la vigente ley nacional de cooperativas (Ley 27/1999) de aplicación supletoria a la madrileña, ambas normas han de ser relacionadas.

¿QUÉ ES UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS?

Según la legislación una cooperativa de viviendas es 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 sus familiares; permitiendo la ley que entre sus fines estén también, entre otros, la construcción de edificaciones complementarias (por ejemplo, plazas de aparcamiento) y la prestación de servicios a las viviendas y su rehabilitación.

En otras palabras, se trata de 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.

La nota característica de una cooperativa es la ausencia de ánimo de lucro mercantil, ya que su finalidad principal es la adquisición de una vivienda a estricto precio de coste.

Pero sobre todo la cooperativa es la empresa participativa por excelencia, hasta tal punto que sin la participación del socio la sociedad se desnaturalizaría.

La Cooperativa de Viviendas comporta la doble condición de sociedad y empresa promotora. El cooperativista, por lo tanto, es socio de la sociedad cooperativa y como tal copropietario de la misma; y, por otra parte es adjudicatario y usuario de una vivienda, sea en régimen de acceso a la propiedad o en alquiler, de la que es copromotor. Para lograr este objetivo, el Derecho otorga a la cooperativa personalidad jurídica propia, distinta de la de sus socios, como ocurre con las sociedades mercantiles, pero alejándose de este modelo.

LA INICIATIVA DE CONSTITUIR UNA COOPERATIVA

Desde un punto de vista legal la constitución formal de una cooperativa es una decisión que corresponde exclusivamente a un grupo de personas (en la actualidad, un mínimo de tres) que cumpliendo los requisitos legales y estatutarios para ser socios acuerdan en asamblea la constitución de la nueva entidad, u otorgan directamente ante notario la escritura pública de constitución. Sin embargo, en la práctica, viene siendo habitual que la iniciativa de constituir una cooperativa de viviendas esté impulsada por otra entidad, siendo los casos más frecuentes los siguientes:

- **Cooperativas creadas por colectivos**

Estas cooperativas de viviendas suelen formarse en empresas, sindicatos, colegios profesionales, asociaciones vecinales, etc...

Una vez tomada la decisión se designa un reducido grupo promotor que tramita la creación de la sociedad cooperativa. En el momento de su constitución formal se designa el consejo rector y los interventores que han de figurar en la escritura pública.

- **Cooperativas creadas por gestoras**

Surgen mediante la captación de socios por una empresa dedicada a prestar servicios de gestión inmobiliaria (normalmente S.L. o S.A), con posibilidades de disponer de suelo para construir viviendas y que a tal objeto promueve la constitución de la cooperativa a la que se irán incorporando las personas interesadas; a esta empresa es a la que se le viene llamando, abreviadamente, gestora. Este modelo, muy implantado en la actualidad, puede entrar en contradicción con los principios básicos del cooperativismo si la 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 seudocooperativismo

LA PUESTA EN MARCHA DE LA COOPERATIVA

Los socios fundadores de las cooperativas suelen tener un voluntarismo encomiable, pero adolecen generalmente de los conocimientos técnicos necesarios para llevar a cabo por sí solos el fin de la construcción de sus viviendas, consecuentemente, la cooperativa debe buscar la ayuda de una serie de profesionales que le presten su asistencia a cambio de una contraprestación económica.

• Asistencia Técnica

Los arquitectos y, colaborando con ellos, los arquitectos técnicos (aparejadores) o los ingenieros elaboran los proyectos técnicos necesarios y realizan el seguimiento de la obra, controlando su correcta ejecución, y el cumplimiento de los plazos y de las normas urbanísticas, todo ello según lo regulado actualmente en la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE).

• Asistencia Jurídica

Los abogados prestan su asesoramiento en las cuestiones legales que puedan surgirle a la cooperativa y supervisan todos aquellos contratos que se celebren entre la cooperativa y los socios o con terceros.

• Sociedades Gestoras

La gestora, como ya se ha dicho, es normalmente una sociedad mercantil que presta sus servicios de gestión y asesoramiento a la cooperativa, a cambio de un precio pactado entre ambas partes.

