

La cooperativa de viviendas como administradora de bienes comunes

Santiago MERINO HERNÁNDEZ

Letrado

Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi

Investigador - Colaborador

Instituto de Derecho Cooperativo y Economía Social-GEZKI

UPV/EHU

Fecha de entrada: 23/10/2012

Fecha aceptación: 31/01/2013

Sumario: 1. Aspectos generales. 2. El régimen de uso y disfrute. 3. La posibilidad de la cooperativa como gestora de bienes una vez adjudicadas las viviendas y/o locales. 4. Ventajas del mantenimiento de la fórmula cooperativa para la administración de los bienes comunes. 5. Bibliografía sobre cooperativas de viviendas.

Resumen:

Se pretende por el autor exponer, y justificar, los modelos que posibilitarían el mantenimiento de la sociedad cooperativa de viviendas una vez ejecutado estrictamente el hecho promocional consistente en la construcción de las viviendas y/o locales; o —incluso— a través de nuevos modelos de cooperativismo de vivienda como son la cesión de uso o el cooperativismo de alquiler.

Palabras clave:

Adjudicación, administración, alquiler, Andel, cesión de uso, cooperativa, gestión, liquidación, mantenimiento, uso y disfrute, viviendas.

Laburpena:

Egilearen asmoa da adieraztea, eta justifikatzea, etxebizitza sozietate kooperatiboak mantentzea ahalbideratzen duten ereduak, etxebizitzak edota lokalak eraikitzearen egitate promozionala zentzu hertsian egikaritu ondoren. Planteatzen dira, etxebizitza kooperatibismoko eredu berri gisa, erabilera lagatzea eta alokatze kooperatibismoa.

1. Aspectos generales

La Ley 27/1999, de 16 de julio de Cooperativas establece la posibilidad de que las cooperativas de vivienda puedan tener como objeto el procurar edificaciones e instalaciones complementarias para el uso de viviendas y locales de los socios, la conservación y administración de las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes y la creación y suministros de servicios complementarios, así como la rehabilitación de viviendas, locales y edificaciones e instalaciones complementarias.

La posibilidad de administrar viviendas, locales y usos comunes, así como los elementos comunes ha tenido su reflejo en toda la legislación autonómica. Así, se reconoce expresamente en el art. 106 de la Ley 18/2002, de 5 de julio, de Cooperativas de Cataluña; el 91 de la Ley 8/2003, de 24 de marzo de Cooperativas de la Comunidad Valenciana; el 91 de la Ley 8/2003, de 24 de marzo, de Cooperativas de Valencia; 114 de la Ley 4/1993, de 24 de junio de Cooperativas de Euskadi; 134 de la Ley 2/1998, de 26 de marzo, de Sociedades Cooperativas de Extremadura; 84 de la Ley 9/1998, de 22 de diciembre, de Cooperativas de Aragón, en redacción dada por la Ley 4/2010, de 22 de junio; 114 de la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de Madrid; 119 de la Ley 4/2001 de La Rioja; 117 de la Ley 4/2002, de 11 de noviembre, de Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Castilla y León; 135 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, de Cooperativas de Castilla-La Mancha; 112 de la Ley 8/2006, de 16 de noviembre de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia y 153 de la Ley 4/2010, de 29 de junio de Cooperativa del Principado de Asturias.

Por otro lado, se plantea en Galicia (art. 120 de la Ley 5/1998 en consonancia con las modificación a través de las Leyes 18/2008 y 14/2011) y Andalucía (art. 97 de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre de, de Sociedades Cooperativas de Andalucía) la posibilidad de la retención de la propiedad en las promociones cooperativas, en cuyo caso habrá de establecerse estatutariamente las normas para el uso y disfrute de los socios.

Por otro lado, y a pesar de no estar expresamente citada esta posibilidad, ya que se habla de facilitar a sus socios viviendas o locales en el art. 68 de la Ley Foral 14/2006, de 11 de diciembre, de Cooperativas de Navarra; no creemos existan dudas para cooperativizar una actividad como sería la de administrar bienes comunes que bien podría clasificarse si no como cooperativa de viviendas sí como cooperativa de servicios.

