

LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

EN BREVE

Se pretende en esta primera entrega de un artículo dividido en dos, hacer una reseña de las notas que hoy caracterizan, después de una evolución ya larga en el tiempo, a la actividad de promoción inmobiliaria en régimen de cooperativa, respondiendo sucintamente, pero también de forma clara, a cuestiones tales como qué es una cooperativa de viviendas y quiénes la forman, cuál es la forma de transmisión de las viviendas, y si el socio es o no consumidor, con las consecuencias que de considerarlo así se puedan derivar.



SUMARIO

1. Concepto de cooperativa de vivienda
2. Sujetos de la promoción
3. Compra o adjudicación
4. Posición del socio. El cooperativista como consumidor o usuario
5. Conclusiones



**Ignacio
Cuota
Casals**

Abogado.
CUOTA&RIOJA

CONCEPTO DE COOPERATIVA DE VIVIENDA

Son las que tienen por objeto procurar al precio de coste, **exclusivamente para sus socios, viviendas, servicios o edificaciones complementarias, así como su rehabilitación**, pudiendo organizar el uso y disfrute de los elementos comunes y regular la administración, conservación o mejora de los mismos en el modo que se establezcan en los estatutos.



SUJETOS DE LA PROMOCIÓN

En las cooperativas pueden ser socios, en función de su actividad cooperativizada, tanto las personas físicas como jurídicas, públicas o privadas, y las comunidades de bienes. Los estatutos establecerán los requisitos necesarios para la adquisición de la condición de socio, estableciendo sus derechos y obligaciones y las condiciones de su baja.

Para el cumplimiento de estos fines, las cooperativas de viviendas pueden adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social. Además las cooperativas de viviendas pueden adquirir terrenos de gestión pública por el sistema de adjudicación directa, para el cumplimiento de sus fines específicos.

COMPRA O ADJUDICACIÓN

La forma usual de transmisión de estas viviendas es la de adjudicación a los socios, que alguna sentencia del Tribunal Supremo (TS

“LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS PUEDEN ADQUIRIR, PARCELAR Y URBANIZAR TERRENOS Y, EN GENERAL, DESARROLLAR CUANTAS ACTIVIDADES Y TRABAJOS SEAN NECESARIOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE SU OBJETO SOCIAL. ADEMÁS LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS PUEDEN ADQUIRIR TERRENOS DE GESTIÓN PÚBLICA POR EL SISTEMA DE ADJUDICACIÓN DIRECTA, PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FINES ESPECÍFICOS”

“EL SOCIO DE UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS, STRICTO SENSU ES UN AUTOPROMOTOR Y, EN TODO CASO, ADJUDICATARIO DE UNA VIVIENDA RESULTANTE DE UNA PROMOCIÓN INMOBILIARIA EN LA QUE ÉL HA PARTICIPADO”

31/12/92) ha considerado como un auténtico contrato de compraventa. Sin embargo, **dado el especial régimen de construcción en cooperativa, también el TS se ha pronunciado en la línea de que la adjudicación de vivienda y la aportación de los socios para su realización es una operación diferente de la idea de venta a persona ajena.** En puridad, el socio de una cooperativa de viviendas, stricto sensu es un autopromotor y, en todo caso, adjudicatario de una vivienda resultante de una promoción inmobiliaria en la que él ha participado.

POSICIÓN DEL SOCIO. EL COOPERATIVISTA COMO CONSUMIDOR O USUARIO

Por lo general, nos encontramos que tanto la legislación de las Autonomías como la del Estado amparan que puedan ser socios de las cooperativas de viviendas las personas físicas, así como las cooperativas y demás personas jurídicas sin ánimo de lucro. Por otro lado, **no deja de ser frecuente que se alberguen locales en las promociones, cuyo destino más habitual es la venta a terceros no socios.** Todo ello lleva a cuestionarse si el socio cooperativista a su vez es consumidor.

Pues bien, en mi opinión, no hay duda de que un cooperativista tiene esa doble condición: la de socio de la cooperativa y la de consumidor o usuario, como destinatario final, en la compra de un piso. Ciertamente, **hay quienes**

sostienen que no se puede hablar de la presencia de un consumidor, ya que no cabría distinguir entre parte empresarial y destinatario final del producto o servicio, ya que el propio «comprador» no dejaría de ser también parte empresarial. De hecho algunas resoluciones de Juntas Arbitrales de Consumo apuntan esta tesis. Esto es, la inadmisión a arbitraje de un asunto planteado por un socio cooperativista frente a la cooperativa por presunta vulneración de la normativa protectora de los consumidores (por ejemplo, en la Junta Arbitral de Aragón (expediente 1471/09, de 25 de noviembre de 2009).

