

EL CONCEPTO DE SOCIEDAD COOPERATIVA DE VIVIENDAS EN LA LEGISLACION GENERAL DEL ESTADO ESPAÑOL

Pilar GOMEZ APARICIO.

1. Introducción.

1.1 El concepto de sociedad cooperativa de viviendas

Por cooperativa de viviendas se entiende en España aquella cooperativa de consumidores que proporciona a sus socios una vivienda. En el contexto internacional, la denominación "cooperativa de viviendas" puede referirse a entidades diferentes en sus actividades y modos de funcionamiento; aunque todas ellas relacionadas con la vivienda.

Las principales modalidades se pueden resumir en las siguientes(1):

- Cooperativas que proporcionan la propiedad de una vivienda a sus socios.
- Cooperativas que alquilan viviendas a sus socios.
- Cooperativas de viviendas en propiedad colectiva.
- Cooperativas de crédito a la construcción.
- Cooperativas de trabajadores de la construcción.
- Cooperativas de ayuda personal mutua, cuyo objetivo es formar equipos técnicos de trabajo para ayudar a construir a los socios sus propias viviendas.

Las modalidades anteriores incluyen a cooperativas de consumo, de trabajo asociado, de crédito, etc., por seguir la terminología convencional.

En España las cooperativas de viviendas adoptan la forma de cooperativas de consumo. Se trata pues de una organización empresarial de individuos que se asocian por la necesidad común de obtener una vivienda en mejores condiciones que las ofrecidas por el mercado. Esa actividad de consumo la realizan como empresarios: arriesgando recursos propios, soportando pérdidas, etc. El beneficio repartible se concreta en un menor precio de compra o en una calidad superior, en síntesis, en una mayor relación calidad-precio.

(1) Se trata de una clasificación resumida y no exhaustiva. Vid. ALIANZA COOPERATIVA INTERNACIONAL (COMITE DE VIVIENDA): *La habitación Cooperativa*, Alianza Cooperativa Internacional, Estocolmo, 1990, p. 109; G. LASSERRE: *El cooperativismo*, Oikos-Tau, Barcelona, 1972, pp. 52 y ss ORGANIZACION INTERNACIONAL DEL TRABAJO (OIT): *Las cooperativas de viviendas*, OIT, Ginebra, 1964, pp. 8 y ss.

1.2. HISTORIA Y ANTECEDENTES. (2)

El nacimiento y desarrollo de las cooperativas de viviendas se refleja en la legislación que regula la vivienda en España. La LEY de 8 de Junio de 1911, sobre habitaciones higiénicas y baratas, al hablar de los potenciales promotores, menciona especialmente a las cooperativas que se dediquen a venderlas o arrendarlas. A partir de la LEY de Casas Baratas promulgada en dictadura de Primo de Rivera en 1921, es cuando empiezan a proliferar las cooperativas de viviendas de España. La LEY de Casas económicas de 1926 también incluye expresamente a las cooperativas.

La LEY de 4 de julio de 1931(3) , constituye la primera regulación del fenómeno cooperativo, promulgada durante la II República Española . En ella se caracteriza a la cooperativa de viviendas como clase específica de cooperativa de consumo. Pero es en el Reglamento del Régimen de protección a la vivienda de 8 de septiembre de 1939(4), cuando se definen por primera vez como categoría específica, distinguiéndolas de otras sociedades cooperativas.

La LEY General de Cooperativas, de 2 de enero de 1942, menciona a las cooperativas de viviendas protegidas, que pueden promocionar Viviendas de Protección Oficial si cumplen determinados requisitos. El segundo(5) Reglamento de la mencionada LEY, de 13 de agosto de 1971, en su artículo 49, establece, por primera vez, una regulación detallada de las sociedades cooperativas de viviendas, como tipología de cooperativa con características propias.

La LEY de Viviendas de Renta limitada de 1954 ofrece financiación y ventajas fiscales a los futuros propietarios y socios de las cooperativas de viviendas, marcando el inicio de una línea de actuación que será más fuerte con el paso del tiempo.