La sociedad gestora está al servicio de la cooperativa y ésta debe exigirle en su gestión total acatamiento a la Ley y transparencia en su actividad. La gestora en ningún momento puede disponer de los fondos económicos de la cooperativa que deben ser utilizados exclusivamente por ella a través de sus órganos de representación.

En todo caso, el prestigio, la solvencia y la profesionalidad de la sociedad gestora se convierten en la máxima garantía para el éxito de cualquier promoción. Por esta razón es imprescindible tener en cuenta estos factores a la hora de contratar los servicios de una sociedad de este tipo.

Es igualmente necesario que, expresamente, los servicios que la cooperativa va a recibir, junto con las contraprestaciones económicas que la gestora recibirá a cambio de estos servicios, consten por escrito en un contrato. Sea cual sea el contenido de este contrato ha de significarse que, la responsabilidad civil achacable a la cooperativa como promotora se hace extensiva a la gestora, siempre y cuando ésta actúe de forma decisoria en la promoción, lo que es habitual (art. 17.4 de la LOE).

En resumen, la gestora:

- Deberá recibir el encargo por parte de la cooperativa para llevar a cabo su gestión. Dicho encargo se formalizará por escrito.
- Deberá actuar siempre siguiendo las instrucciones de la cooperativa, acordadas en la asamblea general y en el consejo rector.
- Deberá responder frente a la cooperativa por una actuación negligente.
- Deberá defender los intereses de la cooperativa, como parte de su cometido.
- Deberá tener la suficiente capacidad técnica y profesional para llevar a cabo una gestión eficaz.

¿QUÉ SUPONE PERTENECER A UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS?

El socio de una cooperativa de viviendas es a la vez promotor indirecto de su vivienda y adjudicatario de la misma.

Esta doble condición hace que deba asumir los derechos y deberes que implica pertenecer a la cooperativa.

Entre las ventajas que supone ser socio de una cooperativa de viviendas, hay que citar, en primer lugar, el ahorro económico que supone la autopromoción de viviendas.

Además, el socio participa desde el momento de su incorporación a la cooperativa en cada una de las etapas por las que atraviesa la promoción a través de las asambleas generales, o de las “juntas especiales” de socios cuando existen varias promociones o fases en la misma cooperativa (la “junta especial” es el nombre que da la ley a la asamblea general de la promoción).

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).



¿CÓMO SE REGULA UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS?

La principal norma legal que regula la actividad de una cooperativa de viviendas, si está inscrita, o lo pretende, en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid es, como ya se ha dicho, la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid. Si la Cooperativa actúa en varias comunidades autónomas y en ninguna de ellas de modo principal, deberá inscribirse en el Registro (Nacional) de Cooperativas dependiente del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, siendo en este caso aplicable la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas.

Adicionalmente, las sociedades cooperativas cuentan con sus propios estatutos dónde se fijan las normas o reglas por las que se rige la estructura, gobierno y funcionamiento de la entidad y que, en cualquier caso, deben ser conformes a la ley. La obligatoriedad de su inscripción registral (no son plenamente válidos hasta que ello no sucede) garantiza que dicho ajuste legal se ha producido. Inicialmente los estatutos se inscriben junto con la denominada escritura de constitución, pudiendo modificarse posteriormente.

Las Cooperativas aplican sus estatutos con plena autonomía, sin más limitaciones ni condicionamientos que los establecidos en la ley.

Es obligatorio que la cooperativa entregue los estatutos en el momento de incorporarse el socio a la misma.

La Ley de Cooperativas, los estatutos, los acuerdos de la asamblea general y del consejo rector, obligan a todos los que se integran como socios de la cooperativa, aunque tanto los acuerdos contrarios a la ley como a los estatutos son impugnables judicialmente. En algunos supuestos, la Ley regula procedimientos internos (audiencias y recursos) para dirimir diferencias, bien ante el comité de recursos de existir, bien ante la asamblea general. Por ello, todo socio debería poseer además de una copia de los Estatutos, y del Reglamento Interno si existiera, un ejemplar de la Ley.

¿CÓMO FUNCIONA UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS?

Según la Ley Cooperativas, la cooperativa cuenta con unos órganos sociales, nombrados, controlados y desempeñados por los socios (la ley, no obstante admite con limitaciones la figura del consejero independiente). Los órganos más habituales e importantes son: la asamblea general, el consejo rector y los interventores.

