

# COHOUSING SENIOR Y COOPERATIVISMO DE CONSUMO



Confederación Española  
de Cooperativas  
de Consumidores  
y Usuarios



**HISPA  
COOP**



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE TRABAJO, MIGRACIONES  
Y SEGURIDAD SOCIAL

Diciembre 2018  
Madrid

## Índice

<b>1.</b>	Introducción	5
<b>2.</b>	Definición de un proyecto de cohousing senior	6
<b>3.</b>	Aspectos urbanísticos a considerar	10
<b>4.</b>	Aspectos societarios de la cooperativa	14
<b>5.</b>	Algunos aspectos fiscales a tener en cuenta	39
<b>6.</b>	La gobernanza y la gestión	43



# 1. Introducción

El pasado 19 de noviembre se reunieron en Madrid casi doscientas personas interesadas en la idea del cohousing senior. Algunas de estas personas ya viven en sus viviendas colaborativas y auto-gestionadas, otras tienen proyectos en diferentes fases de realización y otras empiezan a soñar con el suyo.

Hace ya varios años que HISPACOOOP trabaja en el cohousing senior con la firme creencia de que la cooperativa de consumo es una figura jurídica que encaja bien con este tipo de proyectos. No es casualidad, que muchos de los cohousing que ya están funcionando utilicen la figura de la cooperativa de consumo para su desarrollo.

La cooperativa, como asociación de personas que se unen de forma voluntaria para satisfacer necesidades y aspiraciones de tipo económico, social y cultural en común, parece que anticipa del desarrollo conceptual del modo de convivencia que desarrolla el cohousing. Además, en estos proyectos los valores son plenamente coincidentes con los valores cooperativos de autoayuda, autorresponsabilidad, democracia, igualdad, equidad y solidaridad.

El desarrollo de un proyecto de cohousing senior no se puede resumir en una guía al uso donde encontrar las distintas respuestas a los diferentes problemas que se plantean. Tampoco pretendemos analizar los procesos que llevan a la creación de este tipo de iniciativas como el envejecimiento de la población, el envejecimiento activo, la autonomía de la persona, etc. Sin embargo, con este trabajo pretendemos aportar elementos de reflexión a las personas o grupos que se están planteando iniciar un proyecto de cohousing senior.

Cada proyecto de cohousing senior es diferente ya que, en definitiva, es lo que cada grupo quiere que sea. Sin embargo, la experiencia nos está demostrando que hay problemas comunes donde las soluciones ya están abordadas desde distintos puntos de vista, tanto técnicos, jurídicos o sociales. Esperamos que este trabajo sirva de orientación a aquellos grupos que están en fases iniciales de su proyecto cohousing.

## 2. Definición de un proyecto de cohousing senior

### ¿Qué es el cohousing senior?

Siempre que hablamos de un cohousing senior hablamos de comunidad. El cohousing no es un edificio, no es una residencia, no es una vivienda. Es una comunidad. Una comunidad de personas mayores con ciertas características que podemos resumir en:

- **Comunidad autogestionada.** Los miembros de la comunidad son responsables de la gestión. Las decisiones importantes se deben tomar por el grupo.
- **Comunidad participativa.** Desde la fase de planificación, construcción, y finalmente de convivencia, los miembros participan en el proyecto.
- **Comunidad democrática.** Las normas que rigen el proyecto y la convivencia se basan en la democracia, decidiendo lo más adecuado para las personas.
- **Modelo cooperativo.** Aunque no es indispensable la fórmula cooperativa esté presente en estos proyectos, se adapta filosóficamente con sus valores.
- **Que diseñan** su espacio que debe favorecer la convivencia, aumentando el contacto social.
- **Preocupados por la sostenibilidad.** El respeto al medio ambiente, el aprovechamiento de los recursos y el desarrollo sostenible deben ser ejes del proyecto.

La comunidad-cohousing se configura como un espacio donde vivir con independencia y autonomía, en un marco de envejecimiento activo donde la persona es el centro a través de una elección libre, siendo protagonistas de su propio devenir.

pero con la posibilidad de recibir todos los cuidados necesarios si en algún momento nuestra situación física o psíquica lo requiere. Gestionar el espacio -el Centro- de forma cooperativa, decidiendo responsablemente entre todos lo más adecuado para todos. Convivir solidariamente en ese espacio, potenciando la posibilidad de compartir actividades, proyectos, aficiones, ocio, trabajo... Mantener nuestro Centro abierto a la comunidad en la que vivimos, participando en su vida, sus inquietudes, sus tradiciones y sus fiestas es envejecer bien, con autonomía y dignidad, y que entienden que el mejor entorno es una buena vecindad. Por lo tanto la prioridad es la formación de la comunidad, entendida como grupo capaz de apoyarse mutuamente y dar seguridad, abordando colectivamente sus iniciativas vitales o resolviendo eficazmente sus conflictos.

## Elementos a tener en cuenta para el desarrollo de un proyecto de cohousing senior

La idea del *cohousing* senior es un concepto que ahonda sus raíces en épocas anteriores, pero su revisión conceptual es relativamente moderna, de ahí que todavía no sea una idea extendida en nuestra sociedad.

En la situación actual, numerosos grupos están pensando sobre la creación de un cohousing senior. Todos los proyectos deberían tener en cuenta su permanencia en el tiempo, que deberían superar varias generaciones. Esto permitiría que una persona que quisiera incorporarse a un proyecto pudiera tener un abanico de posibilidades para elegir, sin tener que participar en un proyecto desde cero.

Sin embargo, en la actualidad esta situación no se da, con lo que la forma más fácil de incorporarse a un proyecto es desde su creación. La concreción de un proyecto de cohousing es compleja y lenta. Sin embargo, nombraremos algunos elementos a tener en cuenta para alcanzar el éxito.

### Lo primero, la comunidad

Es la piedra angular de todo proyecto de cohousing senior. Aunque somos individuos independientes, vivimos en relación con los demás y estamos en contacto con otras personas, a las que necesitamos. Somos animales sociales, desde nuestro nacimiento pertenecemos a un grupo del que dependemos y con el que nos sentimos identificados.

Elegir con quien vivimos y en qué comunidad lo hacemos en una de las decisiones más importantes de nuestra vida. En la sociedad actual, esta importancia de la comunidad cercana se ha ido diluyendo. El cohousing es una oportunidad de reconstruir comunidad donde las personas pueden colaborar, convivir y satisfacer nuestras necesidades sociales.

Una comunidad bien cohesionada es garantía de éxito frente a los retos que vendrán para alcanzar nuestros objetivos. Esta cohesión se obtiene asumiendo como propios los valores del proyecto y a través del trabajo continuo para satisfacer las necesidades que se nos presentan.

En muchas ocasiones, nos podemos desesperar por la lentitud del proyecto. El periodo medio de maduración del proyecto es de diez años. Sin embargo, este periodo es una oportunidad para trabajar la cohesión del grupo. Es una oportunidad de conocimiento, de afirmación y reflexión.

La comunidad tendrá que decidir sobre innumerables asuntos, tanto jurídico, arquitectónicos como sociales. Todas estas decisiones se tienen que tomar consensuando posiciones, aceptando las de otros y aportando soluciones propias. Cuanto mejor se trabaje, más se piense, más se debata, más cohesión de grupo habrá.

## La forma jurídica

El cohousing social tiene una naturaleza social, busca una alterna de vida para personas que quieren envejecer juntos bien, con autonomía y dignidad, y con especial atención a las relaciones humanas. Sin embargo, construir un espacio donde vivir o solamente gestionarlo en comunidad requiere la elección de una forma jurídica.

Aunque existen distintas posibilidades, nuestra apuesta es la cooperativa. La cooperativa es una entidad mutualista, esto es, los socios son los destinatarios de la actividad económica desarrollada, de ahí que hablemos de socios-usuarios.

La finalidad de una sociedad capitalista es obtener el máximo beneficio posible. Sin embargo, la cooperativa persigue un ánimo distinto, el objetivo es el mejor provecho para el socio, que repercute, por lo general con el menor beneficio para la cooperativa. Así hablamos de menor coste o mayor satisfacción del socio en cualquier tipo de cooperativa.

Las cooperativas se basan en los valores de autoayuda, autorresponsabilidad, la democracia, la igualdad, la equidad y la solidaridad. Estos valores conjugan bien con de la mayoría de cohousing senior, ya que estos se basan en la solidaridad, autogestión, desarrollo personal, ayuda mutua, compromiso con la sociedad y sostenibilidad mediambiental.

Dentro de las formulas cooperativas, la cooperativa de consumo es especialmente adecuada para la gestión de este tipo de iniciativas, por razones que analizaremos en capítulos posteriores, vinculada en algunas ocasiones con la de vivienda por la especial importancia que tiene este aspecto en las primeras fases.

## El diseño del edificio

El diseño del espacio donde vamos a vivir es una de las fases más ilusionantes del proyecto.

La primera pregunta que se suelen hacer los integrantes del proyecto es ¿dónde?. El cohousing senior puede presentar muy distintas formas. No siempre hay que realizar un edificio desde cero, sino que se puede optar por la rehabilitación de edificaciones que anteriormente han tenido otro uso. Conviene valorar esta opción si se ve la oportunidad de utilización de espacios públicos sin utilidad mediante algún convenio con la Administración pertinente. La mayoría han optado, sin embargo, por la nueva edificación.

La elección del lugar es otra de las decisiones más complicadas y trascendentes. La mayoría de los proyectos están en zonas rurales o en zonas alejadas del centro de las ciudades. Sin embargo, la mayoría de los socios de cohousing son personas urbanas. El coste del terreno es prohibitivo en estas zonas. En la mayoría de los casos se empieza buscando cerca de donde el grupo tiene su experiencia vital para ir alejándose en la medida que no se encuentran terrenos adecuados a un precio razonable. Esto no nos puede desanimar.

El diseño del edificio estará en relación con los intereses del grupo, pero siempre hay que tener en cuenta que debe estar orientado a la comunidad. El diseño tiene una gran importancia a la hora de facilitar las relaciones sociales que son el eje de la vida en cohousing. Así, el cuidado del diseño de las zonas comunes, que complementan las zonas privadas, ayuda a nuestra interacción con otras personas y favorecen la integración.

La funcionalidad y la accesibilidad debe cuidarse con especial atención. La accesibilidad es hablar del conjunto de características que hacen que un edificio sea apto para el mayor número de personas posibles en condiciones de confort, seguridad e igualdad. Esto implica que todas las personas, y especialmente aquellas que tienen algún tipo de limitación o discapacidad, deben poder acceder a los edificios de forma autónoma y segura, entendiéndose por acceso tanto la llegada al edificio y la entrada desde el exterior, como el desplazamiento por todos los espacios interiores y la evacuación segura en caso de emergencia.

También se deben cuidar los espacios privados. En este sentido la comunidad habrá que tomar decisiones como la forma de tenencia de la que hablaremos extensamente en su apartado correspondiente, sobre las formas de individualización de estos espacios, etc.

La sostenibilidad es otro aspecto destacado en el diseño, tanto en la construcción, intentando reducir los impactos ambientales, como en nuestra forma de vida, contemplando el uso eficiente de la energía, del agua y de los recursos.

## El cuidado de la dependencia

El cohousing senior es una comunidad de personas mayores y, en consecuencia, tarde o temprano aparecerán problemas de dependencia en un porcentaje elevado de sus componentes. No tiene ningún sentido participar en un cohousing y cuando llega la dependencia abandonarlo para trasladarse a una residencia convencional donde poder recibir cuidados especializados.

Por lo tanto, debería estar contemplado estas situaciones desde un principio, adecuando nuestras instalaciones para futuras necesidades y previendo un sistema en el que los individuos pueden recibir cuidados relacionados con la dependencia.

En este sentido, la mejor solución sería aquella en que la propia cooperativa se encarga de suministrar los servicios que necesitan los socios y en la intensidad con que los necesitan. Esta idea, que parece a priori sencilla se encuentra con numerosas trabas administrativas que los pioneros en cohousing están tratando de solventar en cada Comunidad Autónoma, por ser estas las Administraciones competentes en la materia.

Desde el principio del proyecto hay que tener en cuenta la correspondiente autorización y acreditación para realizar los citados servicios.

### 3. Aspectos urbanísticos a considerar

Una vez hemos definido el proyecto, uno de los principales retos a los que se enfrenta un cohousing senior es encontrar un espacio donde desarrollarlo. Por lo general, el diseño arquitectónico y la construcción es una de las fases críticas de este tipo de iniciativas. Normalmente, los cohousing existentes han construido sus instalaciones de nueva construcción, partiendo de la compra de una parcela o solar en el cual edificar su espacio de convivencia. Sin embargo, también debemos apuntar que hay espacios de administraciones locales infrautilizados y que mediante convenio podrían ser utilizados para proyectos de cohousing senior. Aunque en esta guía nos centramos en la forma clásica de hacer, esto es, la construcción de un espacio propio, no debemos dejar de apuntar esta otra solución que puede abaratar el proyecto.

#### La calificación del suelo

Si nuestra opción pasa por construir nuestro proyecto debemos disponer de un suelo apto en el que poder edificar las viviendas, así como todas aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades desarrolladas en la cooperativa.

Debemos tener en cuenta que los usos que pueden darse al suelo vienen definidos por las normas urbanísticas que los regulan. Esta materia es competencia de las Comunidades Autónomas, por lo que la Ley del Suelo Estatal (actualmente el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre) regula sólo las condiciones básicas relacionados con el suelo.

Por ello, las indicaciones que ofrecemos en este apartado tienen un carácter general, que pueden tener ciertos matices distintos en función de la Comunidad Autónoma en la que se encuentre el suelo sobre el cual la cooperativa vaya a desarrollar su proyecto de cohousing.

Estas normas, en primer lugar, dividen el suelo en tres grandes clasificaciones: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rural o no urbanizable. En principio sólo puede edificarse en los dos primeros, y en suelo rural sólo cabrán las construcciones que permita la normativa urbanística.

**El suelo urbano** es aquel que definen como tal las normas urbanísticas y se caracteriza porque se trata de suelos integrados en el tejido urbano, tienen todos los servicios urbanísticos básicos o bien son comprendidos en áreas consolidadas por la edificación de al menos dos terceras partes de su superficie edificable, y en general, cuando los terrenos alcanzan el grado de urbanización que determina el planeamiento.

Podemos definir el **suelo urbanizable** como aquél que las normas urbanísticas consideran necesario y adecuado para garantizar el crecimiento de la población y de la actividad económica. Una vez se cumplen los requisitos para considerarlo suelo urbano, este suelo cambia de clasificación y pasa a ser considerado suelo urbano.

El **suelo rural o no urbanizable**: está integrado por los terrenos sobre los que las normas urbanísticas no permiten urbanizar y, con las excepciones previstas en la Ley, tampoco permiten edificar sobre ellos. Normalmente se trata de suelos destinados a las actividades primarias (agropecuarias, pero también por motivos paisajísticos, forestales, por ser una reserva natural, o por cualquier otra causa).

Pero no es suficiente con conocer la clasificación del suelo elegido para poder edificar sobre él las viviendas e instalaciones del proyecto, ya que no puede edificarse cualquier tipo de construcción sobre cualquier clase de suelo.

Para estar seguros de que podremos llevar a cabo la edificación y de que podremos hacerlo de manera adecuada a las necesidades del proyecto, necesitamos, asimismo, obtener información sobre otros aspectos del suelo, como su calificación urbanística, a fin de conocer a qué usos podemos destinar el solar concreto sobre el que edificar, qué requisitos debe cumplir la edificación, como el tipo de edificación (vivienda plurifamiliar o colectiva, vivienda unifamiliar, vivienda unifamiliar aislada, etcétera), el número de plantas a construir, la superficie máxima edificable del solar, dónde debe ubicarse la edificación en el solar (alienación en fachada, edificación aislada, espacios libres....), o si el suelo está reservado para construir viviendas en algún régimen de protección oficial.

Toda la información necesaria la podemos obtener acudiendo al Ayuntamiento del municipio donde radica el solar y solicitando **un certificado de régimen urbanístico**. Asimismo, en este certificado podremos ver si el solar está afectado por la tramitación de normas urbanísticas que puedan modificar las condiciones de este en un futuro.

Por otra parte, hay que tener en cuenta que, para poder edificar sobre un suelo, éste debe tener la condición legal de **solar**. De forma muy resumida podemos decir que debe encontrarse en un entorno urbanizado, según las exigencias del planeamiento urbanístico y disponer, en todo caso, de los servicios urbanísticos básicos, y ser susceptible de licencia inmediata porque no se encuentra afectado por normas urbanísticas o por plan de mejora urbana, ni se trata de un polígono de actuación urbanística pendiente de desarrollo, y finalmente no debe estar pendiente la cesión de terrenos para destinarlos a calles o a vías.

Por otra parte, si el solar se encuentra en un suelo en proceso de transformación, pueden estar pendientes de cumplirse las cargas urbanísticas (cesión de los terrenos que se destinarán a vías públicas, cesión del aprovechamiento medio, contribución a los gastos de urbanización...). Para conocer si el solar tiene cargas urbanísticas, podemos acudir al Ayuntamiento para solicitar un certificado que en algunas Comunidades se denomina **certificado de cargas urbanísticas**.