Posteriormente es el Reglamento que desarrolla la LEY 52/1974 (6) General de Cooperativas, de 19 de diciembre, incorpora explícitamente dentro de las funciones de la cooperativa de viviendas todas las previsiblemente necesarias para conseguir su objeto social: "se clasificarán como Cooperativas de Viviendas, las que tengan por objeto procurar viviendas y edificaciones y obras complementarias exclusivamente para sus socios y familiares, pudiendo adquirir, parcelar y urbanizar terrenos, obras y servicios que sean necesarios , incluso con la aportación directa y personal del trabajo de sus socios. Podrán incluir en sus fines la conservación y administración y suministro de servicios complementarios o consecuentes de los fines anteriores"(7).

(2) En la elaboración del presente resumen histórico se sigue la exposición y referencias de los autores que se citan a continuación, tomando de los mismos las referencias legales, a las que no se ha tenido acceso directo: A. GARCIA-BERNARDO LANDETA: Sistema jurídico de las Viviendas de Protección Oficial (2 tomos), Ediciones Universidad de Navarra S.A., Pamplona, 1970; y A. VAZQUEZ FRAILE: "Las Cooperativas de Viviendas en España", Curso de especialización de directores/gerentes de cooperativas de viviendas, Centro de Educación Cooperativa Luis Cuñat Rodríguez, Madrid, 1991.

(3) Y su REGLAMENTO de 2 octubre del mismo año.

(4) ESPAÑA: REGLAMENTO sobre el Régimen de protección a la vivienda, de 8 de septiembre de 1939, B.O.E., de 2 de octubre, artículo 16.

(5) Se aprobó un primer REGLAMENTO, de 11 de noviembre de 1943.

(6) ESPAÑA: LEY 52/1974, de 19 de diciembre, General de Cooperativas, B.O.E., N. 305, del 21, pp 25956-25966.

(7) REAL DECRETO 2710/1978, de 16 de noviembre, Reglamento de aplicación a las Sociedades Cooperativas reguladas por la LEY 52/1974, de 19 de diciembre, B.O.E., Ns. 275,276 y 277, del 17,18,20.

1.3 El marco legal actual.

La promulgación de la Constitución Española en 1978, significa, entre otras cosas, la transformación de un modelo centralizado de poderes públicos en una estructura de Comunidades Autónomas, dotadas de órganos legislativos y ejecutivos propios. La legislación cooperativa vigente parte del presupuesto según el cual la sociedad cooperativa no es materia mercantil(9), por lo que no es competencia exclusiva del Estado. Así las distintas Comunidades Autónomas con las debidas competencias pueden dictar sus leyes en materia cooperativa.

La LEY General de Cooperativas(10) aprobada por las Cortes Generales del Estado constituye derecho supletorio respecto del derecho de las Comunidades Autónomas con competencias legislativas en materia de cooperativas y que hayan ejercitado ese derecho. Para el resto de Comunidades Autónomas la LEY General del Estado es fuente principal de aplicación.

2. Las cooperativas de viviendas y la LEY 3/1987 General de Cooperativas.

2.1 Clases de cooperativas de viviendas.

La LEY 3/1987 General de Cooperativas establece en su capítulo XII una clasificación de trece categorías de cooperativas, si bien deja abierta la posibilidad de crear otras distintas(11). Las clases de cooperativas enunciadas en el Capítulo XII de la LEY General de Cooperativas se rigen, en primer lugar, por las disposiciones específicas aplicables en dicho capítulo, y en segundo lugar, por las normas de carácter general de la misma. 12

La Sección IV del capítulo XII se ocupa "De las Cooperativas de Viviendas", donde se las define como aquellas que "asocian a personas (...) que precisen alojamiento para sí y sus familiares y/o locales"(13). Se deja abierta la posibilidad a distintas formas de "proporcionar alojamiento", al poder ser adjudicado el uso mediante cualquier título admitido en derecho. En concreto se establece además, la posibilidad expresa de que las cooperativas "retengan la propiedad de las viviendas o locales", en cuyo caso "los Estatutos establecerán las normas a que ha de ajustarse (...) su uso y disfrute por los socios"14.