Sin embargo, **la posición mayoritaria admite que el socio es consumidor. Es destinatario final de un producto: una vivienda.** Para ello, además de los trámites administrativos necesarios, ha firmado un contrato de adhesión por el que la cooperativa se compromete a entregarle una vivienda en unas condiciones pactadas. Por lo tanto, el acto de adjudicación de la vivienda está sometida al derecho del consumo y el cooperativista tiene los mismos derechos que cualquier otro consumidor. Derechos reflejados en la normativa general de consumo (normativa en materia de protección de condiciones generales de la contratación y, en especial, sobre cláusulas abusivas) y también en la normativa específica de adquisición de vivienda, así como en la normativa vinculada al proceso de la edificación (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación).

La Comisión de Cooperación de Consumo, órgano dependiente del Ministerio de sanidad y Consumo, se pronunció en el año 1997, resolviendo una consulta sobre el particular. En concreto la Consulta 46/97. En ella confirmaba la aplicación de la normativa en materia de consumo a la compra hecha por un cooperativista. En especial, la protección de la Ley de 27 de julio de 1968, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas (derogada por la Ley 38/1999) en cuanto a las cantidades entregadas a cuenta y la posible protección en materia de cláusulas abusivas de los contratos.

Las consecuencias prácticas de la citada naturaleza estriban en que la cooperativa no se obliga a entregar la vivienda en ninguna fecha, aunque pudieran establecerse plazos o fechas orientativas.

Además esto supone que la paralización de las obras por motivos ajenos a la voluntad de la cooperativa, como ocurre con el elevado número de procedimientos judiciales que se han iniciado teniendo por objeto esta promoción de viviendas concreta, no puede calificarse como incumplimiento de aquélla para con el socio cooperativista que pretende acceder a una vivienda de la promoción. Sociedad y socio se encuentran en idéntica posición jurídica, y no en una posición contrapuesta.

Pero, además, **la inclusión de las Cooperativas de viviendas dentro la categoría de consumidores y usuarios**, conlleva que le correspondan las exenciones fiscales propias de las Cooperativas especialmente protegidas del art. 7 de la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas.

- En el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, exención, por cualquiera de los conceptos que puedan ser de aplicación, salvo el gravamen previsto en el artículo 31.1 del texto refundido aprobado por Real Decreto legislativo

“EL ACTO DE ADJUDICACIÓN DE LA VIVIENDA ESTÁ SOMETIDA AL DERECHO DEL CONSUMO Y EL COOPERATIVISTA TIENE LOS MISMOS DERECHOS QUE CUALQUIER OTRO CONSUMIDOR. DERECHOS REFLEJADOS EN LA NORMATIVA GENERAL DE CONSUMO”



“EL OBJETO SOCIAL DE LA COOPERATIVA ES PROCURAR EXCLUSIVAMENTE A SUS SOCIOS VIVIENDAS MEDIANTE SU PROMOCIÓN O CONSTRUCCIÓN DIRECTA, LO QUE LLEVA A AFIRMAR QUE A LA MISMA LE CORRESPONDE LAS EXENCIONES FISCALES PROPIAS DE LAS COOPERATIVAS ESPECIALMENTE PROTEGIDAS DEL ART. 7 DE LA LEY 20/1990”

3050/1980, de 30 de diciembre, respecto de los actos, contratos y operaciones siguientes:

- Los **actos de Constitución**, ampliación de capital, fusión y escisión.
- La **Constitución y cancelación de préstamos**, incluso los representados por obligaciones.
- **Las adquisiciones de bienes y derechos** que se integren en el fondo de educación y promoción para el cumplimiento de sus fines.
- En el **impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados**, exención para las operaciones de adquisición de bienes y derechos destinados directamente al cumplimiento de sus fines sociales y estatutarios.

Suscríbase a

ECONOMIST & JURIST

Acceso a la revista mensual digital por tan sólo 99€/año + IVA (gastos de distribución incluidos)



Trae a un amigo a Economist & Jurist y consigue un 20% de descuento en la factura de tu suscripción.