## La calificación de las viviendas en el suelo de uso residencial

Una vez dispongamos de la información sobre el solar, si uno de los destinos a los que puede ser destinado es el residencial, podremos elaborar el Proyecto de construcción y solicitar la licencia de obras, acorde con la normativa urbanística que nos sea aplicable.

En este punto debemos tener en cuenta que el suelo puede estar incluido en alguna medida pública de protección de la vivienda, es decir, estar sujeto a cualquiera de los regímenes de protección oficial. Así, el suelo podría haberse reservado, por ejemplo, para vivienda de alquiler. En el caso de la reserva para alquiler, debe tenerse en cuenta que la mayor parte de legislaciones autonómicas suelen equiparar el régimen cooperativo de cesión de uso con el alquiler, por lo que este suelo podría ser apto para nuestro proyecto.

Pero hay que tomar en consideración igualmente que cuando el suelo está reservado para la construcción de viviendas en cualquier régimen de protección, se aplicarán los requisitos que exige la normativa autonómica correspondiente, que afectan tanto a las características de la propia vivienda (entre otros, superficie máxima y precio del metro cuadrado, tanto en el caso de propiedad, como de alquiler o uso), como los requisitos que se exigen a los futuros usuarios de las viviendas.

Entre estos requisitos se incluye no superar un determinado umbral de rentas (calculadas en función del IPREM, el Indicador Público de Renta a Efectos Múltiples), o no poder disponer de una vivienda en propiedad. Algunos de estos requisitos podrían motivar que el suelo no sea adecuado para el proyecto de cohousing, si no los cumplen la totalidad de los socios.

## Cargas reales y afectación del suelo al pago de ciertas deudas

Realizados los trámites anteriores, disponemos de información sobre si el solar se encuentra libre de cargas urbanísticas, así como qué tipo de edificación podremos construir en él. No obstante, antes de formalizar la compra, conviene comprobar que el vendedor es efectivamente quien aparece como titular en el Registro de la Propiedad, e igualmente saber si existen servidumbres o cargas sobre el solar o de las que éste deba responder. Para obtener esta información se puede pedir una **nota simple en el Registro de la Propiedad**. Esta nota se solicita igualmente por el Notario antes de firmar la escritura de compraventa.

La prudencia aconseja tener información veraz sobre si el propietario vendedor del solar está al corriente de pago del Impuesto de Bienes Inmuebles. Antes de proceder a la firma de la escritura de compraventa el Notario solicita el último recibo de pago de este impuesto, por lo que, si éste no se aporta por el vendedor, puede ser un indicio de la falta de pago del impuesto. Asimismo, el notario efectúa una verificación con la Oficina del Catastro.

## Licencias municipales

Una vez hemos verificado que el solar se adecúa a las características del proyecto de cohousing, y hemos verificado sus cargas (urbanísticas y reales) podemos adquirirlo.

Las normas urbanísticas prevén que determinados actos estén sujetos a la obtención previa de una licencia municipal. Entre dichos actos se encuentra la realización de obras, en especial las nuevas edificaciones, pero también las actuaciones de rehabilitación o de gran rehabilitación, por lo que no

podremos empezar la construcción sin solicitar previamente al Ayuntamiento en el que radique el solar la **licencia de obras** o **licencia de edificación**.

Además, a la solicitud deben acompañarse los documentos que exija el Ayuntamiento, si bien en todos los casos será necesario acompañar ciertos planos del solar; cédula urbanística, si lo prevé la normativa y el Proyecto Técnico que debe contener los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si las obras cuya licencia se solicita se ajustan a la regulación aplicable sobre uso y edificación del suelo.

Una vez finalizada la obra debe comunicarse al Ayuntamiento a fin de obtener la licencia de primera ocupación o la cédula de habitabilidad, según corresponda.

## 4. Aspectos societarios de la cooperativa

### Concepto de cooperativa

La cooperativa se define en la respectiva ley reguladora, ya sea la Ley estatal o la Ley autonómica aplicable, normalmente en el primero de sus artículos. Tomaremos como ejemplo la Ley estatal, la Ley 27/1999, de 16 de julio, cuyo artículo primero dice: *La cooperativa es una sociedad constituida por personas que se asocian, en régimen de libre adhesión y baja voluntaria, para la realización de actividades empresariales, encaminadas a satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas y sociales, con estructura y funcionamiento democrático, conforme a los principios formulados por la Alianza Cooperativa Internacional (ACI), en los términos resultantes de la presente Ley.*

Según la declaración de la ACI en el Congreso de Manchester de 1995, se basa en los valores de autoayuda, autorresponsabilidad, democracia, igualdad, equidad y solidaridad. Y se añade: *En la tradición de sus fundadores, los socios cooperativos creen en los valores éticos de honestidad, transparencia, responsabilidad social y preocupación por los demás.*

#### Principios formulados por la Alianza Cooperativa Internacional

La ACI establece que los principios cooperativos son pautas mediante las cuales las cooperativas ponen en práctica sus valores.

- 1. Asociación voluntaria y abierta.** Las cooperativas son organizaciones voluntarias, abiertas a todas las personas que pueden usar sus servicios y que aceptan las responsabilidades de su asociación, sin discriminación de género, clase social, raza, posición política o religiosa.
- 2. Control democrático de los socios.** Las cooperativas son organizaciones democráticas controladas por sus miembros, que participan activamente en el establecimiento de sus políticas y en la toma de decisiones. Los hombres y mujeres que actúan como representantes electos son responsables ante los socios. En las cooperativas de primer grado los socios tienen derechos de voto iguales (un socio, un voto) y las cooperativas de segundo o ulterior grado también se organizan de manera democrática.
- 3. Participación económica de los socios.** Los socios contribuyen equitativamente al capital de su cooperativa y controlan de manera democrática. Al menos parte de ese capital suele ser propiedad común de la cooperativa. Los socios generalmente reciben una compensación limitada, si corresponde, sobre el capital suscrito como condición de socios. Los socios aplican los excedentes a alguno o a todos los fines siguientes: desarrollo de la cooperativa, posiblemente estableciendo reservas, parte de las cuales al menos deben ser indivisibles; beneficiar a los socios en proporción a sus transacciones con la cooperativa; y apoyando otras actividades aprobadas por los socios.
- 4. Autonomía e independencia.** Las cooperativas son organizaciones autónomas de autoayuda controladas por sus socios. Si suscriben acuerdos con otras organizaciones, incluidos los gobiernos, o si obtienen capital de fuentes externas, lo hacen en términos que aseguren el control democrático de sus miembros y mantengan su autonomía cooperativa.

5. **Educación, formación e información.** Las cooperativas brindan educación y capacitación a sus socios, representantes electos, gerentes y empleados para que puedan contribuir de manera efectiva al desarrollo de sus cooperativas. Informan al público en general, especialmente a los jóvenes y líderes de opinión, sobre la naturaleza y los beneficios de la cooperación.
6. **Cooperación entre cooperativas.** Las cooperativas sirven a sus socios de la manera más efectiva y fortalecen el movimiento cooperativo trabajando juntos a través de estructuras locales, nacionales, regionales e internacionales.
7. **Preocupación por la comunidad.** Las cooperativas trabajan para el desarrollo sostenible de sus comunidades a través de políticas aprobadas por sus socios.

Este concepto recoge las características de este tipo de sociedad, que se encuadra entre la tipología de las sociedades de personas (por contraposición a las sociedades de capital) y en la que los socios se unen para poder desarrollar una actividad que redunde en la mejora de sus condiciones de vida. Sólo los socios que se encuentran en condiciones de desarrollar la actividad podrán adquirir tal condición de socio y, como veremos, todos los derechos inherentes a la condición de socio o bien son iguales para todos ellos o dependen de la actividad que éste realiza en la cooperativa, en ningún caso del capital que aporten.

La finalidad, el objetivo que busca el socio al ingresar en la cooperativa, por tanto, no es obtener un lucro mercantil, sino desarrollar la actividad cooperativizada, mediante la cual mejorará sus condiciones de vida.

## La personalidad jurídica de la cooperativa

La cooperativa es una sociedad que va a tener personalidad jurídica propia, distinta de la de sus socios, es decir, es un nuevo sujeto de derechos y de obligaciones distinto de sus miembros, que será titular de sus propias relaciones jurídicas y económicas, que actúa en el mercado independientemente de los socios, y asimismo, la responsabilidad por las obligaciones sociales es independiente de la responsabilidad de éstos.

Esto quiere decir que de las deudas de la cooperativa responde la cooperativa, y sólo ésta. Es lo que se denomina responsabilidad limitada del socio por las deudas sociales, por las deudas de la cooperativa y significa que el socio sólo responde por éstas hasta el límite del capital aportado o que se ha comprometido a aportar. Casi todas las Leyes autonómicas establecen este principio para las cooperativas, aunque alguna de ellas aún prevé que en estatutos debe especificarse si se opta por este régimen o por el de responsabilidad ilimitada de los socios. Nuestro consejo es indicar siempre en los estatutos que el régimen de responsabilidad del socio por las deudas sociales será limitada.

No obstante, el socio viene obligado a desembolsar el capital que haya suscrito y dicho capital sí responde por las deudas sociales, de modo que el verdadero alcance de su responsabilidad por dichas deudas sociales se circunscribe a sus aportaciones al capital, las cuales sí responden por las deudas de la cooperativa. Dicho de otro modo, si la sociedad entrara en crisis, el socio podría perder el capital que ha aportado, pero sólo éste.

Pero, para que una sociedad tenga personalidad jurídica propia y responsabilidad limitada de los socios, deben cumplirse los trámites formales de constitución. En este apartado exponemos en qué consisten estos trámites, y nos ocupamos con mayor detalle de uno de ellos, el contenido de los Estatutos sociales, que contienen las normas de funcionamiento de la cooperativa internamente, es decir, en sus relaciones con los socios, incluyendo los derechos y los deberes de éstos.

## La clase de cooperativa

---

La actividad tiene tanta importancia en la cooperativa que las leyes establecen una tipología o clasificación de las cooperativas, basada en la actividad cooperativizada. Así, por ejemplo, cuando el socio pretende obtener bienes o servicios en condiciones óptimas se habla de cooperativas de consumo, o si pretende dotarse de un puesto de trabajo, de cooperativas de trabajo o de producción.

En las cooperativas de consumo el objetivo del socio es proveerse de determinados bienes y/o servicios de consumo para el socio y su unidad familiar, en las mejores condiciones de precio, información y calidad.

Dentro de las cooperativas de consumo encontramos que algunas actividades, por su especialidad o por su tradición, han sido objeto de una clasificación propia, como por ejemplo las de seguros, las sanitarias o las de vivienda. Las leyes autonómicas contienen clasificaciones diferentes, por lo que deberemos conocer el contenido de la norma que sea aplicable al concreto proyecto de cohousing, antes de decidir por qué clase de cooperativa optar.

Ciertamente, el objetivo de los proyectos de cohousing sénior consiste en que los socios puedan disfrutar de una vida plena, en un entorno adaptado a las nuevas necesidades que aparecen con la edad, tanto a nivel arquitectónico, como doméstico, social, lúdico, cultural e inclusive, médico-asistencial.

Una de estas necesidades es la vivienda, por lo que buena parte de los proyectos se han iniciado optando por esta clase de cooperativa. Pero lo cierto es que los bienes y servicios de los que pretende disfrutar el socio exceden del objeto que las leyes cooperativas atribuyen a esta clase de cooperativas, y que fundamentalmente regula la etapa de promoción de la vivienda que, una vez construida, se adjudicará en propiedad al socio.

Una característica común de los proyectos de cohousing, también de los sénior, es que las viviendas y elementos de uso común se mantienen todos ellos en propiedad colectiva a través de la cooperativa, y será ésta la que se encargue de la gestión de los servicios e instalaciones, así como de su mantenimiento y administración. Aunque la legislación prevé este modelo de cooperativa de vivienda, en la práctica se ocupa más del modelo que deriva en la adjudicación de ésta en propiedad a cada socio, lo que obliga a ser minuciosos en la regulación estatutaria.

Otra característica de los proyectos de cohousing, y particularmente de los sénior, es que la cooperativa suministra a sus socios bienes y servicios que exceden de los servicios y suministros de la edificación,

tales como servicios de limpieza domiciliaria, alimentación, actividades destinadas de ocio, la cultura y el estado físico de los socios, servicios médico-asistenciales..., los cuales exceden con mucho el concreto objeto de las cooperativas de vivienda.

Por ello una de las primeras cuestiones a tener en cuenta cuando nos planteemos crear nuestra cooperativa es la de decidir la clase de cooperativa por la que optar, teniendo en cuenta que, como acabamos de exponer, las actividades que desarrollará el socio son mucho más amplias que la mera promoción de la edificación de las viviendas y demás instalaciones, y aún de los servicios y suministros de ésta, que es el objeto específico de las cooperativas de vivienda.

Nuestra recomendación es optar por la **cooperativa de consumo** habida cuenta de que la vivienda, si bien exige una importante aportación económica por parte del socio, no deja de ser un bien de consumo más, que se suma a los demás bienes y servicios que la cooperativa suministra al socio en los proyectos de cohousing sénior. Por ello recomendamos optar por una clase de cooperativa que ofrezca un objeto social más amplio, como es el caso la cooperativa de consumo.

De hecho, en algunas legislaciones cooperativas autonómicas, las cooperativas de viviendas son una subclase de las cooperativas de consumo, por lo que cuando se excede el estricto objeto de la promoción y la adjudicación de la propiedad al socio, podría optarse por la cooperativa de consumo, dado que en los proyectos de cohousing la edificación tiene un papel instrumental, como medio para conseguir el verdadero fin, el desarrollo de la vida en común. Así sucede, por ejemplo, en la Ley andaluza o la Ley cántabra, que podrían optar por la cooperativa de consumo.

La mayoría de las leyes autonómicas regulan que las cooperativas de viviendas también pueden prestar a los socios los servicios complementarios o accesorios a la vivienda. Pero esta previsión sigue sin comprender la totalidad de los servicios que prestan las cooperativas de cohousing sénior a sus socios. En estos casos recomendamos que, para ofrecer seguridad jurídica al socio, y que la clase por la que se opte refleje las distintas actividades que éste lleva a cabo en la cooperativa, se opte por la **cooperativa integral, mixta o polivalente de consumo y de vivienda**, según su denominación en las distintas leyes autonómicas, es decir, aquella cooperativa que realiza simultáneamente activadas propias de más de una clase de cooperativas.

En nuestra opinión siempre debería tener cabida la posibilidad de optar sólo por la cooperativa de consumo, al ser la clasificación de carácter más genérico y que no tiene limitado legalmente su objeto social, a diferencia de la cooperativa de vivienda. No obstante, algunos Registro de Cooperativas autonómicos consideran que al realizar la una nueva construcción o una gran rehabilitación, se implican aspectos de la cooperativa de vivienda. En estos casos, nuestra recomendación es optar por la cooperativa integral, mixta o polivalente de consumo y de vivienda, si es posible en su normativa autonómica.

## La constitución de la cooperativa

En la creación de una sociedad cooperativa hay que cumplir unos pasos sucesivos, por lo que no podremos llevar a cabo uno si no se ha efectuado el anterior.

En todo proceso de creación de una cooperativa hay que seguir las siguientes etapas:

#### a) Solicitar el certificado de denominación negativa

La primera actuación que hay que realizar es decidir el nombre de la cooperativa. Para ello, solicitaremos al Registro de Cooperativas el certificado de denominación negativa, el cual acreditará que ninguna otra cooperativa tiene el mismo nombre que hemos escogido.

Hay que tener presente que la denominación deberá incluir necesariamente las palabras “Sociedad cooperativa” o su abreviatura “S. coop.”. Habrá que tener en cuenta el plazo máximo que otorgue el certificado, y en su caso renovarlo. Tampoco hay que olvidar que existe un número limitado de renovaciones del certificado. Fuera de ese plazo los certificados no serán válidos.

#### b) Elaboración de los Estatutos Sociales por los que se va a regir la cooperativa

El siguiente paso será redactar los Estatutos Sociales, los cuales tienen gran relevancia ya que regulan las normas principales de funcionamiento de la sociedad cooperativa. Se pueden confeccionar siguiendo los modelos que la administración o las federaciones suelen poner a disposición, adaptados a la Legislación de cada Comunidad Autónoma.

Cabe la posibilidad, si la ley autonómica correspondiente lo permite, de solicitar la calificación previa al otorgamiento de la escritura. De esta forma evitaremos cualquier requerimiento de enmienda posterior a elevar a pública el acta de constitución, y tener que modificar los estatutos, en el sentido que indique el requerimiento

#### c) Celebración de la Asamblea Constituyente

Una vez se han elaborado los estatutos, el conjunto de personas socias fundadoras han de celebrar una asamblea constituyente en la que se declare la voluntad de crear la cooperativa. Además, se deben aprobar los estatutos, nombrar las personas socias que constituirán el primer consejo rector, o en algunas leyes, un órgano gestor, encargado de efectuar los actos necesarios para legalizar la cooperativa hasta el momento que se inscriba al registro.

Se redacta con todo ello un acta firmada por los socios fundadores, en la cual constarán los asistentes a la asamblea constitutiva, los nombres completos y su número de identificación fiscal, elevándolo a público ante Notario. No obstante, algunas leyes autonómicas exigen que el acto constitutivo, la asamblea constituyente, no sea un acto privado, sino que se realice ante notario.