Por tanto, cabe distinguir dos clases de cooperativas de viviendas; por una parte las cooperativas que adjudicarán las viviendas a sus socios en régimen de propiedad individual, y por otra parte, aquellas que ceden el derecho de uso sobre las viviendas, en forma de contrato de arrenda

(8) ESPAÑA: CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA, aprobada por las Cortes Generales el 31 de octubre de 1978, B.O.E., N.311.1, de diciembre.

(9) Vid AGUILAR GARCÍA, Manuel.: "Las cooperativas de viviendas, disposiciones comunes y específicas". Revista de Derecho Notarial, N. (7), abril-junio 1972, Madrid, pp. 7-64.

(10) ESPAÑA: LEY 3/1987, de 2 de abril de 1987, General de Cooperativas, B.O.E., N. 84, de 8 de abril, pp. 10452-10487.

(11) *Ibidem*, Disposición Final Segunda.

(12) No obstante, es de aplicación a todas las clases de cooperativas: lo establecido en el Capítulo V dedicado a los asociados; el artículo (5.2) referente a la posible autorización para ampliar la actividad con terceros no socios; y el artículo 30 sobre los socios de trabajo.

Ibidem, artículo 116.1 y 116.2.

(13) *Ibidem*, artículo 129.1.

(14) *Ibidem*, artículo 129.3

miento, o bien mediante otras fórmulas a establecer, que permitan una fórmula intermedia entre las dos citadas, y que se denomina propiedad cooperativa.

Es de destacar el esfuerzo legislador por recoger esas fórmulas conocidas y establecidas en países europeos de nuestro entorno. Sin embargo esa posibilidad legal, la adjudicación de viviendas en formas distintas a la propiedad individual, no ha sido seguida en la práctica de forma apreciable, lo que puede achacarse en parte a la falta de concreción y de explicación de la norma legal respecto a unas formas de funcionamiento no usuales hasta el momento en el entorno español.

2.2 Los socios de las cooperativas de viviendas.

2.2.1. La adquisición de la condición de socio.

Es remarcable la posibilidad de que personas jurídicas sean socios de las cooperativas de viviendas, ya que aumenta su radio de acción y la función que pueden desempeñar. Por ejemplo pueden constituirse cooperativas de viviendas como medio para conseguir locales para desarrollo de la actividad de otras cooperativas. Otro punto importante es la posibilidad de que entes públicos entren a formar parte como socio de la entidad (15).

De acuerdo con la norma se podría llegar a conformar una cooperativa de viviendas de segundo grado siempre que, evidentemente, los socios sean cooperativas de primer grado, de manera que se persigan los fines propios de esa clase de cooperativas. Y, a su vez, entre las cooperativas de primer grado puede haber una o varias que sean cooperativas de viviendas; y ésta(s) puede(n) tener socios que sean personas físicas o jurídicas, algunas de éstas últimas pueden ser un ente público o una entidad sin ánimo de lucro que precise locales en los que desarrollar su actividad, por ejemplo, una federación provincial de cooperativas de viviendas.

2.2.2. Condiciones y requisitos.

Las condiciones y requisitos que habrán de reunir los aspirantes para adquirir la condición de socio deben establecerse en los estatutos sociales, sin que, evidentemente, presupongan una alteración del principio de libre adhesión garantizado en la norma.

Es frecuente que los móviles que hacen determinadas cooperativas conlleven la integración de un grupo de personas ligadas por un nexo común, que puede ser de orden laboral, profesional, cultural, etc., y, que al ser homogéneo, pueda favorecer la ayuda económica en forma de préstamos o avales de manera que sea más fácil financiar un proyecto para ese grupo que forma la sociedad.

(15) ESPAÑA: LEY 3/1987....obra citada, artículo 129.1.