Por último, el art. 115 de la Ley 1/2003, de 20 de marzo, de Cooperativas de las Illes Balears se sale de lo generalmente regulado en el ámbito autonómico al establecer, en a mi entender una confusa redacción, que los estatutos fijarán las normas a que han de ajustarse tanto las viviendas en propiedad como las edificaciones para uso y disfrute. En cualquier caso,

para las Illes Balears también sería de aplicación lo señalado para la Comunidad Foral de Navarra.

Dicho lo que antecede, vemos que tanto en base a la Ley 27/1999 como a la normativa autonómica, se abren varias posibilidades una vez que el proyecto promocional de las viviendas o locales finalice su ejecución. A saber:

- La cooperativa, de promoción privada pública, mantiene la propiedad de las viviendas y/o locales, y por extensión de los bienes comunes. En este sentido cabe referirnos a los nuevos modelos que llegan desde el norte de Europa basados principalmente en la cesión de uso o el alquiler.
- La cooperativa procede a la adjudicación de las viviendas y/ locales, si bien se mantiene para la gestión de los bienes comunes, entendiendo éstos como los bienes privativos que quedan en gestión común bajo régimen cooperativo, y diferenciándolos de los elementos comunes que han sido adjudicados conjuntamente con las viviendas y/o locales.
- La cooperativa procede a la adjudicación de las viviendas y/ locales, constituyendo una comunidad de propietarios (Ley de propiedad horizontal) para la gestión de los bienes comunes, procediendo a continuación a la liquidación de la misma. Es éste el modelo actualmente más extendido, por no decir casi exclusivo, en el Estado español.

En el marco de la comunicación que presentamos, que versa sobre la administración bajo régimen cooperativo de los bienes comunes, debemos detenernos en los dos primeros.

2. El régimen de uso y disfrute

En relación a este punto, como hemos dicho, la normativa actual establece como posibilidad esta opción, si bien hasta la fecha ha sido el régimen de propiedad el que ha acaparado el mercado, en contra de importantes experiencias europeas.

Sin embargo, los poderes públicos se han fijado en la actualidad en el modelo escandinavo y reflexionan sobre la promoción de cooperativas de viviendas en alquiler con rentas muy bajas en el que el inquilino podrá estar de por vida. El fin es promover el modelo escandinavo de alquiler, que se encuentra a medio camino entre la propiedad y el arrendamiento. En concreto, consiste en que las viviendas pertenecen a una cooperativa en la que los socios disfrutan de un derecho de uso indefinido sobre los pisos con una renta a un precio reducido. De ese modo se explora una vía inter-

media, más asequible económicamente que la propiedad y con menos incertidumbre que el alquiler, una opción que, pese a los esfuerzos, no acaba de despegar en nuestro entorno.

Continuando con esta posibilidad, y atendiendo a la promoción estrictamente privada, la promoción o adquisición de un conjunto de viviendas, en inmueble único, podrá realizarse por, por ejemplo, las asociaciones privadas sin ánimo de lucro (o la propia cooperativa) que se constituyen para tal finalidad. Para acceder como socio a la asociación, habrá de abonarse un importe económico que sea fijado por los órganos de gobierno de la misma en función de los costes de la promoción y mantenimiento del inmueble. Este importe de entrada se reembolsará en el caso de que quien lo hubiera abonado enajenara su derecho de uso a otra persona bajo la fiscalización de los responsables de la asociación, que habrán de garantizar la inexistencia de lucro o beneficio especulativo en la mencionada operación. El derecho de uso que ostentará cada uno de los asociados tendrá carácter indefinido, será también transmisible en caso de fallecimiento en sus propios términos y contenidos. En contraprestación al mismo, se abonará un canon o renta social establecido por la asociación de acuerdo a los costes de promoción, construcción, amortización, mantenimiento, mejoras y conceptos asimilables correspondientes al inmueble residencial.

Países como Dinamarca, Noruega, Suecia y otros de Europa aplican un modelo cooperativo según el cual la propiedad de las viviendas siempre reside en manos de la cooperativa y donde los socios disfrutan, como vemos, de un derecho de uso indefinido con un alquiler blando y en donde los socios nunca podrán ser propietarios de las viviendas donde viven sino partícipes en el proyecto cooperativo.