Finalmente, mencionamos el caso excepcional de la creación de cooperativas en Andalucía, las cuales no requieren acudir al notario, ni para el otorgamiento del acto de constitución ni en la elevación a público del acta de constitución.

#### d) Apertura de una cuenta bancaria y depósito del capital social

Las cooperativas han de constituirse con un capital social inicial, constituido por las aportaciones de los socios, tanto si son dinerarias como si no lo son.

Las aportaciones sociales dinerarias se deben depositar en una cuenta de una entidad financiera a nombre de la cooperativa. Para este trámite deberemos aportar el certificado de denominación negativa y el NIF de uno de los socios fundadores.

#### e) Elevación a pública de la constitución de la cooperativa ante notario

Este paso solo será necesario en caso de que no sea preceptivo otorgar ante notario el acta de constitución por todos los socios promotores de la cooperativa. Por tanto, en este caso, se formaliza la constitución de la cooperativa elevando el acta de asamblea constituyente a escritura pública. Dicha escritura contendrá la lista de socios, los estatutos sociales, el certificado negativo de denominación de la cooperativa y la manifestación de haber suscrito y desembolsado las aportaciones sociales y, si las hay, las aportaciones no dinerarias.

#### f) Solicitud del CIF provisional y alta en el censo

Una vez ya hemos elevado a público la constitución de la cooperativa, solicitaremos el NIF ante la Administración Tributaria correspondiente al domicilio fiscal. En este momento nos asignarán un CIF, el cual será provisional hasta que la cooperativa este inscrita al Registro de Cooperativas.

Hay que tener en cuenta que una vez hemos solicitado el CIF provisional, surge la obligación de presentar el impuesto de sociedades correspondiente.

#### g) Liquidación del impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP- AJD)

La constitución de una sociedad está gravada con el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITP-AJD), un impuesto autonómico. Si bien, las cooperativas en el momento de constitución están exentas del pago. Aun así, hay que hacer el trámite de presentación de la autoliquidación.

#### h) Inscripción en el Registro de Cooperativas

Una vez autoliquidado el impuesto, ya se puede presentar la escritura de constitución al Registro de sociedades de Cooperativas correspondiente.

Este es un paso relevante en el procedimiento de creación de una cooperativa, pues es cuando esta adquiere personalidad jurídica. Si la calificación es positiva la cooperativa ya podrá contraer obligaciones y realizar actividades con plena responsabilidad jurídica.

Para inscribir la entidad en el Registro de Cooperativas, se deberá presentar la solicitud normalizada, junto una copia auténtica de la escritura pública de constitución y los impresos de los impuestos mencionados.

#### i) Alta a la Seguridad Social

En caso de que la cooperativa decida contratar personal por cuenta ajena o bien vaya a disponer de socios de trabajo, deberá solicitar la asignación de un código de cuenta de cotización (CCC) a la Seguridad Social. Este número de CCC identifica y controla las obligaciones de la cooperativa delante del sistema de la Seguridad Social y es obligatorio tenerlo y es válido para todo el territorio español.

En el primer supuesto, en el que la cooperativa quiera contratar personal por cuenta ajena, tiene que pedir un nuevo CCC, sin exclusión de cotización, y debe dar de alta a cada una de las personas trabajadoras no socias.

Finalmente, si se decide disponer de socios de trabajo, será necesario contemplarlo en los Estatutos Sociales y se sujetará a las normas del Régimen General de la Seguridad Social.

Téngase en cuenta que en la mayor parte de delegaciones territoriales de la Seguridad Social para realizar estos trámites se suele exigir la presentación telemática, con lo que será preciso disponer del certificado digital de la cooperativa.

#### j) Obtención del CIF definitivo

Llegados a este punto, con la escritura pública en la que conste el número de inscripción, se podrá solicitar la tarjeta con el CIF definitivo. Será en este momento cuando podremos acudir al banco para solicitar el cambio de NIF previo en la cuenta bancaria, sustituyendo el NIF de uno de los socios promotores con los que se ha abierto la cuenta corriente, y poniendo el CIF definitivo de la sociedad.

## Los estatutos

Los estatutos sociales es la norma máxima por la que se rige la cooperativa. Estos deben ser aprobados por los socios y sólo pueden ser modificados por el acuerdo de éstos, expresado en la asamblea general, y con un elevado nivel de consenso. La mayoría de las leyes exigen para modificar los estatutos sociales el voto favorable de las dos terceras partes de las personas socias presentes y representadas en la reunión. Además, determinadas modificaciones de los estatutos, como la exigencia de nuevas obligaciones a los socios, dan derecho al socio a solicitar su baja, que debe calificarse como baja justificada.

Los socios disponen de la máxima libertad para regular los estatutos sociales, pero deben siempre respetar las normas obligatorias contenidas en la respectiva la Ley que sea de aplicación a la cooperativa.

Una de estas normas es la que declara cuál ha de ser el contenido mínimo de los estatutos sociales. Entre las materias que deben regularse se cuentan las siguientes:

- a) **El nombre o denominación social de la cooperativa.**
- b) **El objeto social**, es decir las actividades económicas a las que se dedicará la cooperativa, indicando el número del Código Nacional de Actividades Económicas (CNAE) respecto de la actividad o actividades principales.  
No debe confundirse el objeto social, actividad económica que lleva a cabo la cooperativa, con la actividad cooperativizada, que es la que desarrolla internamente el socio, con la cooperativa.
- c) **El domicilio**, dado que todos los sujetos de derecho deben tener un domicilio como lugar en el que cumplir sus obligaciones. Dicho domicilio debe encontrarse dentro del territorio de la Comunidad Autónoma en la que desarrollen mayoritariamente su actividad con los socios.
- d) **El ámbito territorial de actuación**, indicando la Comunidad Autónoma en la que la cooperativa desarrolle mayoritariamente su actividad con los socios, ya que ello determina cuál es la norma autonómica o estatal que debe aplicarse a la concreta cooperativa.

- e) **La duración de la sociedad.** Puede establecerse una duración temporal o prever que sea indefinida.
- f) **El capital social mínimo.** Como cualquier otro proyecto empresarial la cooperativa tiene que contar con un capital. Los estatutos deben prever cuál será el mínimo para funcionar. La cooperativa es una sociedad de capital variable, acorde con el principio de puerta abierta (libre adhesión y baja voluntaria), de manera que el capital aumenta cuando ingresan nuevos socios y aportan el capital, y disminuye cuando éstos causan baja y se les reembolsan sus aportaciones, sin que sea necesario modificar los estatutos ni la escritura de constitución por esa variación en el capital, siempre que se mantenga en la sociedad el mínimo previsto en los estatutos, que debe estar totalmente suscrito y desembolsado por los socios.
- g) **La aportación obligatoria mínima al capital social para ser socio,** forma y plazos de desembolso y los criterios para fijar la aportación obligatoria que habrán de efectuar los nuevos socios que se incorporen a la cooperativa. Los estatutos también podrán incluir las aportaciones voluntarias, así como otras aportaciones obligatorias que deban realizar los socios, y que no se integran en el capital social.
- h) **La forma de acreditar las aportaciones al capital social** y si éstas devengan o no intereses.
- i) **Las clases de socios,** los requisitos para su admisión, los supuestos de baja voluntaria y de baja obligatoria, así como los casos en que la baja se calificará como justificada o como injustificada y, en el caso de no ser una norma obligatoria de la respectiva Ley cooperativa, las deducciones que se practicarán al socio en el capital social, si la baja se califica como injustificada o se trata de una baja por expulsión, así como el régimen de reembolso del capital.
- j) **Los derechos y los deberes de los socios,** indicando necesariamente la obligación de participación mínima en la actividad cooperativizada o los módulos de participación.
- k) **Derecho de reembolso** de las aportaciones de los socios, así como el régimen de transmisión de las mismas.
- l) **Normas de disciplina social,** tipificación de las faltas y sanciones, procedimiento sancionador, y pérdida de la condición de socio.
- m) **Composición del Consejo Rector,** número de consejeros y período de duración en el respectivo cargo. Asimismo, determinación del número y período de actuación de los Interventores de Cuentas o Controladores de la Gestión o Comisión de Vigilancia (según su denominación en las distintas leyes autonómicas) y, en su caso, de los miembros del Comité de Recursos. Asimismo, se regulará la composición de los órganos sociales, las normas de funcionamiento de estos, el procedimiento electoral y la remoción de los miembros de los órganos sociales. Igualmente podrán crearse otros órganos voluntarios, estén o no previstos en la Ley, en cuyo caso necesariamente han de preverse en los estatutos sociales, regulando su composición y funcionamiento.
- n) **El régimen de responsabilidad de los socios por las deudas sociales,** en el caso de que la respectiva ley no establezca como norma imperativa la responsabilidad limitada.

Algunas normas autonómicas exigen que, entre el contenido mínimo de los estatutos sociales, figuren:

- o) Las normas para la distribución del excedente neto e imputación de las pérdidas de ejercicio.
- p) Las causas de disolución de la cooperativa y las normas para la liquidación.
- q) La cláusula de sometimiento a la conciliación previa, a la mediación y al arbitraje cooperativo, regulados en la respectiva.

## Las clases de socios

Teniendo en cuenta que el establecimiento de la tipología de socios y su regulación es uno de los contenidos mínimos que exige la ley para los Estatutos de la cooperativa, será necesario conocer qué tipos de socios puede haber en un proyecto de cohousing. Para cada uno de ellos, será necesario establecer el régimen aplicable: sus derechos y obligaciones, los requisitos para su admisión y baja, etc.

Así, los Estatutos Sociales de una cooperativa de cohousing pueden establecer que ésta tenga no solamente socios cooperativos, que desarrollan alguna actividad cooperativizada, sino también pueden contar con socios de trabajo, temporales, colaboradores o expectantes, entre otros.

En esta guía, sólo trataremos las clases de socios más cercanas a la figura del cohousing senior:

### a) Socios cooperativos.

El socio cooperativo es la figura principal, esto es, la que lleva a cabo la actividad cooperativizada. Serán estos los que precisen de residencia habitual y posiblemente, de las edificaciones e instalaciones complementarias y de los otros servicios asistenciales o convivenciales que ofrezca el proyecto de cohousing. Dicho de otra forma, son estos socios los que tienen el derecho, durante un período indeterminado, al uso y disfrute del alojamiento y de los servicios que ofrezca la cooperativa.

Como ya se ha indicado anteriormente, los destinatarios de determinados bienes y servicios no serán únicamente los propios socios sino también los que con ellos convivan. Así, junto al socio de consumo, hay otra figura que debe tenerse en cuenta, los beneficiarios. Tanto en las cooperativas de consumo, como en las de vivienda, la mayoría de las leyes cooperativas se refieren a que la actividad cooperativizada se desarrolla no sólo en beneficio del socio, sino también en beneficio del resto de los miembros de su unidad familiar o de convivencia, surgiendo así la figura del beneficiario.

Ciertamente, la unidad de convivencia del socio cooperativo es, también, destinataria de los bienes y servicios que ofrecen las cooperativas de cohousing, pues dicha unidad de convivencia será beneficiaria del alojamiento que se proporcione, así como de los servicios que preste la cooperativa.

Se recomienda incluir explícitamente al beneficiario y a la unidad de convivencia en los Estatutos sociales o en el reglamento de régimen interno, con el fin de regular su posición dentro de la cooperativa.

## b) Socios temporales

Si lo prevén los Estatutos y se acuerda en el momento de la admisión, podrán establecerse vínculos sociales de duración determinada con la cooperativa.

Para estos casos, habrá que atenerse, siempre, a las limitaciones que imponen las diferentes legislaciones autonómicas, tanto en lo que se refiere al máximo de socios temporales de la cooperativa, como al número de votos en asamblea, la aportación obligatoria al capital social y el periodo máximo del vínculo con la cooperativa.

Los socios de este tipo tienen una posición similar a los socios cooperativos respecto a los derechos y obligaciones, aunque limitados cuantitativamente, según cada legislación autonómica. Estos deberán cumplir los mismos requisitos de admisión que los socios con vinculación indefinida, salvo por lo que hace a la aportación a capital, que puede ser diferente.

Una vez finalizado el vínculo con la cooperativa, el socio temporal tendrá derecho al reembolso de sus aportaciones al capital social.

## c) Socios colaboradores o asociados

Una figura común en las cooperativas son los socios colaboradores o asociados, según denominación de cada ley autonómica. Su existencia deberá preverse en los Estatutos Sociales. Se tratará de personas físicas o jurídicas, de carácter público o privado, que, sin tener derecho a desarrollar la actividad cooperativizada principal –la residencia habitual y los servicios que presta la cooperativa–, podrán contribuir a la consecución de los fines sociales.

La colaboración puede consistir en la participación en actividades de carácter auxiliar, secundario, accesorio o complementario a la actividad principal, o solo a la aportación de capital.

Por ejemplo, si en los Estatutos se contemplara la figura del socio colaborador, los familiares de los socios cooperativos podrían contribuir a la realización o mejora del proyecto de cohousing bajo la forma de socio colaborador. Otro ejemplo podría producirse en el caso de que los servicios asistenciales sean prestados a la cooperativa de cohousing sénior por otra cooperativa –por ejemplo, una cooperativa de trabajo de trabadores sociales, limpiadoras, enfermeras...–, en régimen de arrendamiento de servicios; en tal caso, esta segunda cooperativa podría incorporarse como socia colaboradora o asociada de la cooperativa de cohousing sénior ya que con su actividad contribuye a conseguir los fines del proyecto de cohousing.

El régimen de alta y baja, así como sus derechos y obligaciones, se determinará en los Estatutos. En todos los casos, deberán respetarse los límites que imponga la ley sectorial aplicable.

Hay que insistir en que el socio colaborador o asociado no realiza actividad cooperativizada, sino que participa en actividades accesorias o complementarias a la actividad, por lo que nunca tendrían los derechos de los socios cooperativos a la hora de participar en la actividad cooperativizada.

## d) Socio expectante

La figura del socio expectante es propia de las cooperativas de vivienda, denominándose de este modo en prácticamente todas las legislaciones autonómicas, y recomendamos incorporar en las cooperativas de cohousing sénior, tanto si se constituye como cooperativa de consumo, como si lo hace como cooperativa integral de vivienda y de consumo,.

Esta figura está prevista para que se puedan incorporar nuevos socios a las cooperativas, incluso si ésta tiene adjudicado el uso o la propiedad de todos los elementos privativos. Si en tal caso, surge

un tercero interesado en incorporarse como socio cooperativo, podrá hacerlo bajo la forma de socio expectante. En el momento que una vivienda quede libre, devendrá socio de pleno derecho.

Esta figura interesa a las personas que tengan interés en acceder al proyecto de cohousing sénior, pero también a la cooperativa, pues permite que, en caso de quedar una vivienda o dependencia susceptible de aprovechamiento, podrá ser ocupada inmediatamente por el socio expectante, que se incorporará ya como socio cooperativo, de forma rápida y satisfactoria.

Este tipo de socio formará parte de una lista de espera para acceder al alojamiento del proyecto de cohousing. Cuando alguno de los socios cooperativos quiera transmitir su derecho sobre la residencia, el socio expectante tendrá preferencia para su adquisición, respetando el orden de ingreso.

## Derechos y obligaciones de los socios

Los socios cooperativos tienen derechos y deberes de naturaleza política y económica, similares -aunque no siempre iguales- a los derechos de los socios de otro tipo de sociedades. Además, dado que la cooperativa es una sociedad personal -y no de capital-, el socio tiene el derecho, y a la vez el deber, de desarrollar la actividad cooperativizada.

### Derechos y deberes de los socios relativos a los órganos sociales

Los socios de la cooperativa tienen derechos y deberes relativos a los órganos sociales, que se denominan derechos políticos.

#### a) Derecho de voto.

El socio tiene derecho de participar en los órganos sociales. El primero de ellos es la asamblea general, donde el socio puede dar su opinión, ser oído en sus reuniones, pero también, y sobre todo, puede emitir su voto y contribuir a conformar la voluntad social, participando de forma activa en la toma de decisiones de la cooperativa.

Para poder ejercer este derecho, el socio tiene que ser convocado a las reuniones de la asamblea o, en otro caso, esta se convocará de manera viciada y sus acuerdos podrán impugnarse ante los tribunales.

El derecho de participación se recoge en el segundo principio formulado por la Alianza Cooperativa Internacional que establece que en las cooperativas de primer grado los socios tienen un derecho de voto igualitario, que se traduce en el principio “un socio, un voto”. Sin embargo, algunas leyes autonómicas permiten el voto ponderado, es decir, que el socio disponga de un voto plural, por ejemplo, cuando el socio de la cooperativa es, a su vez, otra entidad cooperativa; otras permiten esta posibilidad de manera general para los socios, pero siempre basado en la actividad cooperativizada, no en el capital aportado. Ha de tenerse en cuenta que aun cuando la respectiva ley permita ponderar el voto, lo limita a un valor máximo, con relación al total de votos sociales o de la asamblea.