La asamblea general es la reunión de los socios para deliberar y tomar acuerdos, como órgano supremo de expresión de la voluntad de la cooperativa. Los acuerdos que en ella se tomen, adoptados conforme a las leyes y a los estatutos sociales, obligan a todos los socios.

Todos los asuntos propios de la cooperativa pueden ser objeto de debate y acuerdo en la asamblea general, y en ella cada socio tiene voz y voto, según los principios democráticos en los que se basa el funcionamiento de las cooperativas.

Las cuentas anuales, junto con el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado, serán presentadas para su aprobación a la asamblea general ordinaria que obligatoriamente ha de celebrarse anualmente.

Es importante resaltar el importante papel que juega la asamblea general de socios como órgano supremo de la expresión de la voluntad social. Sin embargo, sus acuerdos pueden ser revisados, por cuanto "acuerdo mayoritario" no es sinónimo de "acuerdo válido", y pudiera ser contrario a la Ley, a los Estatutos o lesionar los intereses de la cooperativa en beneficio de uno o varios socios o de terceros. Expresión clara de este derecho de revisión de los acuerdos son los preceptos contenidos en la Ley de Cooperativas que contemplan los controles judiciales de los acuerdos.

El consejo rector es el órgano de gobierno, gestión y representación de la sociedad cooperativa, con sujeción a la ley, a los estatutos y a la política general fijada por la asamblea general. Como mínimo, el consejo rector debe estar formado por tres miembros (con un máximo de quince): el presidente y el secretario necesariamente, pudiendo ser el tercero un vicepresidente, un tesorero o simplemente un vocal, todos ellos elegidos como miembros del consejo por la asamblea general en votación secreta, aunque la designación para el cargo concreto, si no se dispone otra cosa en los Estatutos, se hará por el propio consejo rector de entre sus miembros. Ha de destacarse, que por ley el presidente del consejo rector, que lo será también de la cooperativa, ostenta la representación legal de la misma.

La asamblea general o el consejo rector podrán acordar la existencia en la cooperativa de un director, cuyas facultades conferidas deberán constar en escritura notarial e inscribirse en el registro de cooperativas.

Los interventores, entre uno y seis, son el órgano de fiscalización de la cooperativa y tienen como función principal la censura de las cuentas anuales. Al igual que el consejo rector, los interventores son elegidos por la asamblea general. Nadie podrá ser elegido como interventor, si hubiese sido miembro del consejo rector durante todo o parte del período sometido a fiscalización.



La Ley prevé que las cooperativas de viviendas sometan sus cuentas a auditoría externa en determinadas circunstancias, como sucede cuando se estén promoviendo más de 40 viviendas o locales o cuando exista más de una fase o promoción.

DERECHOS DE LOS SOCIOS COOPERATIVISTAS

La Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, fija los siguientes derechos de los cooperativistas:

- Ser elector y elegible para los cargos de los órganos sociales.
- Formular propuestas y participar con voz y voto en la adopción de acuerdos por la asamblea general y demás órganos sociales de los que formen parte.
- Recibir la información necesaria para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones.
- Participar en la actividad empresarial que desarrolla la cooperativa para el cumplimiento de su fin social.
- Al retorno cooperativo, generado normalmente por los beneficios netos obtenidos en la venta o arrendamiento de los locales comerciales, cuyo importe se emplea habitualmente en aminorar el precio de la vivienda.
- A la actualización y devolución de las aportaciones al capital social cuando proceda.
- Aprobar en asamblea general las cuentas del ejercicio.

A los demás que resulten de las normas legales y de los propios estatutos de la sociedad; este es el caso, por lo demás frecuente, de la previsión de la sustitución de un socio, por baja justificada, por otra persona que reúna los requisitos necesarios para ser socio.

Sin duda, ha de recalcarse, que quizás el derecho más importante que la Ley concede al cooperativista es el derecho a la información, lo que le permite solicitar a los órganos sociales cualquier dato sobre la marcha y actividad de la cooperativa.