Sin embargo, no podrá vetarse la condición de socio por circunstancias políticas, sindicales, religiosas, de nacionalidad, sexo, raza o estado civil, según establece el principio de puerta abierta, referido más arriba, y reconocido junto a los demás principios cooperativos en el artículo primero de la LEY General de Cooperativas, salvo que cualquiera de estas circunstancias fuera incompatible con el cumplimiento del objeto social, ya que éste justifica la razón de ser de la cooperativa.

Las condiciones que se podrán establecer serán en primer lugar la de perseguir un interés económico común, que tal como aparece en la LEY General de Cooperativas será la necesidad de vivienda. Por tanto, debe establecerse un requisito evidente: que los socios sean mayores de edad, capaces de firmar válidamente un contrato, y que posean ingresos regulares tal que puedan hacer frente a los compromisos del plan de aportaciones necesario para llevar a cabo el fin.

Antes de admitir un nuevo socio se ha de tener la certeza de que está bien informado de las condiciones económicas de la vivienda, y de que éstas están conforme su capacidad de pago.

Por lo que se refiere a los requisitos legales necesarios para la admisión de socios, se diferencian según se pretenda adquirir tal condición en el momento de la constitución de la cooperativa o con posterioridad a tal constitución (16).

2.2.3. Procedimiento de admisión.

El procedimiento de admisión, viene regulado en el artículo 31.2 de la LEY General de Cooperativas. La solicitud se ha de dirigir al Consejo Rector o a la Asamblea General, según establezcan los Estatutos, que podrán denegarla motivadamente. En este caso el aspirante a socio podrá recurrir la decisión ante el Comité de Recursos si se hubiese creado, y en su defecto ante la Asamblea General, que decidirá en votación secreta.

La LEY General de Cooperativas establece que el acuerdo de admisión, si lo prevén los Estatutos, podrá ser impugnado por parte de los socios ante el Comité de Recursos o ante la Asamblea General, quedando en suspenso la adquisición de la condición de socio hasta la resolución, que será en un plazo máximo de treinta días, previa audiencia del interesado.

2.2.4. Obligaciones y derechos de los socios.

2.2.4.1. Obligaciones.

Al ingresar en la cooperativa de forma voluntaria, el socio acepta unas obligaciones y accede a unos derechos que se derivan de su participación en la vida societaria de la cooperativa.

(16) Los requisitos para ser admitido como socio en el momento de la constitución son tres: 1) estar incluido en la relación de promotores que aparece en la escritura de constitución; 2) suscribir las cantidades correspondientes a las aportaciones obligatorias mínimas; y 3) desembolsar la cantidad exigida en los Estatutos, y si se establece en los Estatutos, 3 bis) efectuar la correspondiente cuota de ingreso, lo cual no es muy frecuente. En el caso de que la cooperativa ya estuviera constituida, y una persona quisiera incorporarse a ella como socio por el órgano u órganos competentes; y suscribirse y desembolsar en los plazos establecidos las cantidades acordadas por la Asamblea General para los nuevos socios.

Dentro de las cooperativas de viviendas, se pueden distinguir claramente, dos relaciones distintas de los socios con la sociedad. En un primer momento, el socio admitido, y que todavía no ha sido adscrito a una determinada promoción -no tiene asignada vivienda-, mantiene la relación propia de un contrato de adhesión.

Así "cuando el socio se incorpora a una promoción determinada, la relación aciativa o de contrato de adhesión, es superada, ya que nace y se genera entre el socio y la cooperativa un negocio jurídico concreto y determinado, que se traduce en la participación establece entre las partes y que tienen sus reglas normativas de relación jurídica, en los Estatutos de la cooperativa y de forma principal y directa, en los acuerdos de Asamblea General o en su caso del Consejo Rector, que ámbos órganos de gobierno puedan adoptar en orden a la actuación promocional." (17)

Así pues, esta doble situación del socio con respecto a la cooperativa, es preciso distinguirla a la hora de especificar sus derechos y obligaciones.