En algunas leyes cooperativas el derecho de asistir a las asambleas constituye, a su vez, un deber del socio de implicarse en la sociedad, y en la toma de decisiones, de modo que suele preverse en las normas de disciplina social como una infracción la ausencia a las reuniones de la asamblea y demás órganos sociales a los que sea convocado, como una infracción del socio de sus deberes.

*! Una advertencia sobre el derecho de voto de los socios cuando se comparte la titularidad del derecho de uso:*

*El socio no puede ser privado de su derecho de voto, salvo que este derecho haya sido suspendido, previa la tramitación de un expediente de disciplina social, como sanción o, si lo permite la respectiva Ley autonómica, como medida cautelar. En consecuencia, todos los socios tienen derecho de voto.*

*Si el derecho de uso de la vivienda o dependencia privativa pertenece a más de un socio, ambos cotitulares tienen derecho a votar en la asamblea. Así pues, no se pueden incluir en los estatutos sociales normas similares a las contenidas en Ley de Propiedad Horizontal, que para los casos de copropiedad del elemento privativo obliga a que se designe a uno sólo de los cotitulares para que actúe en la Junta de Propietarios, como representante de la entidad. Una norma similar sería nula por impedir al socio de pleno derecho el ejercicio de un derecho tan fundamental como es el de voto. Véase el apartado La titularidad del derecho de uso.*

## b) Derecho de información

El socio tiene derecho de información, cuyo contenido se extiende, en primer lugar, a recibir copia de los estatutos sociales y de los reglamentos que haya aprobado la cooperativa, así como de sus modificaciones.

También tiene derecho a solicitar información sobre las cuestiones que le afectan personalmente como socio, como su situación económica con respecto a la cooperativa y a pedir certificaciones de los acuerdos recogidos en el libro de actas de la asamblea general de todos los acuerdos y de los del Consejo Rector, pero en este caso, sólo de los que le afecten personalmente.

Asimismo, el socio tiene derecho de información sobre las cuestiones incluidas en los puntos que se someterán a votación de la asamblea, como es lógico, pues difícilmente puede crearse una opinión y emitir su voto sobre dichos puntos, si previamente no dispone de una información suficiente y adecuada sobre los mismos.

Este derecho se traduce en la posibilidad de examinar en el domicilio social y, en el plazo comprendido entre la convocatoria de la asamblea y su celebración, 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. En algunas leyes autonómicas, tiene derecho a que tales documentos le sean enviados gratuitamente.

El socio también puede solicitar por escrito, antes de la asamblea, o verbalmente en el transcurso de la misma, la ampliación de la información que considere necesaria en relación a los puntos contenidos en el orden del día. También puede solicitar por escrito información sobre la marcha de la cooperativa, que el Consejo Rector deberá facilitar en los plazos previstos en la Ley autonómica respectiva, salvo si compromete el interés de la sociedad. El Consejo no puede alegar esta excusa cuando se trate de información que esté obligado a dar en la asamblea general de socios.

La otra cara de la moneda de este derecho es el deber del socio de guardar secreto sobre todos aquellos aspectos que conoce de la cooperativa, precisamente en virtud de su condición de socio. La infracción de este deber también se consignará como falta en las normas estatutarias que regulan la disciplina social.

### c) Derecho a formar parte de los órganos sociales

Este derecho es asimismo plasmación del segundo principio formulado por la Alianza Cooperativa Internacional. El control democrático de los socios comporta, no sólo la participación democrática de éstos en la asamblea, sino su participación real en la gestión de la cooperativa. Los socios deben implicarse en la administración de la sociedad, participando activamente en el establecimiento de sus políticas y en la toma de decisiones.

Este derecho tiene una doble vertiente, el derecho de sufragio activo, es decir, el de elegir a las personas que han de formar parte de los órganos sociales, y el derecho de sufragio pasivo, es decir, el derecho a ser elegido como miembros de dichos órganos sociales deben tener.

La mayor parte de leyes cooperativas autonómicas establecen que sólo los socios pueden formar parte de los órganos sociales, aunque algunas leyes, como la catalana, la extremeña o la andaluza, permiten que puedan formar parte del Consejo Rector personas que no sean socias de la cooperativa, pero en tal caso se limita a un tercio como máximo del total de los miembros de dicho órgano.

## Derechos y deberes económicos de los socios

En el modelo de cohousing sénior los socios deben efectuar distintas aportaciones económicas, de naturaleza muy diferente.

En tanto que miembro de la sociedad, el socio debe aportar un capital social mínimo para adquirir la condición de socio. Sin suscribir esta aportación, el vínculo con la sociedad no se perfecciona. Si el socio no la desembolsa en los términos previstos en los estatutos, incurrirá en mora.

Además, el socio debe efectuar las aportaciones necesarias para sufragar el coste del suelo y de la construcción, aportaciones que pueden ser la única fuente de financiación de la construcción, o pueden cubrir sólo una parte de las necesidades financieras, y para cubrir el resto, la cooperativa puede suscribir un préstamo con una entidad financiera (préstamo al promotor).

Asimismo, el socio debe hacer frente a los gastos por los servicios y suministros de las instalaciones de uso privativo y las de uso común, a los gastos de mantenimiento de la edificación. El socio también debe pagar por los servicios que reciba de la cooperativa (limpieza y atención domiciliaria, alimenticios, ocio, cultura, deportivos, asistenciales, médicos u otros) de los que el socio se sirva.

### • Las aportaciones a capital

Las aportaciones a capital de los socios en las cooperativas de consumo y en las de vivienda suele ser de escasa entidad. Incluso las cooperativas de vivienda tradicionales, las de promoción y adjudicación en propiedad de la vivienda al socio, prevén aportaciones que pueden oscilar en torno a los cien euros, sin perjuicio de que el resto de aportaciones que el socio debe efectuar para sufragar todo o parte de la construcción tengan el carácter de obligatorias, pero sin integrarse en el capital.

En las cooperativas de cohousing sénior suelen preverse aportaciones a capital mucho más elevadas, e incluso en ocasiones llegan a alcanzar la totalidad de las aportaciones que debe efectuar el socio

para financiar la compra del suelo y la construcción, si bien también pueden acordarse aportaciones que no se integren en el capital.

El capital social de las cooperativas es variable, para hacer efectivo el principio de libre adhesión y baja voluntaria, de modo que el capital aumenta cuando ingresan nuevos socios y aportan el capital que les corresponde y disminuye cuando éstos causan baja y se les reembolsan sus aportaciones.

Para que el capital social de las cooperativas tenga la consideración de fondos propios (patrimonio de la sociedad), y no sea una deuda de ésta con el socio, hay que tener en cuenta un notable cambio legal que se produjo en el año 2011. Así, si en el momento de la baja del socio, éste tiene un derecho a exigir la devolución del capital que ha aportado, el capital de la sociedad se considera un pasivo, una deuda. En cambio, si en el momento de la baja se reserva un derecho incondicional al Consejo Rector o a la Asamblea para poder rehusar el reembolso del capital del socio que causa baja, éste se considera patrimonio de la sociedad, y no deuda.

Los estatutos sociales de la cooperativa deben optar por uno u otro régimen de reembolso, ponderando adecuadamente si priorizar el derecho del socio a recuperar su aportación al causar baja, con las consecuencias que en tal caso se producirán en la contabilidad de la cooperativa, o si prioriza la solvencia contable de la cooperativa.

Otro aspecto a tener en cuenta sobre las aportaciones obligatorias de los socios al capital social es el relativo a qué aportaciones deban realizar los nuevos socios que ingresen con posterioridad, pudiendo ser las mismas que han efectuado los socios antiguos, o si éstas deben actualizarse. En este segundo caso los estatutos deberán prever los criterios de actualización, cumpliendo, en todo caso, los límites previstos en la respectiva Ley que sea aplicable, y que tienen por objeto permitir la nueva entrada de socios, lo que podría no ser efectivo si la cifra de capital inicial obligatorio que debe aportar el nuevo socio que ingresa con posterioridad en la cooperativa se eleva injustificadamente.

Otro aspecto que deben regular los estatutos sociales sobre el capital obligatorio es si se pagarán intereses o no por el mismo.

#### • Posibles regímenes de las aportaciones para financiar la construcción

El socio viene obligado a efectuar aportaciones para sufragar el coste del suelo y de la construcción del edificio e instalaciones en las que se ubicará la cooperativa. Estas aportaciones suelen ser proporcionales al coste de la construcción que se imputa a la vivienda o dependencia cuyo uso se la atribuirá al socio.

Como hemos dicho, estas aportaciones pueden articularse como capital social, o bien como una aportación obligatoria que no tenga la consideración de capital. En el primer caso estas aportaciones estarán sujetas al régimen de responsabilidad del socio por las deudas sociales. Asimismo, si la aportación se efectúa en forma de capital social, en caso de baja del socio, su reembolso deberá seguir las reglas previstas para el capital.

Dado que las aportaciones de las que estamos hablando tienen por objeto contribuir a financiar uno de los bienes que suministra la cooperativa, la vivienda o dependencia cuyo uso privativo se adjudicará al socio, también pueden configurarse como aportaciones obligatorias del socio que no integren en el capital social.

En este caso serán igualmente exigibles y, como garantía para la cooperativa, se podrán aplicar al socio en mora las normas legales previstas para el incumplimiento de obligaciones económicas. Pero este mecanismo comporta para el socio ciertas ventajas, ya que estas aportaciones no estarán sujetas a riesgo, como en el caso capital, sino que el socio se erige en acreedor ordinario y, por tanto, no se verán minoradas por las pérdidas de la cooperativa ni por las deducciones sancionadoras que se pueden aplicar al socio en caso de baja injustificada o expulsión.

Los Estatutos deben regular si las aportaciones que el socio se obliga a efectuar para la construcción de las instalaciones de la cooperativa (compra del suelo y costes de edificación) se efectuarán a título de capital social o si se considerarán aportaciones obligatorias que no se integren en el capital social, habida cuenta del régimen de reembolso y de responsabilidad por las deudas sociales es diferente en uno y otro caso.

Otro aspecto a tener en cuenta es si las aportaciones de los socios para financiar la compra del suelo y la construcción serán proporcionales a la superficie de la vivienda o dependencia de uso privativo que el socio disfrutará en el futuro o si serán iguales para todos ellos. Los estatutos sociales podrían regular una aportación a capital diferente para los socios usuarios, pues la mayor parte de leyes autonómicas permiten que el capital que aportan los socios sea diferente, siempre que se tengan en cuenta criterios cooperativos, como el uso previsible que hará de los servicios cooperativos, en este caso, por ejemplo, la superficie o la tipología de la vivienda o de la dependencia cuyo uso se adjudicará al socio.

También cabe la posibilidad de establecer aportaciones igualitarias para todos los socios, tanto si estas aportaciones se articulan como capital social, como si se articulan como aportación obligatoria diferente del capital, pues la cooperativa puede establecer como prioritario un criterio de solidaridad en las relaciones entre socios, por encima del criterio de proporcionalidad en cuanto a la actividad cooperativizada.

- **Aportaciones que no integran el capital social: El pago por los servicios cooperativizados que recibe el socio**

Como hemos dicho, las aportaciones del socio para sufragar el coste del suelo y de la edificación pueden establecerse como obligatorias, pero sin llegar a integrarse en el capital social, sino considerándolas como una contraprestación que el socio abona para obtener el derecho de uso. Asimismo, en los proyectos de cohousing sénior el socio viene obligado, además, a efectuar otros pagos por los servicios que recibe de la cooperativa y que tampoco se integran en el capital social de ésta.

- a) **Aportaciones periódicas para hacer frente a los gastos por servicios y suministros de la edificación (elementos de aprovechamiento privativo e instalaciones comunes).**

El socio que forma parte de un proyecto cooperativo de cohousing debe efectuar aportaciones periódicas para hacer frente a los gastos generales de la cooperativa, tanto los correspondientes a

servicios y suministros de la edificación (ya correspondan a los elementos susceptibles de aprovechamiento privativo, como a los elementos e instalaciones comunes), así como a los gastos de mantenimiento y conservación de la edificación, los tributos que la graven, los seguros y demás gastos en que incurra la cooperativa, entre ellos, en el caso de haber acudido a financiación ajena, el pago de las cuotas de la hipoteca.

Téngase en cuenta que la mayor parte de leyes cooperativas obligan a auditar las cuentas de la cooperativa si la promoción supera cierto número de viviendas o si se actúa por fases separadas; la Ley extremeña obliga a la cooperativa a auditar sus cuentas hasta tanto no adjudique o ceda las viviendas a los socios y en el caso de la Ley catalana, siempre que la cooperativa conserve la propiedad de las viviendas y locales, por lo que este gasto (los honorarios de la empresa auditora) debe incluirse entre aquéllos que habrán de repercutirse a los socios.

Estos pagos están sujetos a las condiciones fijadas y contratadas con la cooperativa, forman parte de los ingresos corrientes de la cooperativa y no se integran en el capital social.

Estos pagos son obligatorios para todos los socios cooperativos, ya que están vinculados a la titularidad del derecho de uso y en principio la cooperativa no debería incurrir en pérdidas por tales gastos, sino que debe repercutir a los socios la totalidad de los mismos.

#### b) Pago por los servicios de limpieza y atención domiciliaria, alimenticios, de ocio, cultura, deportivos, asistenciales, médicos u otros prestados por la cooperativa.

Tampoco se integran en el capital social los pagos que el socio efectúa por los servicios que efectivamente recibe de la cooperativa. Los servicios concretos que preste cada cooperativa de cohousing sénior dependerán del objeto social que se haya establecido en los estatutos sociales y del órgano al que corresponda implementarlos.

Es habitual que en los estatutos se opte por un objeto social muy amplio, para poder ir ampliando servicios, en la medida en que sean necesarios para los socios, sin tener que modificar periódicamente el artículo de los estatutos que regula dicho objeto social. Aconsejamos esta opción para simplificar la gestión documental de la cooperativa, pero recomendamos igualmente que los estatutos regulen el órgano que debe adoptar el acuerdo de implementación de nuevos servicios previstos en los estatutos sociales, y que aún no se encuentren en funcionamiento. Debe especificarse si este acuerdo debe ser adoptado por la asamblea general, por el consejo rector o por la dirección o la gerencia de la cooperativa, si existe esta figura.

En el caso de que se trate de la creación de nuevos servicios que constituyan actividades no previstas en el objeto social, será previsto modificar los estatutos sociales, con los quórum de votación legalmente previstos (normalmente se exige el voto favorable de las dos terceras partes de los socios presentes y representados en la asamblea general).

A diferencia de los gastos mencionados en el apartado anterior, en este caso lo más habitual será que estos gastos sólo deban ser sufragados por los socios que contraten el servicio concreto del que se trate.

Si la cooperativa ha optado por ser una entidad no lucrativa, la mayoría de estos servicios estarán exentos de IVA, lo que significa no repercutir este importe al socio.

*¡! Una advertencia sobre los servicios a prestar y su régimen de pago:  
Es importante pensar bien qué servicios prestará la cooperativa y cómo se regulará  
su pago y reflejarlo en los estatutos. En el caso de que se prevea un objeto social*

*amplio, para no tener que modificar periódicamente los estatutos, es importante prever quién tomará las decisiones de poner en marcha los nuevos servicios, para evitar en el futuro conflictos de convivencia.*

*Por otra parte, es importante que el objeto social incluya los servicios que va a prestar la cooperativa, pues si el objeto social no contempla estas actividades, las mismas se considerarán extraordinarias, lo cual podrá tener consecuencias en el régimen fiscal al que estarán sujetas estas operaciones, pero también puede suceder que, por ejemplo, no se puedan realizar ciertos trámites. Por ejemplo, si en los estatutos sociales no se prevé la posibilidad de prestar servicios a los socios, si la cooperativa quiere causar alta como empleadora en la Seguridad Social, para poder contratar a trabajadores de la sociedad para que presten estos servicios, no podrá hacerlo. Esto puede suceder, por ejemplo, si la cooperativa aprueba los estatutos tipo de las cooperativas de vivienda, que no incluyen en su objeto social el suministro a los socios de otros bienes o servicios, distintos de la promoción de la edificación.*

## • El régimen de reembolso de las aportaciones a capital y de las demás aportaciones obligatorias

Como consecuencia del principio de “puerta abierta” (libre adhesión y baja voluntaria) el socio tiene derecho a causar baja de la cooperativa. De ello derivan consecuencias económicas: deben reembolsarse al socio sus aportaciones al capital social y, en el caso de que no se hayan configurado como capital, las demás aportaciones obligatorias realizadas para financiar el coste del suelo y de la construcción.

### a) El reembolso de las aportaciones a capital social.

Como hemos dicho anteriormente, los estatutos sociales deben regular si este derecho del socio al reembolso de sus aportaciones al capital es incuestionable o si se reserva a la cooperativa el derecho incondicional a rehusar el reembolso, mediante el acuerdo correspondiente del órgano social que igualmente determinen los estatutos (el consejo rector o la asamblea).

Si el consejo o rector o la asamblea rehúsan el reembolso del capital, no obstante, el socio puede causar baja igualmente, en cuyo caso ostenta un derecho de crédito contra la cooperativa por las sumas que no se le han reintegrado, siendo un acreedor ordinario en caso de disolución de la cooperativa (y teniendo preferencia de cobro, por tanto, con respecto al reembolso de capital de los socios que no han causado baja). Asimismo, mientras no se le reembolsen sus aportaciones, tiene preferencia, por ejemplo, en el pago de intereses. Los estatutos sociales también pueden prever que no se repartirán excedentes hasta que se reembolse el capital al socio que causó baja o que las aportaciones de los nuevos socios se apliquen preferentemente a dicho reembolso.