Este modelo, las cooperativas de viviendas o Andel, que nació en Dinamarca allá por 1911, ha tenido un importante crecimiento en los últimos años, en concreto desde el 1975. El modelo del Andel funciona de manera democrática, los miembros habitantes del Andel nunca pueden transformarlo en una propiedad tradicional, aunque tienen más derechos que un inquilino convencional, ya que es un modelo que establece el uso indefinido de la vivienda.

Ya hemos señalado cómo en España las leyes sobre cooperativas permiten hacer cooperativas de viviendas para la propiedad o por la cesión de uso, aunque, en la práctica, y como ya hemos apuntado, este modelo discrimina positivamente a favor de la propiedad tradicional, siendo la cesión de uso sólo una posibilidad legal absolutamente muy residual en la práctica.

Es éste uno de los cambios que proponemos en la medida que las cooperativas de viviendas deberían cambiar la lógica de empresas constructoras por una lógica de cooperativas de gestión de un parque de viviendas.

Sin embargo, las razones que hacen que nuestro modelo cooperativo se base en la propiedad tradicional son varias. A saber: la falta de regulación —desarrollo— del contenido de la cesión de uso y de la vivienda en general, la mentalidad española sobre la propiedad, un funcionamiento de las cooperativas basado en una lógica de empresas constructoras y no de empresas de gestión de un parque de viviendas, como ocurre en otros países, un cierto oscurantismo de una parte del sector que hace que no haya publicidad ni registros públicos, la falta de interés y de regulación por parte de las administraciones ante la problemática de las cooperativas de viviendas, el posicionamiento de las gestoras de cooperativas y de las empresas constructoras que en ocasiones utilizan la fórmula cooperativa de forma fraudulenta¹, etc.

3. La posibilidad de la cooperativa como gestora de bienes una vez adjudicadas las viviendas y/o locales

Como ya hemos indicado, la tendencia en la actualidad es a la liquidación de la cooperativa de viviendas, una vez finalizado el hecho estrictamente promocional que se concreta en la ejecución de las viviendas y locales. Pues bien, surge la pregunta del motivo por el cual no existen experiencias prácticas, por lo menos en el entorno más cercano, relativo al mantenimiento de las cooperativas al objeto de que las mismas tengan como objeto la administración de los bienes comunes, para el caso de que existen los mismos. Pero es más, la existencia de la propia cooperativa se convierte en muchas ocasiones en una auténtica carga —o así lo creen sus socios— para los copropietarios que solamente buscan la transmisión de esos activos y que desconocen las virtudes que conllevaría su gestión bajo fórmula cooperativa².

¹ En este sentido no podemos dejar de mencionar la preocupación actualmente existe en lo que a este sector se refiere y que de forma muy acertada se ha sabido concretar en la colaboración publicada en el número 123 de la Revista *Viviendas Cooperativas* cuando en su página 25 expone que las sociedades cooperativas de viviendas son muy reacias al asociacionismo cooperativo, dándose incluso la situación de que estando asociadas, al haberse constituido la comunidad de vecinos de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, si bien no se liquidan no se encuentran activas no realizando actividad alguna ni abonando las cuotas anuales al órgano federativo. En esta colaboración también se ponen de manifiesto la existencia de cooperativas ficticias, promovidas por entidades financieras y constructoras que no respetan en modo alguno ningún principio cooperativo, pero fundamentalmente el de participación; como también expone que al igual que existen cooperativas ficticias, hay gestoras en las que difícilmente se puede ver ni siquiera un atisbo de buena práctica empresarial.

² Sin embargo sí que podemos encontrar, y de forma generalizada, a principios del siglo xx en proyectos auspiciados por el movimiento sindical (vid. por ejemplo desarrollo del cooperativismo de vivienda en el gran Bilbao desarrollado por ELA/STV).

Esta situación descrita trae causa, a nuestro entender, de los siguientes motivos:

a) Desconocimiento de los socios de las ventajas de continuar como cooperativa.

En la práctica, y fundamentalmente en cuanto a aquellas cooperativas que tienen por objeto promocionar y procurar a sus socios viviendas de V.P.O., cabe destacar el profundo desconocimiento de los socios cooperativistas autopromotores tanto del hecho cooperativo y de la fórmula del cooperativismo de vivienda, como del complejo negocio inmobiliario y de la implicación económica y jurídica que supone. Tal desconocimiento del modelo hace que no se plantee en ningún momento la continuación de la cooperativa, la cual —y esto resulta una evidencia práctica— se convierte no en una oportunidad sino en un auténtico problema —como ya hemos visto— para los socios que ya se han adjudicado las viviendas y/o locales.

b) La necesaria liquidación (para la gestora) de la cooperativa.