Ante el injustificado incumplimiento de la obligación de informar, cualquier socio puede reclamar ante los

órganos de la cooperativa y también denunciarlo ante la Dirección General de Trabajo de la Consejería de Trabajo de la Comunidad de Madrid o, directamente, a la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, órgano éste cuya intervención es en todo caso necesaria para iniciar un procedimiento sancionador por infracciones a la legislación cooperativa cometidas por la cooperativa o por los miembros de sus órganos sociales.

Por otro lado debe tenerse presente siempre que las cooperativas se basan en el principio general de igual trato de los socios, principio de paridad que debe ser un derecho efectivo.

¿CUÁLES SON LAS OBLIGACIONES DE LOS SOCIOS?

Los socios cooperativistas, como es lógico, no tienen sólo derechos, también tienen obligaciones que cumplir que están reguladas en la ley y en los estatutos y que, como se verá derivan al igual que los derechos, de la concepción del socio como autopromotor de las viviendas. Las más importantes son:

- Asistir a las reuniones de la asamblea general y de los demás órganos colegiados de los que forme parte.
- Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la cooperativa.
- Participar en las actividades que desarrolla la cooperativa para el cumplimiento de su fin social.
- Guardar secreto sobre aquellos asuntos y datos de la cooperativa cuya divulgación pueda perjudicar a los intereses sociales.
- No realizar actividades competitivas con las actividades empresariales que desarrolle la cooperativa, salvo autorización expresa del consejo rector.
- Aceptar los cargos para los que fuesen elegidos, salvo causa justa de excusa (esta obligación no figura ya en la ley madrileña por lo que para existir deberá estar recogida en los estatutos).
- Efectuar el desembolso de sus aportaciones al capital social y aquellas otras obligatorias que se acuerden por el órgano competente, en la forma y plazo previstos.
- Participar en las actividades de formación.

¿QUÉ VENTAJAS TIENE ACCEDER A UNA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE COOPERATIVA?

Aparte de la posibilidad de participar desde el principio en la actividad de la cooperativa, la principal ventaja radica en el coste final de la vivienda.

Supone otra ventaja, el hecho de que los socios puedan modificar los proyectos en alguno aspectos, siempre por acuerdo mayoritario, y realizar mejoras en la calidad de sus viviendas. Estas mejoras no podrían afectar, en ningún caso, a aspectos básicos del "proyecto de construcción".



Hay que advertir que la duración media de una promoción de viviendas en cooperativa es de dos a tres años cuando se cuenta con un terreno ya urbanizado y apto para la edificación; si no es así los plazos pueden alargarse considerablemente. Lo dilatado de los plazos, en todo caso, permite una mayor accesibilidad a los planes de pagos característicos de las cooperativas de viviendas.

En resumen, si el socio está totalmente informado de la situación de la cooperativa a la que se incorpora y asume sus particularidades, las ventajas de esta forma de promoción de viviendas son indiscutibles

¿QUÉ DEBE COMPROBARSE ANTES DE ADQUIRIR LA CONDICIÓN DE SOCIO Y QUÉ DEBE

FACILITAR AL NUEVO SOCIO LA COOPERATIVA?

El derecho a la información en las cooperativas de vivienda, como ya hemos referido, es un derecho básico que está en la esencia del concepto cooperativo (las cooperativas se constituyen para la construcción de la vivienda de los socios, tomando todas las decisiones entre ellos). Pero, en la actualidad, el funcionamiento del modelo cooperativo difiere sensiblemente en las cooperativas promovidas por gestoras, por lo que el futuro socio debe pedir, y la gestora facilitar, una información clara, sencilla y veraz. En base a esto, estimamos que la información mínima a facilitar debe ser:

Antes de incorporarse a la cooperativa, el aspirante a socio debe comprobar que la sociedad cumple una serie de requisitos, especialmente si va a adquirir compromisos económicos con ella:

- Que la cooperativa esté legalmente constituida e inscrita en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, o si es de ámbito nacional en el Registro de la Dirección General de Fomento de la Economía Social del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. La inscripción se puede comprobar solicitando información al Registro correspondiente.
- Que posea una cuenta bancaria abierta de titularidad de la cooperativa en la que se ingresen las aportaciones de los socios.
- Que dichas aportaciones estén aseguradas por una compañía de seguros o avaladas por una entidad bancaria o caja de ahorros, lo que la cooperativa deberá acreditar.
- Que en el caso de existir cuota de preinscripción o similares, de carácter no reintegrable, se defina claramente su concepto y cuantía.
- Antes de incorporarse a una promoción concreta:
 - Que esté perfectamente clara la situación del suelo donde se pretende construir:
 - Propiedad: si se trata de suelo público, si es propiedad de la cooperativa, si existe un contrato de opción de compra, compraventa, una permuta..., o cualquier otra forma de tenencia; todo esto puede comprobarse en el Registro de la Propiedad correspondiente.
 - Situación Urbanística: Si está ya urbanizado (tiene licencia de edificación o la posibilidad de solicitarla) o qué grado de urbanización ha adquirido. En caso contrario, como mínimo debe estar aprobado el Plan Parcial, lo que podrá verificarse en el Ayuntamiento dónde esté emplazada la promoción.
 - Que exista el correspondiente proyecto técnico o básico o, al menos, el Anteproyecto.
 - Que los planes de pagos estén claramente establecidos, así como el programa de financiación.
 - Que existan plazos estimados para la ejecución de las obras.
- Al adquirir la condición de socio:
 - Que en el caso de existir cuotas de mantenimiento de la cooperativa o similares, de carácter no reintegrable, se defina claramente su concepto y cuantía.
 - Suscribir las aportaciones obligatorias al capital social que fijen los estatutos.
 - Recibir de la cooperativa una copia de los estatutos sociales y del reglamento interno si existiera.
 - Que todas las particularidades de la relación socio-cooperativa, se encuentren reflejados en el contrato de incorporación o, en su caso, en las normas de la promoción (que se le deberán facilitar), de modo que el socio sepa en todo momento cuáles son sus derechos y obligaciones.sume sus particularidades, las ventajas de esta forma de promoción de viviendas son indiscutibles.

APORTACIONES Y ENTREGAS ECONÓMICAS DE LOS SOCIOS A SU COOPERATIVA

Se producen tres tipos de aportaciones: aportaciones al capital social, cuota de ingreso y/o periódicas, y aportaciones para financiar la vivienda y anexos.

• Aportaciones al capital social.

Su importe es siempre reembolsable en caso de baja, aunque puede haber deducciones si la baja no es justificada y lo prevén los estatutos; la devolución se produce en las condiciones y plazos que señala el artículo



114.5 de la Ley 4/99. Las aportaciones al capital social son normalmente de pequeña cuantía y suelen oscilar entre 20 y 90 euros.

- **Cuota de ingreso y/o periódicas.**

Reguladas por el artículo. 57 de la Ley Cooperativas. No integran el capital social ni son reintegrables. Su destino es sufragar los gastos generados por la actuación de la sociedad cooperativa y los servicios que esta realice tanto en las primeras etapas de su funcionamiento como posteriormente: constitución, mantenimiento, administración, etc.

- **Entrega o aportaciones para financiar la vivienda y anexos.**

Cuantitativamente son las más importantes. Se determinarán como resultado del plan de financiación que deberá aprobar la asamblea general y conocer y admitir contractualmente el socio cooperativista. En caso de baja de un socio cooperativista, el reembolso de sus aportaciones para financiar la vivienda, deberá efectuarse en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio, como señala el artículo 114.5 de la Ley de Cooperativas.

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

Posteriormente se obtendrán los préstamos hipotecarios (subsidiados en los casos de viviendas protegidas) y los créditos complementarios o "puente", en su caso.

VENTAJAS DE LA CUENTA AHORRO-VIVIENDA

Si el plan de Financiación lo permite, estas cantidades se deben ingresar en "cuentas vivienda" a nombre de cada socio. La cuenta-vivienda es especialmente útil para aquellas promociones cuya iniciación se prevé para un plazo de uno y medio a dos años. Tiene las siguientes ventajas:

- Garantía de las cantidades aportadas, pues el dinero está depositado en una entidad financiera a su nombre, no pudiendo disponer del saldo sin su previo consentimiento.
- Posibilidad de subvención de hasta un 10% del precio de la vivienda (en determinados casos, como ingresos inferiores a 3, 5 veces el SMI, primer acceso a vivienda, superficie máxima 70 m2 útiles).
- Obtener un interés más elevado del normal.
- Desgravar el 15% en el IRPF si las cantidades ahorradas se destinan a la primera adquisición (o rehabilitación) de la vivienda habitual en un plazo máximo de 4 años (5, si la cuenta se hubiese formalizado antes del 1-1-99).
- Recuperar el dinero aportado, mas los intereses en caso de baja de la cooperativa.