### b) El reembolso de las aportaciones para financiar el coste del suelo y de la construcción.

Lo explicado en el apartado anterior son normas generales que se aplican a todas las cooperativas, sea cual sea su clase. Para las cooperativas de viviendas, las leyes cooperativas prevén una norma específica, que tiene especial relevancia con respecto de las aportaciones que el socio haya efectuado para financiar el coste del suelo y de la construcción, sean en forma de capital social o como aportación obligatoria que no se integra en el capital.

El reembolso de estas aportaciones se suele condicionar en los estatutos sociales a que haya una persona socia expectante que pase a ocupar la posición de la socia que ha causado baja y efectúe estas aportaciones.

Como hemos visto en otros capítulos de esta guía, la cooperativa es una sociedad de personas, y no de capital que, entre otros, debe cumplir el principio de libre adhesión y baja voluntaria. Por ello, del mismo modo que los nuevos socios sólo pueden ser obligados a efectuar las mismas aportaciones que las realizadas por los socios más antiguos, actualizadas en su caso, dentro de los límites previstos por cada norma autonómica, también respecto de las aportaciones para sufragar el coste del suelo y de la construcción, las leyes cooperativas contienen normas que limitan su actualización al Índice General de precios al Consumo, si bien la mayor parte circunscriben este límite a los cinco primeros años desde que finalizó la construcción, estableciendo en este periodo un derecho de tanteo a favor de la cooperativa.

#### • La responsabilidad del socio por sus obligaciones económicas

Lo que acabamos de explicar se refiere al momento en que el socio puede recuperar sus aportaciones económicas al capital social, en caso de baja.

Cuestión distinta es la relativa a qué importe recuperará el socio en caso de baja, ya que el principio de responsabilidad limitada significa que el socio responde por las deudas sociales hasta el límite del capital aportado o que se ha comprometido a aportar. Por ello, si el socio causa baja, se le pueden imputar las pérdidas que le correspondan en el ejercicio en que causa baja y las que estén pendientes de imputar de los ejercicios durante los cuales ha sido socio.

Las pérdidas deben imputarse al socio en función de la actividad cooperativizada que haya realizado en la cooperativa, es decir, por los gastos que corresponden a la vivienda o dependencia cuyo uso privativo tiene asignado, así como por los servicios contratados a ésta.

Si los estatutos sociales han previsto un periodo mínimo de permanencia o un plazo de preaviso y el socio los incumple, esta baja se considerará no justificada y se le podrá aplicar una deducción de hasta el 20% del capital aportado, como penalización al socio por el incumplimiento del preaviso o del mínimo de permanencia. La deducción puede alcanzar al 30% si, previa la tramitación de un expediente de expulsión, el socio es expulsado de la cooperativa por cometer una falta muy grave prevista en los estatutos.

También debe tenerse en cuenta que, si el socio adeuda cualquier cantidad a la cooperativa por el uso de servicios suministros de esta, esta deuda se puede deducir de la cantidad que deba reembolsarse.

Si las aportaciones efectuadas por el socio para sufragar el coste del suelo y de la construcción se han acordado como aportaciones obligatorias que no integran el capital, no se les podrían imputar pérdidas, pero si se ha previsto en los estatutos sociales, y si lo permite la respectiva ley autonómica, si se podrán aplicar deducciones por baja injustificada o expulsión, así como la compensación por las deudas pendientes del socio con la cooperativa, por los servicios que haya contratado a ésta.

Un último apunte sobre la cuantía que puede percibir el socio que causa baja, tanto por las aportaciones a capital, como por las aportaciones relajadas para financiar el coste del suelo y la construcción, se integren o no en el capital social. El socio sólo puede percibir la cantidad nominal aportada y, si la asamblea lo acuerda o los estatutos lo prevén, estas aportaciones se pueden actualizar de acuerdo con el Índice de Precios al Consumo.

Pero, en ningún caso el reembolso de las aportaciones a capital del socio pueden representar la parte proporcional del valor de la empresa cooperativa, ni el reembolso de las cantidades aportadas para financiar el coste del suelo y de la construcción pueden representar el valor de mercado del derecho de uso, pues, como hemos dicho en diversos apartados de esta guía, la cooperativa es una entidad de naturaleza no especulativa, en tanto que sociedad de personas, y no de capital que, entre otros, debe cumplir el principio de “puerta abierta”, de modo que la plusvalías que se generen se conservaran en poder de la cooperativa, en beneficio del proyecto colectivo.

### Derechos y deberes de los socios relativos a la actividad cooperativizada: el derecho de uso

En los modelos de cohousing la propiedad de las construcciones e instalaciones y la del suelo sobre el que éstas radican pertenece a la cooperativa, asignando al socio el uso de las viviendas o dependencias susceptibles de aprovechamiento privativo. Este derecho de uso privativo lleva anudado el derecho a usar y servirse de los elementos e instalaciones comunes.

Las leyes cooperativas prevén, junto al modelo tradicional de adjudicación en propiedad al socio de la vivienda cooperativa, este modelo de propiedad colectiva, a través de la cooperativa, estableciendo en favor del socio un derecho privativo de uso. Sin embargo, estas normas legales no suelen contener una regulación del modelo de uso, remitiendo a los estatutos para regular las normas a las que ha de ajustarse el derecho de uso de los socios.

Por ejemplo, la Ley estatal establece en su artículo 89.3 que «La propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios mediante cualquier título admitido en Derecho. Cuando la cooperativa retenga la propiedad de las viviendas o locales, los Estatutos establecerán las normas a que ha de ajustarse tanto su uso y disfrute por los socios, como los demás derechos y obligaciones de éstos y de la cooperativa, pudiendo prever y regular la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute de la vivienda o local con socios de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida la misma modalidad».

Por tanto, para que el socio pueda conocer adecuadamente su posición jurídica en la cooperativa, el derecho de uso y disfrute de las viviendas debe regularse en los estatutos.

#### a) Naturaleza del derecho de uso

Antes de analizar cómo regular en los estatutos el derecho de uso del socio sobre la vivienda o dependencia privativa, debe tenerse presente que este derecho es el modo en que el socio desarrolla una de las actividades cooperativizadas en las cooperativas de cohousing senior. Y decimos que el derecho de uso es una de las actividades cooperativizadas porque en estas cooperativas, el socio llevará a cabo otras, pues participará de los servicios y suministros vinculados a

dicha vivienda, así como de los otros servicios que la cooperativa preste, como la limpieza y atención domiciliaria, alimenticios, ocio, cultura, deporte, asistenciales o médicos.

Dicho lo anterior, debemos tener en cuenta que los estatutos deben regular la obligación de participación mínima en las actividades de la cooperativa por parte del socio. En el caso de las cooperativas de cohousing, el uso de la vivienda o dependencia privativa es un derecho del socio, pero es también un deber, de manera que el socio viene obligado a ocupar la vivienda o dependencia cuyo uso le ha sido atribuido, y a destinarla a su residencia habitual y la de las personas que con él convivan, o en otro caso deberá causar baja en la cooperativa. Se trata de un derecho-deber del socio.

Esta obligación de ocupar la vivienda o dependencia privativa debe recogerse en los estatutos sociales para que sea conocida por todos los socios. E igualmente aconsejamos que se regulen los casos en los que excepcionalmente el socio puede no ocuparla, de manera justificada y sin que, por tanto, sea causa de baja obligatoria como, por ejemplo, causas de salud, la sentencia judicial de separación o divorcio que le adjudique el uso de la vivienda al otro cónyuge y las demás que se consideren adecuadas.

Asimismo, otro de los aspectos que tendremos que valorar, y que recomendamos regular en los estatutos, es el de determinar la naturaleza de este derecho, que se puede configurar como un derecho real o un derecho de naturaleza personal (también denominado contractual u obligatorio).

En caso de decidir que el derecho de uso y disfrute sea un derecho real, es decir, un derecho vinculado al inmueble, hay que tener en cuenta la regulación sobre derechos reales del Código civil (derecho de usufructo, artículos 467 a 522; derecho de uso y habitación, artículos 523 a 529), de modo que, a falta de regulación en los estatutos sociales, se aplicarán estas normas legales.

*¡! Advertencia: Algunas consideraciones sobre el derecho de uso como derecho real. Como sucede con los otros derechos reales, el derecho de uso es inscribible en el Registro de la Propiedad, lo que le confiere una oponibilidad erga omnes, es decir, el titular del derecho inscrito puede hacer valer su derecho ante cualquier tercero, dado que el acceso al Registro de la Propiedad le confiere una publicidad frente a la que, en principio, hace que nadie pueda alegar desconocimiento (excepto los terceros de buena fe).*

*Hay que tener en cuenta que los derechos reales sobre inmuebles deben constituirse en escritura pública, lo que comporta los costes asociados al otorgamiento de una escritura para cada socio, así como el pago del impuesto correspondiente a la constitución del derecho real, y los honorarios del Registro de la Propiedad por la inscripción, si se quiere inscribir a favor del socio usuario. A este respecto debe tenerse en cuenta que, por el principio de tracto sucesivo, para poder inscribir el derecho sobre la vivienda o dependencia en el Registro de la Propiedad, primero debe haberse inmatriculado ésta como finca independiente, por lo que deberá efectuarse e inscribir previamente la división horizontal, todo lo cual no se aviene demasiado con la finalidad de los proyectos de cohousing, que pretenden mantener la propiedad colectiva través de la cooperativa y lleva asociados costes de escrituras e impuestos.*

Pero el derecho de uso de un inmueble también puede tener naturaleza personal u obligacional, como sucede en el caso del arrendamiento o en la adjudicación judicial del uso de la vivienda familiar en los casos de crisis familiar. En las cooperativas de cohousing el derecho nace precisamente de la vinculación que une al socio con la cooperativa, del contrato societario, pues como hemos dicho, el derecho de uso no es sino una de las actividades cooperativizadas que desempeña el socio usuario.

#### b) El título constitutivo del derecho de uso

Las leyes cooperativas prevén que el uso se pueda ceder o adjudicar al socio por cualquier título admitido en derecho. Si optamos porque el derecho de uso sea un derecho real, el título constitutivo debe constar en escritura pública, exigencia formal que no es precisa cuando el derecho de uso tiene naturaleza personal u obligacional, como sucede, por ejemplo, en el arrendamiento de inmuebles.

No obstante, en nuestra opinión, el arrendamiento no es una figura idónea para vehicular el derecho de uso en las cooperativas de cohousing en general, y de las sénior, en particular, pues se trata de contrato definido en el artículo 1.543 del Código Civil como aquél en el que «una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinación y precio cierto» y sobre el arrendamiento de inmuebles establece el artículo 1.546 del propio Código «se llama arrendador al que se obliga a ceder el uso de la cosa [...] y arrendatario al que adquiere el uso de la cosa».

Pero en nuestras cooperativas no existen estas dos partes independientes –propietario e inquilino-, ya que, aunque la propietaria de las viviendas e instalaciones sea la cooperativa, el socio usuario no es totalmente ajeno a ésta, sino que es miembro de la misma. Precisamente, si el socio tiene derecho de uso de la vivienda o de la dependencia privativa, es exclusivamente por su condición de socio, es decir, por ser miembro de la cooperativa.

En nuestra opinión, el derecho de uso del socio cooperativo en las cooperativas de cohousing es un derecho específico, diferente tanto de los derechos reales regulados en el código civil, como de otros derechos personales que comportan el uso de inmuebles, como el arrendamiento. Un derecho del que sólo puede ser titular el socio cooperativo, que deriva exclusivamente de su condición de socio, del que disfrutará mientras tenga esta condición. Se trata, por tanto, de un derecho personalísimo del socio, vinculado de manera indisoluble a su condición de tal, y cuyo título constitutivo es precisamente el ingreso como socio en la cooperativa. Y que, por tanto, debe regularse en los estatutos sociales de la cooperativa, ante la ausencia de normas legales que le den contenido. En los apartados que siguen, ofrecemos algunas pautas de cómo regularlo.

#### c) El contenido y el alcance del derecho de uso

Hemos dicho en el apartado anterior que el derecho de uso en las cooperativas de cohousing es un derecho específico, indisolublemente ligado a la condición de socio cooperativo.

Este derecho consiste en el disfrute privativo por parte del socio usuario de las viviendas o dependencias susceptibles de uso privativo y también comporta el derecho a usar y servirse de los elementos e instalaciones comunes.

Los estatutos, no obstante, tendrán que delimitar en qué puede consistir el derecho de uso y disfrute por parte del socio, especificando el destino que puede dar a la vivienda o dependencia privativas que, por lo común, exclusivamente a residencia habitual y permanente del socio y de los miembros de su unidad familiar o de otras personas que con él convivan.

Es usual que en las cooperativas de cohousing se identifiquen los miembros de la unidad familiar o de convivencia del socio, para evitar fraudes de ley en el propio uso de la vivienda o en los casos en que estas personas puedan sustituir al socio en el uso de las viviendas o dependencias privativas.

Otro aspecto importante a regular en los estatutos, o en su caso, en el reglamento de régimen interno de la cooperativa, es el de si el socio podrá hacer libremente obras en la vivienda o dependencia privativa, si por el contrario necesita de la previa autorización de algún órgano social de la cooperativa, así como cuál pueda ser el alcance de estas obras, por ejemplo, si puede hacer modificaciones en su configuración, en la distribución de la misma, en sus acabados, etcétera, y en el caso de que estén permitidos estos cambios, si en caso de baja del socio, tendrá derecho a que se le indemnice por los gastos realizados en la vivienda o dependencia privativa.

*! Una advertencia sobre los servicios a prestar y su régimen de pago:  
Téngase en cuenta que si se ha optado por configurar el derecho de uso como un contrato de arrendamiento no podrán hacerse obras sin el previo permiso de la propiedad, en este caso la cooperativa. Si el derecho de uso se ha configurado como un derecho real de usufructo, no pueden realizar obras que modifiquen, dice la ley, «la forma y substancia» salvo autorización expresa en el momento de constituir el derecho.*

#### d) La titularidad del derecho de uso

Hemos dicho que el derecho de uso es un derecho personal, de carácter personalísimo del socio, que le corresponde precisamente por su condición de socio, y que comporta el uso y disfrute de la vivienda o dependencia cuyo uso le ha sido asignado y el derecho a usar y servirse de los elementos e instalaciones comunes. Pero ¿cabe la posibilidad de atribuir el uso de una misma vivienda o dependencia privativa a más de un socio?

No hay obstáculo legal para que así sea, pero debemos tener en cuenta que las leyes cooperativas, a diferencia de lo que sucede en las sociedades de capital, no regulan los supuestos de cotitularidad de las aportaciones a capital social, por lo que cada uno de los socios que compartan la titularidad de un derecho de uso deberá efectuar la aportación que los estatutos sociales hayan previsto como aportación mínima obligatoria para adquirir la condición de socio.

Pero debemos advertir que en tal caso los todos derechos de naturaleza política corresponderán a los socios cotitulares del derecho por igual sin que puedan establecerse normas similares a las que se contienen en de la Ley de Propiedad Horizontal para los casos de copropiedad de los elementos privativos.

A efectos prácticos esto supone atribuir un voto plural a algunas viviendas o dependencias, al compartir entre más de un socio la titularidad del derecho de uso, pues todos los titulares deben ser socios y, por tanto, todos ellos gozarán de voto en la asamblea.

Otro inconveniente de compartir la titularidad del derecho de uso dos o más socios es el que se produce en caso de conflicto entre los socios que conviven en la vivienda, sobre todo si deciden vivir separados. Pues en estos casos lo que era un problema privado se convierte en un conflicto cooperativo, ya que ambos son socios y ambos son titulares del derecho de uso, con lo que ambos tendrán los mismos derechos, y si en ese momento no existen viviendas o dependencias vacías que pueda ocupar uno de ellos, o existen dependencias disponibles, pero no son de las mismas características, el conflicto será difícil de solucionar si los socios no alcanzan un acuerdo entre ellos.

Por ello, nuestra recomendación es que el derecho de uso correspondiente a cada vivienda o dependencia privativa pertenezca sólo a un socio titular, sin perjuicio de que los estatutos autoricen la convivencia de los demás miembros de su unidad familiar o de convivencia (cónyuge, hermanos, descendientes, amigos...), dado que la mayor parte de las leyes cooperativas prevén que la cooperativa de viviendas tiene por objeto proveer al socio y a su unidad familiar de vivienda, y en el mismo sentido, en cuanto a las cooperativas de consumo, las leyes se refieren al consumo del socio y de su unidad familiar.

En todo caso, esta regulación deberá complementarse en los estatutos con las normas que regulen la transmisión de la condición de socio a otros miembros de la unidad de convivencia del socio, precisamente para dar solución a ciertas situaciones que pueden producirse en dicha unidad de convivencia, dado que el derecho de uso se desarrolla a lo largo del tiempo, y las circunstancias pueden ser cambiantes.