Cumplimente los datos o llame al teléfono de atención al cliente 902438834

Razón social			NIF											
Apellidos			Nombre											
Nombre y apellidos del amigo suscrito a Economist & Jurist														
Dirección		Número	C.P.	Población										
Provincia	Teléfono		Móvil											
Email			Fax											
Nº Cuenta			Firma											
<table border="0"> <tr> <td> _ _ _ _ </td> <td> _ _ _ _ </td> <td> _ _ _ _ </td> <td> _ _ _ _ </td> <td> _ _ _ _ </td> </tr> <tr> <td>Entidad</td> <td>Oficina</td> <td>Control</td> <td colspan="2">Nº Cuenta</td> </tr> </table>					_ _ _ _	_ _ _ _	_ _ _ _	_ _ _ _	_ _ _ _	Entidad	Oficina	Control	Nº Cuenta	
_ _ _ _	_ _ _ _	_ _ _ _	_ _ _ _	_ _ _ _										
Entidad	Oficina	Control	Nº Cuenta											

- Acepto que Difusión Jurídica y Temas de Actualidad S.L. me cargue en este número de cuenta los recibos correspondientes a la presente suscripción. IVA no incluido.
- Doy mi consentimiento para que DIFUSION JURÍDICA Y TEMAS DE ACTUALIDAD S.L. proceda al tratamiento de mis datos personales para facilitar información sobre productos y servicios.

Puedes consultar nuestra política de privacidad en www.economistjurist.es. DIFUSION JURIDICA Y TEMAS DE ACTUALIDAD SL con domicilio en Calle Rosa de Lima, 1 – Edif. Alba. Ofic. 101 – 28290 – Las Rozas – Madrid (España) le informa de que tras haber obtenido su consentimiento, trata sus datos para enviarle comunicaciones comerciales por medios electrónicos. Sus datos no se cederán a terceros. En cualquier momento puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión y oposición, así como, en su caso, el derecho de portabilidad y limitación del tratamiento, recogidos en el RGPD (UE) 2016/679 y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, dirigiendo su solicitud por escrito a Calle Rosa de Lima, 1 – Edif. Alba. Ofic. 101 – 28290 – Las Rozas – Madrid (España) o bien enviando un correo electrónico a info@economistjurist.es bajo el asunto de Protección de Datos, acompañando en todo caso fotocopia de DNI o documento equivalente válido en derecho que acredite su identidad. En caso de que no se haya satisfecho el ejercicio de sus derechos puede presentar una reclamación ante la Autoridad de Control. Obtenga mas información en www.aepd.es. En cumplimiento de lo establecido en la Ley 34/2002 de 11 de julio de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico, usted puede revocar en cualquier momento el consentimiento prestado de recibir comunicaciones publicitarias o promocionales por correo electrónico u otros medios de comunicación electrónica equivalentes notificando dicho deseo al correo de info@economistjurist.es

- No deseo recibir comunicaciones a través de e-mail.

En línea con lo anterior, la Ley 2/1999 de 31 de marzo de Sociedades Cooperativas Andaluzas, del Parlamento de Andalucía, en su artículo 131.2.f),incluye a las Cooperativas de viviendas dentro de una categoría más amplia de cooperativas como es la de consumidores y usuarios, ya que el objeto social de la Cooperativa es procurar exclusivamente a sus socios viviendas mediante su promoción o construcción directa, lo que lleva a afirmar que a la misma le corresponde las exenciones fiscales propias de las Cooperativas especialmente protegidas del art. 7 de la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas, para concluir sosteniendo la procedencia de esa exención que dado que el artículo 34 de la última Ley citada consagra la exención de las operaciones directamente destinadas al cumplimiento de los fines sociales y estatutarios de las cooperativas especialmente protegidas.

CONCLUSIONES

- Como conclusión, apuntemos, finalmente, que las cooperativas de viviendas, formadas por sus socios, para promover edificaciones sobre terrenos previamente adquiridos, adjudican a estos las viviendas resultantes de una promoción inmobiliaria en la que ellos han participado, como socios de la cooperativa pero también consumidores o usuarios, y el cooperativista tiene los mismos derechos que cualquier otro consumidor, reflejados en la normativa general de consumo (normativa en materia de protección de condiciones generales de la contratación y, en especial, sobre cláusulas abusivas) y a la cooperativa le deberían corresponder las exenciones fiscales propias de las Cooperativas especialmente protegidas en relación a las operaciones directamente destinadas al cumplimiento de su fines sociales y estatutarios