SEGURO DE CANTIDADES A CUENTA Y SEGURO DECENAL

La Ley 57/1968 de 27 de julio, obligó en su día a los promotores de viviendas que no fueran de promoción oficial a garantizar, mediante la suscripción de un seguro o aval bancario, la posible devolución de las cantidades entregadas por el comprador antes de iniciar la construcción o durante la misma, para el caso de que la construcción no se iniciase o no llegase a buen fin en el plazo convenido. por otro lado la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (disposición adicional

primera) establece como obligatorio la suscripción de un seguro para garantizar, en forma análoga a la establecida en la ley 57/68, las cantidades anticipadas a los promotores de edificaciones (no sólo ya viviendas), y en el caso de viviendas se establece que la ley de 1968 se aplicará a toda clase viviendas (también por lo tanto a las de protección oficial, antes excluidas), significando expresamente el precepto la inclusión de las promovidas por comunidades de propietarios y cooperativas.

Asimismo, y en ese mismo orden de garantías, las normas citadas regulan la obligación del promotor de abrir una cuenta bancaria especial, "con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor" en la que los cooperativistas ingresarán las cantidades destinadas a la edificación y de la que la cooperativa sólo podrá disponer "para las atenciones derivadas de la construcción".

La Ley de Ordenación de la Edificación obliga además a los promotores en general a suscribir un seguro que garantice durante diez años (seguro decenal) los posibles defectos estructurales del edificio: daños en la cimentación, vigas o forjados, etc.. En relación con este seguro la cooperativa, de ordinario, contratará a una tercera empresa, que como organismo de control técnico Independiente vigile la correcta ejecución de las obras, y de todo el proceso promotor.

Estas cautelas, obligatorias por Ley, suponen un ligero incremento de los costes y también de los precios de las viviendas, pero, desde la óptica del socio, son una mayor garantía del adecuado cumplimiento de las obligaciones de la cooperativa con sus socios por lo que deberán cumplirse de buen grado.



PARTICULARIDADES EN LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Las cooperativas pueden promover tanto viviendas libres como viviendas protegidas; en este segundo caso la regulación legal (Real Decreto 2028/1995 de 22 de diciembre) ofrece algunas particularidades que las cooperativas deben cumplir, como son:

- Los poderes de representación para la gestión de la promoción deberán ser expresos y por escrito, actuando el apoderado, siempre, en nombre y por cuenta de la cooperativa y de acuerdo con las instrucciones de ésta; debiendo constar expresamente la prohibición de nombrar sustituto; no podrá admitirse cláusulas de irrevocabilidad ni de exoneración de la responsabilidad.
- La resolución a instancia de la cooperativa del contrato de arrendamiento de servicios suscrito, no conlleva más indemnización que la derivada del perjuicio ocasionado a la otra parte.
- Las facultades concedidas en el poder o en los contratos de servicio no pueden extenderse a actos de dominio (por ejemplo la compra o venta de terrenos) o a los que sea preceptivo el acuerdo del Consejo Rector o de la Asamblea General (ver la Ley de Cooperativas y los Estatutos).
- La aprobación, revocación, o en su caso resolución, de los contratos con la gestora, la adquisición del suelo, el encargo y aprobación del proyecto de obra, la elección de la constructora, la aprobación del contrato de ejecución de obras y la recepción de obras, deberán ser ratificadas por la Asamblea General, si no estuviera establecido en los estatutos la competencia plena de dicho órgano.
- En el caso de existir contrato con la gestora antes de la inscripción de la constitución de la cooperativa en el Registro, la ratificación debe de adoptarse en la primera Asamblea General que se celebre posteriormente a la citada inscripción.
- A partir de la calificación provisional de viviendas de protección oficial y durante la construcción, la cooperativa deberá garantizar las cantidades aportadas para financiar la construcción.
- Los miembros del Consejo Rector y, al menos, el 80 por 100 de los socios beneficiarios deberán reunir los requisitos para acceder a la financiación cualificada. Si hay bajas los socios sustitutos deberán reunir iguales requisitos.