#### e) La duración del derecho de uso

Ni las leyes cooperativas ni las normas civiles que regulan los derechos reales imponen la duración que deba tener el derecho de uso, por lo que los socios serán libres para establecer en los estatutos sociales la duración que consideren, que podrá coincidir con la de la propia cooperativa.

No sucede lo mismo, en cambio, con el contrato de arrendamiento, pues uno de los elementos definidores de este contrato es que debe acordarse por un “tiempo cierto”. De hecho, el artículo 9 de Ley de Arrendamientos Urbanos prevé que la duración del contrato de arrendamiento será la que libremente convengan las partes, pero como norma protectora del arrendatario establece un mínimo de tres años, interpretando los tribunales que, en caso de prever una duración indefinida, se aplicará esta misma norma de duración mínima. Otro motivo para no recomendar constituir el derecho de uso como una modalidad de arrendamiento.

Lo más habitual es que la cooperativa se constituya por tiempo indefinido y, por tanto, el derecho puede establecerse con la misma duración, al estar vinculado al contrato de sociedad, que también es indefinido. Si, como aconsejamos, el derecho de uso se estipula con carácter personalísimo, y siempre vinculado a la condición de socio de su titular, su duración podría, sin obstáculos, ser indefinida, como lo es también la del contrato societario. Si bien hay que tener en cuenta que indefinido no es sinónimo de eterno, y que, tratándose de derechos personalísimos, éstos se extinguen con el fallecimiento del socio, sin perjuicio del derecho del heredero a incorporarse como nuevo socio, si cumple los requisitos exigidos en los estatutos para adquirir dicha condición, como se explica en el apartado siguiente.

#### f) Transmisión del derecho de uso

En esta guía hemos aludido en diversas ocasiones que el derecho de uso debe diseñarse como un derecho personalísimo del socio, vinculado exclusivamente a su condición de tal.

Así pues, el socio no puede transmitir a terceros el derecho de uso, al no ser éste un derecho independiente de la propia condición de socio, pero lo que sí puede transmitir el socio, dentro de los límites marcados en la legislación cooperativa, son sus aportaciones al capital por actos «inter vivos», ya sea a otros socios de la cooperativa o a terceros quienes vayan a adquirir esta cualidad, o por sucesión «mortis causa», a sus herederos, si son socios o si así lo solicitan en el plazo que prevea la Ley respectiva. Si no lo hacen, los herederos tendrán derecho a que se les reembolsen las aportaciones realizadas por el socio.

Por tanto, como hemos visto, el socio puede transmitir sus aportaciones al capital social, siempre que lo haga a favor de otros socios o de personas que puedan adquirir esta condición por cumplir los requisitos previstos en los estatutos sociales. Esto permite a la cooperativa verificar que la persona que adquiere esas aportaciones reúne efectivamente los requisitos para poder ser socio, permite asimismo ofrecerlas a los socios expectantes, si los hay, y verificar que la transmisión de aportaciones se efectúa por el valor nominal de éstas, actualizado, en su caso, según las variaciones del Índice de Precios al Consumo.

El socio que trasmite sus aportaciones debe conservar en su poder la aportación obligatoria mínima para adquirir la condición de socio; si el socio transmite o se propone transmitir la totalidad de sus aportaciones deberá, simultáneamente, solicitar su baja como socio.

Por ello, recomendamos que al regular el derecho de uso en los estatutos sociales se especifique que se trata de un derecho personalísimo del socio, y que, por lo tanto, es intransmisible. Sin perjuicio de que el socio que desee causar baja pueda transmitir la totalidad de sus aportaciones a otro socio, esto es, un socio expectante que le corresponderá por riguroso orden de antigüedad en la inscripción o, si no hay socios de esta clase, a una tercera persona que pueda adquirir la condición de socio.

No obstante, al tratarse de la vivienda habitual no sólo del socio, sino de quienes con él conviven, en esta clase de cooperativas es conveniente establecer algunas excepciones a las normas que regulan la transmisión de aportaciones al capital social, para permitir la libre transmisión de estas aportaciones, y con ellas del derecho de uso, a favor de otros miembros de la unidad familiar o de la unidad de convivencia del socio.

Por ello, nuestra recomendación es que los estatutos sociales de las cooperativas de cohousing permitan la libre transmisión a otros miembros de la unidad familiar o de convivencia del socio, siempre que el nuevo titular pueda adquirir la condición socio. En estos casos el socio transmitirá la totalidad de sus aportaciones a la persona con la que convive, que será la nueva socia, causando baja como tal el socio transmitente, sin que el Consejo Rector tenga que autorizar expresamente esta operación y sin que entren en juego, en estos casos excepcionales, los socios expectantes.

En nuestra opinión, estas excepciones ayudan a dar solución a ciertas circunstancias que se pueden producir en la unidad familiar del socio durante el tiempo en que sea titular del derecho de uso, como por ejemplo, los casos de crisis familiar, o la imposibilidad temporal o definitiva del socio de utilizar la vivienda o dependencia privativa, lo que sería causa de baja obligatoria o forzosa (según se denomine en cada leyes autonómica), permitiendo que alguno de los miembros de la unidad familiar o de convivencia le sustituyan como socio, y continúe gozando del derecho de uso.

En el mismo sentido conviene establecer normas especiales en el caso de sucesión por causa de muerte, para que los herederos que tengan la condición de convivientes con el socio tengan prioridad en adquirir sus aportaciones de capital, y con ellas la condición de socio y el derecho uso inherente al mismo, para poder continuar en el uso y goce la vivienda o dependencia privativa que ocupaba junto al socio difunto. Este punto requiere una interpretación flexible de las normas legales que regulan la transmisión de aportaciones del socio por causa de muerte, por lo que recomendamos efectuar la pertinente consulta al correspondiente Registro de Cooperativas.

Un último aspecto a considerar: si el derecho de uso de la vivienda es personalísimo y el socio no puede transmitirlo libremente, sino que, en su caso, lo que podría transmitir son sus aportaciones sociales y, con ellas, la condición de socio y el derecho de uso vinculado a la misma, ¿puede

realizar otros actos de disposición u otros actos de administración como, por ejemplo, arrendar su vivienda a un tercero?

La respuesta a esas dos preguntas debe ser, en principio, negativa, pues el socio tiene, como hemos visto, la obligación de ocupar la vivienda o dependencia privativa como residencia habitual, pues ello forma parte de su compromiso mínimo de desarrollar la actividad cooperativizada, de modo que la vivienda no podrá ser ocupada por terceros que no tengan la condición de socio, por ejemplo, mediante un contrato de alquiler.

A su vez, como los derechos personalísimos no pueden transmitirse a terceros, el socio tampoco puede gravar el derecho de uso -que no la vivienda o dependencia privativa- por actos equivalentes a la transmisión, como la constitución de una hipoteca. No obstante, si el derecho de uso se establece en los estatutos como un derecho real, dichos estatutos deberán fijar qué otros actos de gravamen puede realizar el socio sobre el derecho. Si se configura como un derecho personal, no podrá realizar este tipo de actos, aunque sí podría gravar las aportaciones a capital.

Si bien los estatutos podrían autorizar al socio o realizar algunos de los actos que se catalogan como actos de administración ordinaria, como el arrendamiento, no tiene demasiada lógica admitir esta práctica con carácter general, dado que el objetivo de la cooperativa de vivienda es proveer al socio de su residencia habitual. No obstante, como hemos dicho al referirnos a la obligación del socio de ocupar la vivienda o dependencia privativa (Véase el apartado Naturaleza del derecho de uso) pueden producirse circunstancias excepcionales por las que el socio temporalmente no pueda ocupar la vivienda o dependencia. En estos casos nuestra recomendación es que los estatutos sociales permitan, no al socio, sino a la propia cooperativa, destinar estas viviendas o dependencias privativas al uso y disfrute por socios temporales, cuyo vínculo con la cooperativa tiene duración limitada.

## 5. Algunos aspectos fiscales a tener en cuenta

Dadas las especiales características de las cooperativas tienen un régimen fiscal propio, que se recoge en la Ley 10/1990, de Régimen Fiscal de Cooperativas. Este régimen se fundamenta en que al ser sociedades de personas y no de capital, en su funcionamiento contribuye a la redistribución de la renta y el acceso de las clases menos favorecidas a los medios de producción y al consumo.

En esta guía no se tratará en profundidad el régimen fiscal de las cooperativas, sino que pretende señalar sobre algunos aspectos importantes a tener en cuenta a la hora de diseñar un proyecto de cohousing.

Como el resto de sociedades, las cooperativas tendrán que tributar por la realización de la actividad económica correspondiente, de la que provendrán sus ingresos. Así, la cooperativa se convierte en sujeto pasivo de distintos impuestos. El Régimen Fiscal de las cooperativas prevé distinto trato en algunos de estos impuestos: Impuestos sobre sociedades, Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y el Impuesto sobre Actividades Económicas.

La ley Fiscal clasifica a las cooperativas en dos grupos: **protegidas y especialmente protegidas**.

El primero es el régimen básico de protección y se establecen para este grupo de cooperativas los siguientes beneficios fiscales:

- Exención en ITP/AJD, salvo su gravamen fijo en los siguientes casos: por la constitución; ampliación de capital; fusión y escisión; constitución y cancelación de préstamos; y adquisición de bienes y derechos que se integren el Fondo de Educación y Promoción.
- En el Impuesto sobre Sociedades, tributarán el 20% de la base imponible de los resultados cooperativos. Los resultados extracooperativos tributan al régimen general. Asimismo, se establece libertad de amortización de los elementos de activo fijo nuevo amortizable con algunas restricciones.
- Bonificación del 95 % de la cuota en el IAE e IBI las cooperativas agrarias y de explotación comunitaria de la tierra.

Algunas clases de cooperativas, que además tienen que cumplir una serie de requisitos, se califican como **cooperativas especialmente protegidas**, esto es, el segundo nivel de protección. Estas clases de cooperativas son las de trabajo asociado, agrarias, explotación comunitaria de la tierra, mar y cooperativas de consumidores y usuarios. Repetimos, que además de pertenecer a estas clases, tienen que cumplir unos requisitos adicionales para adquirir su condición de especialmente protegidas.

En el caso que nos ocupa, la cooperativa de consumidores y usuarios, se establece los siguientes requisitos:

- Deben asociar a personas físicas, impidiendo que sean socios las personas jurídicas.

- Su objeto debe ser procurar bienes en mejores condiciones de calidad, información y precio cuya entrega no esté gravada con tipo incrementado de IVA. Hay que hacer notar que este tipo de IVA ya no existe.
- Las ventas realizadas a no socios no pueden ser mayores del 10 % o el 50% si así lo prevén los Estatutos.
- Limite de retribución de los socios de trabajo (si los hubiere) igual al de las cooperativas de trabajo asociado.

Las cooperativas especialmente protegidas tienen el régimen de las protegidas con algunos beneficios adicionales. Estos son:

- Una bonificación del 50 % de la cuota del Impuesto sobre Sociedades.
- En el ITP/AJD se estará exento de las operaciones de adquisición de bienes y derechos destinados directamente al cumplimiento de sus fines sociales y estatutarios.

Como acabamos de ver, en principio, la cooperativa de consumidores y usuarios es una de las categorías especialmente protegidas en la ley 20/1990. Sin embargo, algunas leyes autonómicas califican la cooperativa de vivienda como una especialización de la cooperativa de consumo, atribuyendo las características de estas a aquellas. Esto supone que la jurisprudencia para calificar a las cooperativas de vivienda como especialmente protegida no sea unánime y esté condicionada por su ley reguladora. Así en Castilla La Mancha se entiende que las cooperativas de vivienda no son una modalidad de cooperativa de consumo y por lo tanto no pueden ser especialmente protegidas. En otro sentido, los tribunales de Andalucía y Extremadura entienden que las cooperativas de vivienda son una especie de cooperativas de consumo y, por tanto, se les puede aplicar el régimen de especial protección.

Sin embargo, los cohousing constituidos en forma de cooperativa de consumidores se encuentran con un problema para disfrutar del régimen fiscal de especial protección. El art. 12 de la ley 20/1990 establece como requisitos que la cooperativa entregue bienes, no contemplando expresamente que la cooperativa pueda prestar servicios.

Si bien creemos que esta redacción de la Ley puede estar manifiestamente obsoleta, la interpretación que hacen las autoridades fiscales va en la línea de no considerar cooperativas especialmente protegidas a aquellas que cooperativas de consumo que comercializan servicios.

La valoración de **operaciones con socios**, en las cooperativas de consumidores y usuarios, que conforme a sus estatutos realicen servicios o suministros a sus socios, se computará como el precio que efectivamente se hubiera realizado, siempre que no resulte inferior al coste de tales servicios y suministros, incluida la parte correspondiente de los gastos generales de la entidad.

Consideración especial tenemos que tener en las **operaciones con terceros no socios de las cooperativas** residenciales de mayores, ya que puede tener consecuencias en nuestra calificación fiscal. En algunos momentos de la vida de la cooperativa puede haber un desfase entre la oferta de plazas en la cooperativa y la demanda de socios. Una solución a este problema es el arrendamiento o cesión de plazas a terceros no socios. Si optamos por estas soluciones, siempre hay que tener en cuenta no superar los límites de las operaciones con terceros establecidos en la legislación, ya que podría tener consecuencias para la calificación fiscal de la cooperativa. En este sentido cabe recordar que para no perder la condición fiscal, la cooperativa: no debe fijar el límite de operaciones con terceros fijado por la normativa autonómica; en ningún caso superar el 50 % del volumen de operaciones (estos límites pueden superarse pidiendo autorización); contabilizar de forma separada estas operaciones y dotar al Fondo de Reserva Obligatorio con el beneficio de las operaciones según determine la legislación.

Una solución más adecuada sería la incorporación, si es posible, de socios temporales, con los límites también establecidos en cada legislación.

## El ánimo de lucro en la cooperativa

Una cooperativa puede, a efectos fiscales, ser calificada como entidad sin **ánimo de lucro**, conforme a la normativa sustantiva que le sea de aplicación. Sin embargo, no disfruta de las exenciones establecidas por la Ley 49/2002, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo. Por tanto, el régimen fiscal aplicable para la imposición directa sigue siendo la Ley 20/1990, como hemos visto.

Esta calificación tendrá consecuencias a efectos de IVA. Así la cooperativa disfrutará de las exenciones previstas por la Ley de este impuesto para ciertas prestaciones de servicios. Pero, por el contrario, la cooperativa no se podrá deducir las cuotas de IVA soportadas por la compra de bienes y servicios destinados a la prestación de servicios asistenciales.

En ciertas circunstancias puede interesar que la cooperativa tenga la condición de entidad sin finalidad lucrativa, es decir, que se constituya como entidad sin ánimo de lucro o, como se definen en la legislación fiscal, como “entidad de carácter social”, dado que estas entidades se encuentran exentas del Impuesto sobre el Valor Añadido por los servicios que prestan a sus socios. Habida cuenta de que el régimen cooperativo de uso, en el que la cooperativa conserva la propiedad de la edificación y el socio tiene el uso exclusivo de las viviendas o de las dependencias susceptibles de uso privativo, se homologa, a efectos de este impuesto, al régimen de alquiler, no se podría deducir el IVA soportado durante la etapa de construcción. Esta exención de IVA puede ser interesante, cuando la cooperativa se encuentre exenta de IVA por el resto de los servicios que presta a sus socios, especialmente si se trata de servicios asistenciales.

Para poder disfrutar de esta exención de IVA la cooperativa debe ser considerada entidad de carácter social. Para ello, la normativa sobre IVA exige el cumplimiento de dos requisitos: no repartir resultados a los socios y que los miembros de los órganos gestores de la cooperativa desempeñen su cargo gratuitamente, sin retribución.

Para poder incluir en los Estatutos que la cooperativa tiene la misma condición que las otras entidades sin ánimo de lucro deben cumplirse, además, los requisitos que exigen específicamente las normas cooperativas. Todas las leyes, la estatal y las autonómicas, coinciden en los requisitos que deben cumplirse, y que han de constar expresamente en los estatutos sociales de la cooperativa. Son los siguientes:

- a) Que los resultados positivos que se produzcan en un ejercicio económico no podrán ser distribuidos entre sus socios.
- b) Las aportaciones de los socios al capital social, tanto obligatorias como voluntarias, no podrán devengar un interés superior al interés legal del dinero, sin perjuicio de la posible actualización de las mismas.
- c) El carácter gratuito del desempeño de los cargos del Consejo Rector, sin perjuicio de las Compensaciones económicas procedentes por los gastos en los que puedan incurrir los consejeros en el desempeño de sus funciones.
- d) Las retribuciones de los socios trabajadores o, en su caso, de los socios de trabajo y de los trabajadores por cuenta ajena no podrán superar el 150% de las retribuciones que, en función de la actividad y categoría profesional, establezca el convenio colectivo aplicable al personal asalariado del sector.

Algunas leyes autonómicas permiten que cualquier clase de cooperativa se pueda configurar de este modo, como por ejemplo la asturiana o la catalana. Sin embargo, otras leyes lo restringen a ciertos tipos de cooperativas. Por ejemplo, la ley madrileña sólo lo permite a las cooperativas de integración social; la Ley andaluza lo reserva para las cooperativas de interés social, que tienen como finalidad la promoción y plena integración sociolaboral de determinados sectores de la ciudadanía; en similar sentido la Ley castellano-leonesa que también reserva esta condición para las cooperativas de iniciativa social; como la Ley extremeña que lo limita a las cooperativas de iniciativa social y a las de integración social; y en el caso de la Ley valenciana sólo pueden configurarse como no lucrativas las cooperativas de trabajo, las de servicios y las de integración social, que a su vez pueden ser de trabajo y de consumo.