Por lo que se refiere a las obligaciones de los socios, están obligados a cumplir los deberes legales y estatutarios; y en especial (18) :

a)Asistir a las reuniones de la Asamblea general y de los demás órganos colegiados de los que forme parte.

b)Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la Cooperativa, sin perjuicio de lo dispuesto en el número 3 del artículo 32. (Artículo 32.3: "El socio que hubiese salvado expresamente su voto o estuviese ausente, disconforme con cualquier acuerdo de la Asamblea General que implique la asunción de obligaciones o cargas gravemente onerosas, no previstas en los Estatutos, podrá darse de baja, que tendrá la consideración de justificada, mediante escrito dirigido al Consejo Rector dentro de los cuarenta as a contar del siguiente al de la adopción del acuerdo.")

c)Participar en las actividades cooperativizadas que desarrolla la cooperativa para el cumplimiento de su fin social, en la cuantía mínima obligatoria establecida en sus Estatutos. El Consejo Rector, cuando haya causa justificada, podrá liberar de dicha obligación al socio, en la cuantía que proceda, en función de las circunstancias que concurren.

d)Guardar secreto sobre aquellos asuntos y datos de la Cooperativa cuya divulgación pueda perjudicar a los intereses sociales lícitos.

e)No realizar actividades competitivas con las actividades empresariales que desarrolle la Cooperativa, salvo autorización expresa del Consejo Rector.

(17) L. FERNANDEZ GARCIA-LORNZANA: "Aspectos jurídicos de las cooperativas de viviendas". Curso de especialización de directores /gerentes de cooperativas de viviendas, Centro de Educación Cooperativa Luis Cuñat Rodríguez, Madrid, 1991, pp. 29-30.

(18) ESPAÑA: LEY 3/1987....obra citada, artículo 34.2.

(19) Ibidem.

f) Aceptar los cargos para lo que fueren elegidos, salvo justa causa de excusa.

g) Efectuar el desembolso de sus aportaciones al capital social en la forma y plazos previstos.

h) Participar en las actividades de formación."

Aunque la asistencia a las Asambleas es un derecho, se le atribuye un carácter de obligación, ya queva unido a la obligación de aceptar los acuerdos de los órganos sociales, es decir, de acatar las decisiones de la mayoría expresadas en su órganos de gobierno.

Mención especial merece la obligación de atender a los compromisos financieros, especialmente significativa en las cooperativas de viviendas, ya que su omisión puede condicionar la continuidad de la propia actividad.

En las cooperativas de viviendas, las obligaciones de tipo financiero son, por una parte, las aportaciones comunes a los socios de cualquier tipo de cooperativa (las aportaciones obligatorias mínimas al capital social, las cuotas de ingreso -y en su caso las periódicas-, y las aportaciones voluntarias -que son poco frecuentes en las cooperativas de viviendas-). Pero además, por otra parte, son requeribles otras aportaciones a los socios integrados en una determinada promoción, las aportaciones destinadas a financiar el coste de la vivienda propiamente dicho: las ordinarias establecidas en el plan financiero inicial, y las extraordinarias o no previstas en el mismo.

La legitimidad de la obligación de aportación de estas aportaciones de naturaleza extraordinaria nacen, según FERNANDEZ GARCIA-LORENZANA(20), en primer lugar, del consentimiento expreso al acuerdo de la Asamblea General en que se suscita esa aportación, o al menos al acatamiento al acuerdo de la mayoría; y por otra parte, del previo conocimiento del objeto y causa que justifica la obligación.

Dentro de las últimas se pueden distinguir las aportaciones obligatorias ordinarias, que surgen de la previsión del coste y de las necesidades temporales de recursos para llevar a cabo las viviendas, y de aquellas otras, de carácter extraordinario, que surgen una vez iniciado el proyecto con motivo de revisiones de precio, de calidades o de ampliación de anexos.

2.2.4.2. Derechos de los socios.

Los derechos inherentes a la condición de socio, que han de ser ejercitados de conformidad con las normas legales y estatutarias y los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la cooperativa, son (21):

a) Ser elector y elegible para los cargos de los órganos sociales.

b) Formular propuestas y participar con voz y voto en la adopción de acuerdos por la Asamblea General y demás órganos sociales de los que formen parte.

c) Recibir la información necesaria para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones.