Dada la complejidad que supone llevar a cabo una promoción de viviendas, la cooperativa busca la ayuda de una serie de profesionales que le prestan su asistencia a cambio de una contraprestación económica. Es decir, el referenciado en el punto anterior desconocimiento se solventa mediante la contratación de expertos en la promoción de cooperativas.

En este contexto resulta evidente el papel, además de la requerida asistencia técnica (los arquitectos que elaboran los proyectos técnicos necesarios y realizan el seguimiento de la obra, controlando su correcta ejecución, el cumplimiento de los plazos y de las normas urbanísticas), de las sociedades gestoras de cooperativas, como empresas que son capaces de prestar los servicios profesionales que requiere la promoción cooperativa de manera integral y haciendo viable esta forma de promoción, proponiendo nuevas propuestas innovadoras a las demandas de las distintas Administraciones Públicas y de la Sociedad. El prestigio, solvencia y profesionalidad de la sociedad gestora, se convierten en 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.

Pues bien, en muchas ocasiones es la propia gestora la que realiza un asesoramiento tendente a la liquidación de la cooperativa, promovido en ocasiones también por el desconocimiento de la posibilidad de que la sociedad puede continuar gestionando los bienes no adjudicados, y en otras ocasiones buscando finalizar cualquier tipo de vinculación con la cooperativa, algo que si bien se consigue con la liquidación también se podría conseguir a través de un correcto tratamiento de la relación contractual que la gestora mantenga con la cooperativa.

c) El deseo de los socios de finalizar una serie de derechos y obligaciones a través del nacimiento de un figura *ex novo* como es la comunidad de propietarios (régimen de propiedad horizontal) que separe el momento temporal de la construcción de las viviendas (realizada bajo régimen cooperativo) de la gestión de los bienes comunes de las mismas (en esta ocasión bajo régimen de propiedad horizontal), y no duplicando de forma innecesario —para ellos— la gestión del parque a través por una parte de la comunidad de propietarios (obligatoria por otra parte si acudir a procesos de adjudicación de la propiedad y de los elementos comunes descritos en la Declaración de Obra Nueva) y por otra de una cooperativa de viviendas.

d) La no existencia de experiencias prácticas en este sentido o por lo menos de no general conocimiento, y por ende de liderazgo, y la inexistencia de profesionales que aborden la gestión de estas cooperativas desde un profundo conocimiento cooperativo.

e) La existencia de una confusión conceptual en los operadores jurídicos debido a que en ocasiones no se diferencia entre elementos comunes consustanciales con la propiedad, de los bienes comunes de posible gestión cooperativa, creyéndose que ambos deben tener gestión compartida, algo que si bien se puede hacer, también se puede claramente diferenciar.

4. Ventajas del mantenimiento de la fórmula cooperativa para la administración de los bienes comunes

En este sentido defendemos el mantenimiento de las cooperativas de viviendas, no acudiendo a procesos liquidatorios, una vez que han sido adjudicadas las viviendas para los supuestos de existencia de bienes comunes (insistimos que no hacemos referencia a los elementos comunes derivados de la propiedad de la vivienda o local de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal).

No cabe duda que esto supondría en gran medida un importante cambio en el concepto actual del cooperativismo de vivienda y en la práctica de nuestras comunidades de propietarios herederas de aquellas. Esto conllevaría un importante cooperativismo de vivienda con vocación de intercooperación y federativa al objeto la consecución, por ejemplo de servicios comunes.

Por otro lado, el mantenimiento de las cooperativas de vivienda significaría ir mucho más allá del mero hecho del cumplimiento de su objeto social consistente en, como viene siendo habitual, la enajenación todos los activos inmovilizados de la sociedad para acometer a continuación la disolución y liquidación societaria.

Así, la administración tanto de las viviendas y anejos vinculados (caso de las cooperativas de cesión de uso o de alquiler), como de los bienes comunes (en el caso de se produjera la adjudicación de la propiedad y existieran los mismos), complementarían y fortalecerían perfectamente el concepto de cooperativismo de vivienda de cara a los nuevos retos del, presente siglo.