Dado que en los proyectos de cohousing sénior se pretende el mejor desarrollo y la total integración de las personas mayores, y que se prestarán al socio servicios culturales, de ocio, deportivos, asistenciales, etcétera, consideramos que podrían tener cabida como cooperativa de iniciativa social o de integración social, según la ley de la que se trate. No obstante, en estos casos, antes de evaluar si conviene configurar a la cooperativa como entidad no lucrativa, recomendamos efectuar la consulta previa en el correspondiente Registro de Cooperativas.

Un último comentario al respecto nos lleva a llamar la atención sobre el hecho de que allí donde las leyes optan por una visión restrictiva de las clases de cooperativa que pueden optar por configurarse como entidad no lucrativa, no se incluye la cooperativa de viviendas, por lo que a estos efectos es más recomendable optar por la cooperativa de consumo o por la cooperativa integral de vivienda y de consumo, sobre todo si la ley autonómica lo limita a esta última clase de cooperativas.

## 6. La gobernanza y la gestión

### Modelos de gobernanza en las cooperativas

Como hemos explicado en apartados anteriores, entre los principios cooperativos se encuentra el de “control democrático de los socios”. Este principio recoge el funcionamiento de las cooperativas en tanto que organizaciones democráticas, controladas por sus socios, los cuales deben participar activamente en el establecimiento de las políticas y en la toma de decisiones de la sociedad.

La participación y la democracia, en la cooperativa, se producen, por tanto, no sólo en la toma de decisiones, a través del órgano soberano, la asamblea, formada por todos los socios, sino también en la gestión y administración de la cooperativa. Por ello, el órgano de gobierno y administración de las cooperativas, el Consejo Rector está formado por los propios socios, es decir, para ser miembro de los órganos sociales hay que ser necesariamente socio de la cooperativa. Sólo excepcionalmente algunas leyes autonómicas permiten algunos órganos sociales puedan estar formados también por terceros no socios, pero siempre en un número muy limitado y muy restrictivamente.

Cuestión distinta es si, para la gestión del día a día, debe contratarse a personal especializado, ya sea en régimen laboral, ya en régimen de prestación de servicios, sobre todo teniendo en cuenta que los diversos ámbitos en los que actuará la cooperativa de cohousing sénior, primero en la promoción, y luego en la gestión de los distintos servicios que se ofrecen a los socios, por su alto nivel de reglamentación, y por la complejidad técnica de su gestión.

Pero este personal técnico, incluso se trate de un director o directora, si es precisa su contratación, debe actuar subordinado al Consejo Rector y cumpliendo sus directrices.

### Los órganos sociales

Cualquier cooperativa, también la que desarrolle un proyecto de cohousing senior, debe cumplir unas normas de organización, debe disponer y regular el funcionamiento de sus órganos. Hay ciertas exigencias legales comunes a todo el territorio, ciertos órganos son obligatorios en todas las comunidades autónomas y otros, en cambio, que son potestativos.

Es por ello que, si queremos formar una cooperativa cohousing, tenemos que ser conocedores de qué órganos son necesarios para el proyecto y cómo funcionan. Seguidamente se desarrollaremos los órganos sociales de una cooperativa que pueden ser de interés en los proyectos de cohousing.

#### 1. Asamblea General

El primer órgano a tener en consideración es la Asamblea General, la cual consiste en la reunión de las personas socias con el objeto de deliberar y adoptar acuerdos, en tanto que órgano supremo de

la expresión de la voluntad social. Constituida válidamente, sus acuerdos obligan a todos los socios, los ausentes y los disidentes.

## Competencias

La descripción de las competencias no es la misma en las distintas leyes de cooperativas existentes en el territorio español. Teniendo en cuenta que las diferencias no son sustanciales, podemos establecer que las competencias de la Asamblea General son, en términos generales, los siguientes:

- a) Examen de la gestión social, aprobación de las cuentas anuales, distribución de excedentes o imputación de pérdidas.
- b) Nombramiento y revocación del Consejo Rector, de los auditores de cuentas y de las personas a quienes se encomiende la liquidación.
- c) Emisión de obligaciones, de títulos participativos o de participaciones especiales.
- d) Modificación de los estatutos y aprobación o modificación, en su caso, del Reglamento de régimen interno de la cooperativa; los acuerdos que supongan una modificación sustancial, según los estatutos, de la estructura económica, social, organizativa o funcional de la cooperativa.
- e) Ejercicio de la acción social de responsabilidad contra los miembros del Consejo Rector, los auditores de cuentas y los liquidadores.
- f) Y todos los demás asuntos derivados de la norma legal o los estatutos.

## Clases de asambleas

Con carácter general, la Asamblea General será convocada por el órgano de administración, normalmente el Consejo Rector. La asamblea debe reunirse necesariamente una vez al año dentro de los seis meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio económico. Hablamos, en este caso, de la asamblea ordinaria, donde se examinará la gestión social, debiendo aprobar las cuentas y balances, y, si procede, acordar la aplicación de excedentes o la posible imputación de pérdidas. No obstante, en la asamblea ordinaria también pueden incluirse otros puntos del orden del día.

Todas las asambleas distintas de las anteriores, es decir que no deban pronunciarse sobre la gestión social, las cuentas anuales y la aplicación del resultado económica, tendrán la consideración de extraordinarias.

## Convocatoria

Las asambleas deben ser convocadas por el Consejo Rector. Como hemos dicho, al menos se está legalmente obligado a convocar una vez al año Asamblea, que debe, celebrarse dentro de los seis primeros meses del ejercicio económico, para examinar la gestión del ejercicio anterior. Si el Consejo

Rector no la convoca, los socios podrán solicitar el auxilio judicial en los términos que determine específicamente cada ley autonómica.

El Consejo Rector puede convocar la asamblea generalmente que lo considere conveniente, pero está obligado a hacerlo cuando se lo soliciten el número mínimo de socios, previsto en cada Ley (normalmente todas las leyes establecen este mínimo en el 10% de los socios). La petición debe formularse por escrito y contener, al menos, los puntos del orden del día a tratar.

La convocatoria debe efectuarse con una antelación mínima de 15 días respecto de la fecha de su celebración, y a su vez debe cumplirse la antelación máxima que establezca la ley de cooperativas correspondiente. En la mayoría de los territorios, el plazo máximo mencionado es de dos meses, pero en otros casos, como Cataluña, el plazo es de un mes.

Cada ley autonómica determina unas pautas mínimas para el procedimiento de comunicación. Por regla general la convocatoria debe comunicarse individualmente al socio, por escrito, siendo válida, a estos efectos, la comunicación realizada por medios telemáticos. Además, debe publicarse en el domicilio social y en los centros donde la cooperativa desarrolle su actividad. Algunas leyes permiten sustituir la notificación individual por otros medios de difusión, como la publicación en la página web, sistema de alertas digitales o publicación en un diario de gran circulación en el ámbito de actividad de la cooperativa. En los estatutos sociales se pueden establecer otros procedimientos de comunicación. Téngase también en cuenta que en algunas leyes se exige la publicación en un diario de gran circulación en el ámbito de actividad de la cooperativa.

Con carácter general, el contenido mínimo de la convocatoria son los datos relativos al lugar, fecha y hora de celebración; igualmente, debe contener los asuntos a tratar y la fecha y hora en que, en su caso, la Asamblea deba reunirse en segunda convocatoria. Téngase en cuenta que no pueden adoptarse acuerdos sobre puntos que no hayan sido previamente incluidos en el orden del día, salvo la convocatoria de una nueva asamblea, la censura de la gestión social, el ejercicio de la acción de responsabilidad contra los miembros del Consejo Rector, los auditores de cuentas o los liquidadores o la revocación de los cargos sociales, o en los casos de asamblea universal.

## Constitución de la asamblea general

La asamblea queda válidamente constituida cuando en primera convocatoria asistan, presentes o representados, más de la mitad de los socios, o en segunda convocatoria, cuando se respeten los mínimos que la ley de cooperativas aplicable establezca o bien los que marquen los estatutos.

## Adopción de acuerdos

Por lo común la asamblea general adopta sus acuerdos por mayoría simple de los socios presentes y representados. Es decir, cuando votan a favor del acuerdo más de la mitad de los votos válidamente emitidos, pero sin tener en cuenta los votos en blanco ni las abstenciones. Algunas leyes, no obstante, exigen el voto favorable de la mitad de los votos de los asistentes, sin excluir de este cómputo los votos en blanco y las abstenciones (como la andaluza o la asturiana). Este quórum se denomina mayoría

absoluta. Otras leyes, como la catalana reserva esta mayoría absoluta para la revocación de cargos sociales o para el ejercicio de la acción de responsabilidad contra los miembros del Consejo Rector, supuesto para el que la ley valenciana exige un quórum reforzado de dos tercios de votos a favor.

En cambio, en algunos casos se exigen mayorías reforzadas. Todas las leyes exigen el voto favorable de al menos de dos tercios de los socios presentes y representados para adoptar acuerdos de modificación de Estatutos, transformación, fusión, escisión, disolución y reactivación de la sociedad. Otras también exigen esta mayoría, por ejemplo, para adhesión o baja en un grupo cooperativo, la cesión de activo y pasivo, emisión de obligaciones, aprobación de nuevas aportaciones obligatorias.

Las normas cooperativas permiten que Estatutos prevean mayorías superiores, pero siempre dentro de los límites máximos marcados en cada Ley autonómica.

### Acta de la reunión

Debe elaborarse un acta en cada sesión de asamblea, en la cual se recogerá el contenido mínimo que determine la ley de cooperativas aplicable. Dicha acta deberá ser aprobada en asamblea en el momento que exija la ley.

## 2. El Consejo Rector

Otro de los órganos necesarios es el Consejo Rector, órgano colegial al cual le corresponden las funciones de administración, representación y gobierno de la cooperativa. Algunas leyes autonómicas no hablan únicamente del Consejo Rector, sino que abren la puerta a que las mismas funciones relativas las lleven a cabo un administrador único, administradores solidarios o mancomunados. Pero estas posibilidades están reservadas a cooperativas de pequeña dimensión (por lo común, deben menos de diez socios).

De acuerdo con el concepto expuesto, hay un contenido mínimo esencial en la función propia del Consejo Rector: será el instrumento de administración de la sociedad, sin perjuicio que los estatutos puedan otorgarle mayores funciones. En general, tiene competencia en todo aquello que no esté reservado mediante ley o por los estatutos a otros órganos sociales. De todos modos, como mínimo llevará a cabo la representación y el gobierno de la sociedad cooperativa; el control permanente y la dirección, y establecerá directrices generales de actuación de acuerdo con la política fijada en la Asamblea General.

Los estatutos deberán fijar el número mínimo de consejeros, que en ningún caso podrá ser inferior a tres, y en ocasiones, por imperativo de la norma autonómica, un número máximo. Sus miembros se escogerán en la Asamblea General. El mencionado órgano quedará formado por lo menos por un Presidente y un Secretario.

Los estatutos regularan el funcionamiento del Consejo Rector, y en algunas leyes se permite que sea la Asamblea General o el mismo Consejo quienes determinen dicho funcionamiento.

Como ocurre con la Asamblea General en primera convocatoria, el Consejo Rector quedará válidamente constituido cuando concurren más de la mitad de sus miembros.

Los miembros del Consejo Rector responderán solidariamente frente a la Cooperativa, los socios y los terceros, como pueden ser los acreedores, de los daños que causen por acciones dolosas o culposas y siempre que se extralimiten en sus facultades. Por el contrario, si no han participado en estos actos o no han votado a favor manifestando, además, que se oponen, no responderán por dichas decisiones.

### 3. Interventor de cuentas

Un tercer órgano es el interventor de cuentas, o la llamada comisión de vigilancia en la ley vasca, o comisión de control de la gestión en la ley valenciana. Como órgano de fiscalización interna de la sociedad cooperativa, tiene como funciones el control y censura de las cuentas y, en su caso, la emisión de un informe de gestión. De acuerdo con la ley relativa al territorio, el interventor de cuentas es obligatorio en las cooperativas estatales, las de Castilla y León, Euskadi, Madrid y Asturias. En el resto de las leyes, el interventor es facultativo. Únicamente, cabe mencionar el caso de Extremadura, cuya reciente Ley de Cooperativas no contempla ni regula dicha figura.

Sin perjuicio de la función básica, de censurar la gestión económica del Consejo Rector, pueden atribuirse a la Intervención de Cuentas en los estatutos otras funciones accesorias, de acuerdo con su naturaleza, siempre que no estén encargadas a otros órganos sociales.

Para llevar a cabo sus funciones, los interventores podrán consultar y comprobar toda la documentación de la cooperativa y proceder a las verificaciones que estimen necesarias.

Por lo que hace a la elección de los interventores serán los socios de la cooperativa quienes los elijan de entre los socios. Finalmente, hay tener en cuenta que ciertas leyes de cooperativas establecen un número mínimo o máximo de miembros que deben formar el órgano de intervención, y en ciertos casos, se determina que el número de sus miembros debe ser impar.

Cuando el interventor tenga que elaborar informe sobre la gestión de la cooperativa, dicho informe tendrá que ser sometido a la asamblea general para ser aprobado. Por lo que tendrá que estar realizado 15 días antes de la celebración de la asamblea general en cuestión. Cabe mencionar que los distintos miembros que compongan el órgano de intervención pueden emitir juicios divergentes o al menos no absolutamente concordantes.

### 4. Comité de Recursos

Finalmente, un órgano que puede ser de interés en un proyecto de cohousing es el Comité o Comisión de Recursos, si bien, a diferencia de los anteriores órganos expuestos, este será siempre potestativo. Fundamentalmente, el comité resolverá los recursos contra las sanciones impuestas

a los socios o los acuerdos sobre admisión y baja de las personas socias, así como sobre la calificación de la baja y sus efectos.

La composición y funcionamiento del Comité de Recursos se fijará en los estatutos conforme al principio de autorregulación. Aun así, en algunas leyes de cooperativas se establecen ciertos requisitos y límites para poder formar parte del comité. En ciertos territorios, serán incompatibles para ser miembro del Comité aquellos que ejerzan cualquier otro cargo de elección en la cooperativa o con el hecho de mantener con ella una relación laboral o mercantil. Asimismo, como ocurre en el interventor de cuentas, ciertas leyes de cooperativas establecen un número mínimo o máximo de miembros que deben formar el comité.

Salvo en la Comunidad Valenciana, los acuerdos del Comité de Recursos serán inmediatamente ejecutivos y definitivos, como expresión de la voluntad social. El procedimiento de impugnación será el mismo que el de la Asamblea General.

## Mapa de procesos y descripción básica de los procesos clave

Las leyes cooperativas regulan los aspectos sustantivos de estas sociedades, pero también contienen normas especiales en cuanto a los procedimientos a seguir para resolver los conflictos que surjan entre la cooperativa y sus socios.

En este apartado exponemos brevemente cuáles son esos procedimientos, procesos o conflictos y sus mecanismos de solución. En muchos casos, se pueden resolver siguiendo lo que marca la legislación y los estatutos sociales sin acudir a vías externas.

### 1. El ingreso del socio en la cooperativa. Procedimiento a seguir y resolución de conflictos

Las cooperativas se rigen, entre otros, por el “principio de puerta abierta”, según el cual la adhesión a la cooperativa es para todas aquellas personas que reúnen los requisitos exigidos en los estatutos. Por ello, las leyes cooperativas regulan el proceso específico para que el aspirante a socio al cual se le deniegue el ingreso pueda recurrir esta decisión, que, en virtud del mismo principio, sólo puede basarse en causas objetivas, contempladas en la Ley o en los Estatutos sociales. Por ejemplo, en nuestro caso, no disponer de viviendas o dependencias privativas libres, si bien en este caso el socio podría ingresar como socio expectante.

#### a) Solicitud de admisión

Todas las normas cooperativas prevén que el proceso se inicia a petición del socio, que debe formular por escrito dirigido al Consejo Rector de la sociedad, el cual dispone de un plazo (que oscila entre dos y tres meses, según la respectiva Ley autonómica) para admitir o denegar la solicitud.

El Consejo Rector debe comunicar, también por escrito, al socio, el acuerdo que ha adoptado. En caso de que el Consejo no se pronuncie dentro del plazo en que debe hacerlo (lo que se

conoce como silencio), dado el citado “principio de puerta abierta”, la solicitud se entenderá estimada.

#### b) Impugnación de la no admisión del solicitante como socio.

Si el acuerdo del Consejo es denegatorio, el socio puede impugnarlo por escrito ante la Asamblea General, salvo que se haya previsto en los estatutos sociales la existencia del Comité de Recursos. El plazo para impugnar la denegación varía también en cada ley autonómica (veinte días en la Ley estatal, la vasca, la asturiana, quince días en la ley castellanoleonesa y la cántabra, treinta días en la ley madrileña y un mes en el caso del Reglamento de sociedades cooperativas andaluzas y en las leyes catalana, valenciana y extremeña).