(20) I. FERNANDEZ GARCIA-LORENZANA: obra citada, p. 33

(21) ESPAÑA: LEY 3-1987..., obra citada, artículo 5.

d) Participar en la actividad empresarial que desarrolla la Cooperativa para el cumplimiento de su fin social, sin ninguna discriminación.

e) Recibir intereses por sus aportaciones al capital social, si lo prevén los Estatutos.

f) Al retorno cooperativo.

g) A la actualización y devolución de las aportaciones al capital social.

h) A los demás que resulten de las normas legales y de los Estatutos de la sociedad.

El derecho más significativo del socio es el participar democráticamente en la gestión de la cooperativa: que se concreta básicamente en su derecho a participar en la Asamblea General con voz, pudiendo formular propuestas, y con un voto por persona, y en el poder elegir y ser elegido como miembro de los órganos sociales de representación y decisión.

Otro derecho importante, es el de poder exigir información sobre la marcha de la cooperativa, aspecto que se regula más ampliamente en el artículo 36 de la LEY General de Cooperativas. Aparte de la copia de los Estatutos y del Reglamento de Régimen interno, en su caso, el socio puede tener acceso a los libros de Registro General de Cooperativas de socio, de actas de la Asamblea General y, si lo solicita, copia de los acuerdos adoptados en las Asambleas Generales. También puede disponer de copia certificada de los acuerdos adoptados que le afecten particularmente.

Todo socio tiene derecho, si lo solicita, a que se le muestre y aclare su situación económica con la cooperativa, así como los informes y aclaraciones que estime oportunos, previa petición por escrito al Consejo Rector. Cuando el 10 por ciento de los socios -o cien socios, si la cooperativa tiene más de mil- lo solicite, el Consejo Rector facilitará por escrito la información requerida. El Consejo Rector podrá denegar la información que estime puede poner en grave peligro los intereses de la cooperativa, si bien esta decisión pueda impugnarse.

La LEY General de Cooperativas establece, además, la posibilidad de crear distintas comisiones para facilitar la debida información a los socios.

Otro de los derechos es el de participar en la actividad empresarial -en los logros- que desarrolla la cooperativa para el cumplimiento de su fin, sin ninguna discriminación, tal y como establece el principio cooperativo de democracia en la gestión.

Para el caso de las cooperativas de viviendas este derecho se concreta, en primer lugar, en el derecho a elegir vivienda según su número de orden, a participar en los servicios y dotaciones comunes,

y a transmitir sus derechos, una vez adjudicada la vivienda, en las condiciones legales y estatutarias. (22)

2.2.5 Responsabilidad de los socios.

"Los socios no responderán personalmente de las deudas sociales, salvo disposición en contrario de los Estatutos, en cuyo supuesto deberán determinar el alcance de la responsabilidad.

No obstante, en todo caso, el socio que cause baja en la Cooperativa responderá personalmente por las deudas sociales, previa exclusión del haber social, durante cinco años desde la pérdida de condición de socio, por las obligaciones contraídas por la Cooperativa con anterioridad a su baja, hasta el importe reembolsado de sus aportaciones al capital social" (23).

Cabe, pues, la posibilidad de responder ilimitadamente por las deudas sociales, si bien esta posibilidad, que deberá reflejarse en los Estatutos sociales, no es la más utilizada, y menos en las sociedades cooperativas de viviendas.

2.2.6 Bajas sociales.

En primer lugar y con carácter general, es preciso señalar que el principio de puerta abierta rige también en el sentido de salida. Esta regla que es tan positiva por el sentido de libertad y de no discriminación, tiene su aspecto negativo en las bajas; y desde el punto de vista financiero, en la descapitalización que conllevan los reembolsos de aportaciones (24).