Sobre estas exigencias así como sobre todo lo relacionado con las viviendas protegidas: obtención de la calificación, requisitos de los socios-adquirientes para obtener las ayudas, etc, el órgano competente dentro de la administración de la Comunidad de Madrid, es la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, en cuyas oficinas se podrá obtener información al respecto

INFORMACIÓN PREVIA: recomendaciones

Es recomendable obtener referencias externas de la cooperativa de viviendas. Para ello se puede obtener información en la Federación de Cooperativas de Viviendas de Madrid, en los servicios técnicos o Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento correspondiente, en las Cajas de Ahorros o Entidades de Crédito relacionadas con la Cooperativa de Viviendas, en el Registro de la Propiedad correspondiente a los terrenos donde se pretende construir, y, en su caso, en la Junta de Compensación que urbanice dichos terrenos.

Asimismo es recomendable informarse en varias cooperativas y seleccionar las ofertas.

¿CÓMO SE REPARTE EL COSTE DE UNA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE COOPERATIVA?

Si está interesado en el destino de las aportaciones que los socios realizan a una cooperativa de viviendas, así como de las cantidades financiadas, estas son las cifras aproximadas:

| | |
|----------------------------|---------|
| Terrenos..... | 25%-40% |
| Construcción..... | 40%-50% |
| Urbanización interior..... | 1% |
| Proyectos..... | 4% |
| Licencias..... | 3% |
| Varios..... | 0,5% |
| Gestión..... | 8-10% |
| Gastos préstamos..... | 5% |



¿CÓMO ENTERARSE DE QUÉ COOPERATIVAS TIENEN PROMOCIONES ABIERTAS?

El Registro de Cooperativas no tiene normalmente conocimiento de las promociones de vivienda que ejecutan las cooperativas. El Registro se limita a inscribir su constitución, los estatutos por los que se rige, los cargos y apoderamientos, las segundas y posteriores fases o promociones y algunos otros actos, con lo cual podrá facilitar listados de cooperativas, pero ello no resulta normalmente eficaz para enterarse de qué cooperativas admiten socios y en qué barrio intentan construir (o están ya construyendo); tampoco tiene información de si la cooperativa tiene o no terrenos o si éstos tienen todas las autorizaciones pertinentes para construir.

Consecuentemente, las personas interesadas habrán de acudir a otras fuentes para averiguar lo que les interesa, así en nuestra comunidad autónoma, se puede obtener información de cooperativas con promociones en marcha o en proyecto, que tengan vacantes de socios, en la Unión de Cooperativas de Viviendas de Madrid, donde existe también organizado un Registro de Expectantes (no oficial); otro lugar a visitar es el Ayuntamiento donde deseen residir, y en Madrid capital la Junta del Distrito. Localizadas las cooperativas (o la cooperativa) que admiten aún nuevos socios y antes de formalizar la inscripción, conviene hacer algunas otras averiguaciones de acuerdo con las recomendaciones que se han hecho anteriormente.

Hay que insistir no obstante, que una seguridad al cien por cien en todo el proceso es muy difícil obtenerla, ni siquiera en supuestos de cooperativas que tienen detrás entidades o gestoras de acreditado prestigio, debido a lo complejo del camino a seguir: obtención del suelo (si es mediante concurso de los ayuntamientos, se presentan varios oferentes y sólo se selecciona uno); los planes urbanísticos pueden estar pendientes de aprobación; pueden variar los precios del suelo y de la construcción, etc., en definitiva, adquirir una vivienda en cooperativa no es lo mismo que comprar llave en mano un piso, pero al final el precio y la calidad del producto suele compensar el esfuerzo

NORMAS JURÍDICAS APLICABLES A LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

- Ley 20/1990 de 19 de diciembre, de Régimen Fiscal de Cooperativas.
- Real Decreto 2028/1995 de 22 de diciembre, condiciones de acceso a la financiación cualificada estatal de las promovidas por cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios al amparo de los planes estatales de viviendas.
- Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Ley (estatal) 27/1999 de 16 de julio, de Cooperativas.
- Real Decreto 136/2002 de 1 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Cooperativas.