Por otra parte, el señalado mantenimiento en el tiempo de la cooperativa de viviendas al objeto de una eventual administración y prestación de servicios no tiene por qué ir irremediablemente ligado a la vinculación contractual entre la misma y la gestora. Dicha vinculación de arrendamiento de servicios profesionales puede prolongarse en el tiempo incluyendo entre las funciones a desarrollar la administración y la prestación de servicios post adjudicación de las viviendas y anejos vinculados, o ceñirse estrictamente a la ejecución de la obra y la adjudicación de las viviendas y anejos vinculados, quedando automáticamente resuelta la vinculación en ese mismo momento, con la incorporación, en su caso, de un nuevo agente especializado en gestión cooperativa.

En el hecho del mantenimiento de la cooperativa para la gestión de los bienes comunes podemos observar otras ventajas como una más cómoda toma de decisiones en el seno de la sociedad, al regir los principios mayoritarios —y nunca la unanimidad— recogidos en las leyes que regulan las sociedades cooperativas (tan sólo se apreciarían y en casos tasados mayorías reforzadas), una adecuada política fiscal al encontrarnos con una empresa en el mercado y no con una comunidad de propietarios (vid. por ejemplo todo lo referente al Impuesto sobre el Valor Añadido, o todo el proteccionismo fiscal con el que cuentan estas sociedades en la actualidad), así como —por último— el proteccionismo público que trae causa del artículo 129.2 de la Constitución española que establece, no lo olvidemos, que los poderes públicos promoverán eficazmente las diversas formas de participación en la empresa y fomentarán, mediante una legislación adecuada, las sociedades cooperativas.

El desarrollo de cualquiera de las modalidades descritas en relación a la búsqueda de la perdurabilidad en el tiempo de las cooperativas de vivienda posibilitaría la creación de una entidad asociativa real del sector que velara por sus comunes intereses y por la buena imagen del cooperativismo de viviendas en general.

5. Bibliografía sobre cooperativas de viviendas

Si bien no tratan específicamente de la propuesta que se realiza en la presente comunicación, sí debe tenerse en cuenta a la hora de estudiar aspectos vinculados al cooperativismo de viviendas la siguiente bibliografía.

- FAJARDO GARCÍA, G. (1994): «La responsabilidad del socio en la gestión de la cooperativa de viviendas desde la jurisprudencia del Tribunal Supremo», *Revista de Legislación y Jurisprudencia de CIRIEC*, n.º 5, noviembre, pp. 415-417.
- FERNANDEZ GARCÍA LORENZANA, I. (2000): «Responsabilidad del socio frente a las deudas sociales originadas como consecuencia de la actividad promocional en las sociedades cooperativas de viviendas», *Viviendas Cooperativas*, n.º 51, Madrid, abril, pp. 31-33.
- GONZÁLEZ TAUSZ, R. (1999): «Las cooperativas de vivienda de responsabilidad limitada no existen», *Revista de Estudios Cooperativos (REVESCO)*, n.º 67, p. 92.
- GÓMEZ APARICIO, A.P. (1991): *Análisis de los aspectos financieros de la Sociedad Cooperativa de Viviendas en España*, Madrid.
- LAMBEA RUEDA, A. (2012): *Cooperativas de viviendas, La promoción, construcción y adjudicación de la vivienda al socio* (3.ª edición corregida y actualizada) Granada.
- OÑATE CLEMENTE DE DIEGO, J. (2003): «Legislación española comparada sobre el cooperativismo de viviendas», en AA.VV. *Las cooperativas de viviendas en España: desafíos de presente y de futuro*, Ávila, p. 156.
- VÁZQUEZ FRAILE, A. (1998): «Las cooperativas de viviendas y el Proyecto de Ley de Cooperativas», *Revista de Estudios Cooperativos (REVESCO)*, n.º 66, p. 145.
- VILLALUENGA RODRÍGUEZ, R. (2003): «Cooperativas de viviendas y responsabilidad patrimonial», en AA.VV., *Las cooperativas de viviendas en España: desafíos de presente y de futuro*, Ávila, p. 174.