Las implicaciones para la cooperativa de viviendas de la baja de un socio son diferentes dependiendo de si el socio está o no adscrito a una promoción determinada, y en el primer caso, del avance de la misma. En ambos casos procede la baja administrativa que extingue la relación asociativa y la liquidación económica que acompaña a la misma. En la baja de un socio que no participe en una promoción la repercusión económica se limita al reintegro de sus aportaciones al capital social. En el caso contrario la liquidación es más compleja: incluye las aportaciones cuyo destino era el de sufragar el coste de la vivienda.(25)

(22) Cuando el socio pretenda transmitir "inter vivos" sus derechos sobre la vivienda antes de haber transcurrido cinco años -o un plazo mayor fijado en los Estatutos- desde la fecha de concesión de la cédula de habitabilidad, deberá ponerlos a disposición de la cooperativa, que les ofrecerá a los socios expectantes. De no verificarse lo anterior, y se produjera la transmisión a terceros -distintos de los descendientes o ascendientes del socio- la cooperativa podrá ejercer el derecho de retracto si algún socio quisiera adquirir los mismos.

(23) ESPAÑA: LEY 3-1987..., obra citada, artículo 71.

(24) Este principio es el que caracteriza a la sociedad cooperativa como de capital variable.

(25) Vid. I. FERNANDEZ GARCIA-LORENZANA: "Aspectos...", obra citada, pp. 34 y ss.

En este sentido, para evitar problemas de falta de liquidez, se podrá establecer diferir el reembolso en el tiempo, hasta un plazo máximo de cinco años; o incluso subordinarlo, haciéndolo constar en Estatutos, a cubrir dicha baja por la entrada de un nuevo socio. (26) Y aunque puede suponer algún inconveniente, más si no es una baja aislada sino varias, en la práctica no plantea problemas si hay una lista de espera de socios expectantes. Incluso se podría establecer una correlación entre los reembolsos al socio que causa la baja, y las cantidades que se van aportando por el nuevo socio incorporado.

En todo caso, se han de establecer las medidas oportunas que permitan garantizar la estabilidad económica de la sociedad. Y, por tanto, se han de fijar los términos en que se pueden producir las bajas. Así, por ejemplo puede regularse la exigencia de un preaviso, que no podrá ser superior a tres meses. De todos modos se pueden diferenciar las bajas voluntarias, justificadas o no; de las no voluntarias u obligatorias, que también pueden clasificarse en justificadas o no.

La importancia de distinguir la naturaleza justificada o no de una baja, radica que en el primer caso, el sujeto quedará exonerado, a partir de ese momento, de las obligaciones derivadas de la promoción, así como que no procederá efectuar deducciones en la liquidación, circunstancias que no se darán en el segundo caso.

Es necesario prever en los Estatutos claramente los supuestos que tendrán la consideración de baja voluntaria justificada; así, por ejemplo, el caso de fallecimiento del socio, en cuya circunstancia los herederos legales pueden adquirir su condición siempre y cuando puedan hacerse cargo de los pagos pendientes.

Otra causa de bajas justificadas corresponde al caso en el que las aportaciones obligatorias comprendidas en el estudio financiero inicial se han visto superadas y la Asamblea General acuerda nuevas obligaciones financieras, y el socio no quiere o no puede afrontar ese incremento de compromiso financiero. Efectivamente "el socio que hubiese salvado su voto o estuviese ausente, disconforme con cualquier acuerdo de la Asamblea General que implique la asunción de obligaciones o cargas gravemente onerosas, no previstas en los Estatutos, podrá darse de baja, que tendrá la consideración de justificada, mediante escrito dirigido al Consejo Rector dentro de los cuarenta días a contar del siguiente al de la adopción del acuerdo". (27)

En otro orden de cosas se puede dar el caso de baja obligatoria justificada, para aquellos socios que dejen de cumplir los requisitos exigidos como necesarios en los Estatutos para adquirir la condición de socio. Este caso se considera como causa justificada si esa pérdida no responde al propósito de eludir sus obligaciones con la cooperativa.

(26) "Los Estatutos regularán el derecho al reembolso de las aportaciones en caso de baja del socio (...)" en ESPAÑA: LEY 3/1987..., obra citada, artículo 80.

(27) ESPAÑA: LEY 3/1987..., obra citada, artículo 32.3

También es baja obligatoria, la falta de desembolso, en los plazos previstos, de la aportación obligatoria mínima al capital social. En esta línea, se podría ampliar este supuesto al incumplimiento de los plazos en el desembolso de aportaciones según el plan económico aprobado, si así se establece en Estatutos.