El órgano que debe conocer del recurso dispone también de un plazo para resolverlo, plazo que varía si se trata del Comité de Recursos o de la Asamblea. En el primer caso la Ley castellanoleonesa, la madrileña, la extremeña y la andaluza prevén un plazo de un mes; el plazo es de treinta días en la Ley vasca, la Ley catalana ha optado por un plazo de tres meses y la estatal de dos; el resto de las leyes remiten a la regulación estatutaria del procedimiento. No obstante, cuando quien debe resolver el recurso es la asamblea general, las leyes autonómicas estipulan que la resolución del recurso ha de formar parte del orden del día de la primera asamblea general que se celebre, con posterioridad a la interposición del recurso. La Ley catalana es la única que, además, impone que la asamblea se reúna dentro del mismo plazo de tres meses que ha previsto para el Comité de Recursos.

Todas las leyes prevén que, si corresponde tomar la decisión a la asamblea general, debe hacerlo por votación secreta e igualmente todas las normas legales establecen la preceptiva la audiencia del socio.

Si el acuerdo del Comité de Recursos o de la asamblea general confirma la no admisión del solicitante como socio, y éste está disconforme, puede interponer demanda de impugnación de acuerdos sociales, ante los tribunales, dentro del plazo que cada ley determine.

#### c) Impugnación de la admisión del solicitante como socio por los demás socios

Si el Consejo Rector acuerda la admisión como socio del solicitante, el resto de los socios puede interponer recurso con el fin de que el solicitante no sea admitido como socio. Algunas leyes prevén que cualquier socio disconforme con el acuerdo de admisión del Consejo Rector pueda interponer recurso, si bien la mayoría de ellas suelen exigir que este recurso sólo puedan presentarlo una pluralidad de socios, variando en cada norma autonómica el concreto porcentaje que deben representar, sobre el total de socios de la cooperativa.

## 2. La baja del socio. Calificación y efectos. Procedimiento a seguir y resolución de conflictos

#### a) Clases de baja: baja voluntaria y baja obligatoria. Baja justificada e injustificada

También en virtud del “principio de puerta abierta” los socios pueden causar baja voluntariamente de la cooperativa, si bien los estatutos sociales pueden imponer al socio un plazo de preaviso o un período mínimo de permanencia. Si no se ha previsto en los estatutos sociales, el socio podrá causar baja de la cooperativa en cualquier momento. Téngase en cuenta que cada ley autonómica establece unos máximos, tanto para el preaviso, como para la permanencia mínima, para evitar que los estatutos contemplen unos plazos injustificadamente dilatados, que hagan en la práctica inoperante el derecho de baja del socio.

Siempre que el socio cumpla estos plazos, su baja voluntaria se considerará justificada. Asimismo, la baja se considera justificada, por preverlo así todas las leyes cooperativas, cuando el socio esté disconforme con determinados acuerdos que adopte la asamblea general que supongan una modificación sustancial del proyecto, en concreto, cuando se trate de acuerdos estructurales de fusión, segregación, transformación o prórroga de la cooperativa, o cuando la asamblea adopte acuerdos que impliquen la asunción de obligaciones o cargas gravemente onerosas no previstas en los Estatutos.

En estos casos, para que la baja se considere justificada, la legislación exige que el socio no haya participado en la adopción de estos acuerdos, bien porque no estuvo presente en la asamblea, bien porque no se le permitió votar, bien porque el socio votó en contra del acuerdo. Cada Ley autonómica regula los concretos requisitos formales y los plazos para poder solicitar la baja con amparo en estas causas, por lo que deberá analizarse la respectiva ley que sea aplacible a la cooperativa. No obstante, como recomendación general aconsejamos que, en caso de asistir a la asamblea general en la que se adoptan estos acuerdos, además de votar contra los mismos, se haga constar en acta que se ha votado en contra.

Por otra parte, las leyes cooperativas prevén que el Consejo Rector debe acordar la baja obligatoria de los socios que han perdido los requisitos exigidos estatutariamente para poder tener la condición de tal socio. El Consejo Rector puede adoptar este acuerdo por iniciativa propia, a petición del socio afectado o a iniciativa de otros socios. En todo caso, antes de acordar la baja obligatoria, es preceptiva la audiencia de la persona interesada.

#### b) La calificación de la baja y el desacuerdo del socio con su calificación

Corresponde al Consejo Rector calificar la baja, teniendo en cuenta que, si la baja se califica como no justificada, podrán practicarse deducciones en las aportaciones del socio.

Como sucede con los acuerdos de admisión, la mayor parte de leyes cooperativas estipulan un plazo para que el Consejo Rector acuerde y califique la baja; así por ejemplo, este plazo es de tres meses en la ley estatal, la castellanoleonesa, la andaluza, la cántabra, la extremeña o la valenciana. En otras regulaciones, en cambio, no se contempla un plazo específico.

El socio disconforme con la calificación y los efectos de la baja podrá impugnar dicha calificación y los efectos que de ella derivan, ante la asamblea general, o si se ha previsto en los estatutos sociales, ante el Comité de Recursos, la Comisión de Recursos o el Comité Técnico, según la denominación que reciba en las distintas leyes.

El plazo para la impugnación varía también, en función de cuál sea la Ley aplicable. En el caso de la ley andaluza, el socio disconforme puede acudir directamente a la impugnación judicial del acuerdo, si bien potestativamente, puede acudir al mismo proceso que en caso de disconformidad con el acuerdo de no admisión como socio.

Téngase en cuenta, no obstante, que la mayor parte de leyes prevén que, en el caso de baja obligatoria, puedan suspenderse cautelarmente los derechos del socio, mientras se tramita el procedimiento anterior.

*! Una advertencia sobre el derecho de baja de los socios:*

*En términos generales los socios cooperativos tienen el derecho incondicional a causar baja, sin perjuicio del derecho de la cooperativa a rehusar el reembolso del capital social. Cuestión distinta es qué sucede si ésta se considera no justificada, ya que*

*pueden aplicarse penalizaciones al socio. De este modo, la mayor parte de las leyes configuran la baja como un acto que desplegará sus efectos de manera automática, una vez haya transcurrido el plazo de preaviso o de permanencia mínima, de modo que la cooperativa puede calificarla como no justificada, pero no puede en ningún caso denegarla. Fruto, todo ello, como hemos dicho, del “principio de puerta abierta”. Sin embargo, en el caso singular de la ley asturiana, el artículo 33 permite que la baja voluntaria se prohíba en los estatutos, en cuyo caso el socio siempre ostenta el derecho a transmitir sus aportaciones sociales a otro miembro de la cooperativa o a un tercero, de conformidad al régimen previsto legal y estatutariamente para la transmisión del capital social.*

### 3. Las normas de disciplina social

#### a) Principio de tipicidad. Previsión estatutaria de las infracciones y sanciones

Las normas de disciplina social deben recogerse en los estatutos sociales. Dichas normas consisten en el catálogo de infracciones que, si el socio comete, llevarán anudada la correspondiente sanción.

Tanto las infracciones como las sanciones deben estar expresamente previstas en los estatutos sociales, por el principio de tipicidad, principio legal que debe aplicarse a toda materia sancionadora. Según este principio no puede considerarse una conducta infractora, ni puede aplicarse una sanción, si no ha sido previamente tipificada la conducta, y prevista la sanción que le corresponderá en una norma escrita, en nuestro caso, en los estatutos sociales, no siendo suficiente incorporarlas exclusivamente en el reglamento de régimen interno de la cooperativa.

Las sanciones deben, a su vez, graduarse en leves, graves y muy graves, teniendo en cuenta las infracciones prescriben por el mero transcurso del tiempo, y ya no podrán sancionarse. El plazo de prescripción varía en función de la gravedad de la infracción y de la correspondiente ley autonómica.

#### b) Competencia sancionadora

Todas las leyes prevén que la competencia sancionadora corresponde al Consejo Rector, y para la mayoría de ellas se trata, además, de una competencia indelegable.

Como particularidades a esta regla general, la Ley extremeña la atribuye a la asamblea general, en los casos en que la cooperativa sea gobernada por un administrador único. La ley catalana permite que los estatutos sociales prevean otro órgano social, salvo en el caso de la sanción por faltas muy graves, y en el caso de la Ley valenciana, el legislador no incluye esta competencia entre las indelegables del Consejo Rector.

#### c) Procedimiento sancionador

Todas las leyes cooperativas sin excepción prevén que es preceptiva la audiencia de la persona interesada, de modo que el Consejo Rector debe adoptar un primer acuerdo de inicio del procedimiento sancionador contra un socio. El acuerdo ha de comunicarse al socio, confiriéndole un plazo para que formule alegaciones.

Aunque las leyes cooperativas empleen el término “audiencia”, no significa que el socio expedientado deba ser “oído” literalmente, ni que tenga derecho a una reunión presencial con el órgano de gobierno, sino que tiene derecho a manifestar lo que considere oportuno en su defensa. De

hecho, algunas leyes cooperativas, como la catalana, prevén expresamente que, si el socio presenta alegaciones, debe efectuarlo por cualquier medio que permita su consulta posterior, lo que apunta tanto a cualquier medio escrito, como a un registro audiovisual, con lo que no tiene por qué darse la intermediación en esta fase.

El periodo de audiencia varía también de unas leyes a otras, e inclusive buena parte de ellas no contemplan un plazo específico, por lo que deberá estarse a lo previsto en los estatutos sociales.

El Consejo Rector, al iniciar el expediente sancionador, puede acordar imponer al socio medidas cautelares, consistentes en la suspensión de derechos del socio. Pero deben aplicarse con precaución y ponderadamente, siempre que estén justificadas para evitar un perjuicio, y que en la práctica no se convierta en una anticipación de la sanción, antes de haber tramitado el procedimiento correspondiente, previsto en garantía del socio.

Una vez el socio formule las alegaciones que considere oportunas, y proponga, si lo estima pertinente, pruebas en defensa de sus intereses, el Consejo Rector debe formar el correspondiente expediente con las pruebas en base a las cuales ha acordado iniciar el expediente, las alegaciones del socio, las pruebas propuestas por éste y las demás que se considere oportuno practicar. Para auxiliar al Consejo en esta tarea las leyes cooperativas han previsto la figura del instructor.

Tras valorar el citado expediente, el Consejo Rector debe adoptar el correspondiente acuerdo; puede decidir archivar el expediente o imponer la respectiva sanción. A este respecto debe tenerse en cuenta que la sanción sólo puede consistir en la expulsión si desde el primer momento se ha imputado al socio la comisión de una falta tipificada en los estatutos sociales como muy grave, y ha quedado demostrado suficientemente que la ha cometido. Asimismo, al imponer la sanción debe tenerse en cuenta el principio de proporcionalidad, aplicable a los procedimientos sancionadores.

El acuerdo debe notificarse al socio que, en caso de disconformidad, podrá interponer recurso ante la asamblea general o ante el Comité de Recursos, la Comisión de Recursos o el Comité Técnico, según la denominación que reciba en las distintas leyes.

El plazo para interponer este recurso nuevamente es distinto en cada norma legal autonómica.

En todas las normas se prevé que, si el recurso se interpone ante la asamblea general, éste debe formar parte del orden del día de la primera asamblea que se celebre. Sólo en el caso de la Ley catalana establece el plazo máximo de seis meses para celebrarla.

Téngase en cuenta que en caso de silencio del Comité de Recursos o de la Asamblea, debe considerarse que se ha estimado el recurso del socio y que, por tanto, la sanción ha quedado sin efecto.

Si el acuerdo del Comité de Recursos o de la Asamblea confirma la sanción o expulsión del socio, y éste está disconforme, puede impugnar el acuerdo confirmatorio ante la jurisdicción mercantil, mediante el procedimiento de impugnación de acuerdos de la Asamblea General.

## 4. La impugnación de acuerdos sociales

### • ¿Qué acuerdos de la asamblea general pueden impugnarse?

Los acuerdos de la asamblea general pueden ser impugnados si son contrarios a la Ley, a los Estatutos o lesionan, en beneficio de uno o varios socios o terceros, los intereses de la cooperativa, pero no procede su impugnación si el acuerdo ha sido dejado sin efecto o sustituido válidamente por otro.

Los acuerdos contrarios a la Ley son nulos y todos los demás son anulables. Esta diferencia se traduce en una regulación diferente de los plazos de impugnación, así como quiénes pueden impugnar el acuerdo.

El legislador extremeño ha acogido la nueva regulación sobre impugnación de acuerdos sociales prevista en la legislación mercantil para las sociedades de capital, por lo que no diferencia entre acuerdos nulos y anulables y, además, ha adoptado las normas de inadmisibilidad de la demanda basada exclusivamente en motivos formales o procedimentales que no afecte al modo de adoptar el acuerdo, a la conformación de la voluntad del socio o a otros elementos esenciales.

#### • **El plazo para impugnar los acuerdos de la asamblea general**

La demanda judicial de impugnación de los acuerdos nulos debe interponerse antes del plazo de 1 año. La acción de impugnación de los acuerdos anulables caduca a los 40 días. Estos plazos deben contarse desde que adoptó el acuerdo que se pretende impugnar, salvo que el mismo deba inscribirse en el Registro de Cooperativas, en cuyo caso los plazos cuentan desde la fecha en la que se haya inscrito, no de su adopción.

La única excepción a lo que acaba de exponerse se contiene en la reciente Ley extremeña de cooperativas, la cual ha acogido la nueva regulación sobre impugnación de acuerdos sociales prevista en la legislación mercantil para las sociedades de capital, por lo que el plazo es único para la impugnación de todos ellos, y se sitúa en un año.

Una vez haya pasado el plazo del año o de los 40 días, la acción judicial caduca, y el acuerdo ya no puede impugnarse. Aunque, como excepción a esta regla, en la mayoría de las legislaciones, no prescriben ni caducan los acuerdos que, por sus circunstancias, causa o contenido resultaren contrarios al orden público.

Existe, no obstante, en algunas leyes cooperativas un plazo específico de prescripción si el acuerdo a impugnar es el acuerdo de la asamblea general o del comité de recursos que ha resuelto un recurso interpuesto por el socio en materia de alta, baja o régimen disciplinario. Se trata de la ley asturiana, la vasca, la catalana y la valenciana, que prevén que la demanda se interponga en el plazo de un mes; y d la ley extremeña, que prevé que la impugnación se presente en el plazo de dos meses.

#### • **¿Quiénes pueden impugnar los acuerdos de la asamblea general?**

Para la impugnación de los acuerdos nulos están legitimados: cualquier socio; los miembros del Consejo Rector; los interventores; el Comité de Recursos y los terceros que acrediten interés legítimo.

Para impugnar los acuerdos anulables estarán legitimados: los socios asistentes a la asamblea que hubieran hecho constar, en acta o mediante documento fehaciente posterior, su oposición al acuerdo, aunque la votación hubiera sido secreta; los ilegítimamente privados del derecho de voto y los ausentes, así como los miembros del Consejo Rector y los interventores. Están obligados a impugnar

los acuerdos contrarios a la Ley o los Estatutos, el Consejo Rector, los interventores y los liquidadores y, en su caso, el Comité de Recursos.

- **¿A qué juzgado ante el que recurrir?**

Como norma general, las demandas de impugnación de acuerdos sociales de las cooperativas se tramitan ante los juzgados mercantiles. La única excepción son las demandas en las que se resuelvan conflictos con socios trabajadores o socios de trabajo, derivados de la prestación de su trabajo personal en la cooperativa, que deben tramitarse ante los juzgados de lo social.

- **La mediación conciliación y arbitraje cooperativos**

Finalmente, en caso de conflicto de la cooperativa y sus socios, cabe la posibilidad de resolverlos acudiendo a vías alternativas a la demanda judicial, como son la mediación, la conciliación y o el arbitraje cooperativo.

Tanto la mediación como la conciliación son vías que no excluyen acudir a la vía judicial, en caso de no alcanzar un acuerdo entre las partes. La mediación tiene carácter voluntario y en ella el mediador intentará acercar la postura de ambas partes para alcanzar un acuerdo, evitando la vía judicial, pero si este acuerdo no se alcanza, el socio puede acudir libremente a resolverlo en vía judicial.

Lo mismo sucede con la conciliación previa; se trata de un último intento de alcanzar un acuerdo ante los órganos conciliadores cooperativos, antes de acudir a la vía judicial, pero si la conciliación se intenta, sin poder llegar a un acuerdo entre las partes, también puede el socio acudir a la vía judicial. La conciliación como intento de acuerdo previo al contencioso judicial puede venir impuesta por algunas normas cooperativas; en otro caso es voluntaria, salvo que se hayan impuesto obligatoriamente por los estatutos sociales de la cooperativa.

A diferencia de estas dos vías, que pretenden evitar la judicial, pero no la excluyen, el arbitraje cooperativo sí es alternativo a la vía judicial, de modo que si las partes deciden someter su controversia a un árbitro, en vez de hacerlo ante el juez, se sustituye totalmente la intervención judicial, de modo que lo que el árbitro resuelva en su laudo arbitral vinculará a ambas partes, con el mismo valor que la sentencia judicial, pero, a diferencia de lo que sucede en sede judicial, no se podrá interponer recurso ante el juzgado superior, ya que el árbitro decide en única instancia.