Por su parte las bajas voluntarias no justificadas pueden no ser autorizadas hasta la terminación de las viviendas o la sustitución por un nuevo socio, permaneciendo el socio bajante obligado a satisfacer las cargas económicas derivada de su condición. Es posible aplicarle unas deducciones en las cantidades a devolver, que en ningún caso podrá ser superior al 20 por ciento para las aportaciones obligatorias al capital social, y al 10 por ciento en las cantidades entregadas por el socio para la financiación de su vivienda. En todo caso, las deducciones mencionadas -en las aportaciones obligatorias al capital social y las destinadas a financiar la vivienda- se reembolsarán al socio en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio. (28)

Por último se plantea la posibilidad de que el colectivo social decida expulsar un socio, por entender que no se adapta al modelo de comportamiento mayoritariamente asumido. De forma análoga al caso de baja voluntaria injustificada, se pueden establecer unas penalizaciones en el reembolso de las aportaciones, con un máximo del 30 por ciento, de las aportaciones obligatorias al capital social, y del 15 por ciento de las cantidades entregadas por el socio para la financiación de su vivienda. De igual forma al caso anterior, dichas deducciones se reembolsarán al socio en el momento en que sea reemplazado por otro socio en sus derechos y obligaciones. (29)

2.2.7 Normas de disciplina social.

La Cooperativa podrá expulsar a los socios por faltas muy graves establecidas en los Estatutos. La vida societaria es compleja, por ello las cooperativas deben analizar con detenimiento qué conductas de sus socios distorsionan el buen funcionamiento de la misma y tipificarlas como faltas, determinar la gravedad de las mismas, y establecer un sistema de sanciones acorde con esa graduación, al hacer uso de esta necesaria autonomía, en los Estatutos sociales.

2.3 Los asociados.

Los asociados son un tipo particular de acreedores vinculados a la cooperativa no sólo buscando la rentabilidad de los recursos prestados, sino con una capacidad de decisión y de involucrarse en el proyecto empresarial, al cual se vinculan con una cierta capacidad de emitir votos en la Asamblea; en esta línea, puede haber organismos, públicos o privados, interesados en aportar recursos financieros para resolver problemas de vivienda en determinadas zonas o de determinados grupos sociales.

(28) *Ibidem*, artículo 129.5 y 80

(29) *Ibidem*.

La posibilidad de admisión de asociados debe reflejarse en los Estatutos; pudiendo gozar de esa condición personas físicas o jurídicas, públicas o privadas; (30) tratándose de una figura incompatible con la condición de socio. Aunque en la práctica no se suele presentar la figura del asociado en las cooperativas de viviendas, podría desempeñar un importante papel. Es una forma de dotar de capital social a la sociedad cooperativa sin poner en peligro el control de la misma, que ha de quedar en manos de los socios. Efectivamente pueden incorporarse a la sociedad con esta condición personas interesadas en adoptar recursos, ya sea por razones de interés social, económico o financiero en el proyecto inmobiliario.

2.4 Los órganos sociales.

El principal órgano social de las cooperativas de viviendas es la Asamblea General. Esta elige un comité, denominado Consejo Rector por la legislación española, en el que delega ciertas funciones. En los países donde se sigue el modelo alemán, la Asamblea General suele elegir un comité de supervisión. Aparte de éstos se establece un equipo directivo profesional y otros órganos colaboradores, junto a los técnicos y asesores necesarios. La LEY General de Cooperativas en su capítulo VI dedicado a los órganos sociales establece como órganos sociales: la Asamblea General; el Consejo Rector; el Comité de Recursos; la figura del director; y los Interventores de Cuentas.

2.4.1. La asamblea general.

"La Asamblea General, constituida válidamente, es la reunión de los socios y, en este caso, de los asociados para deliberar y tomar acuerdos, como órgano supremo de expresión de la voluntad social"(31). Está formada por todos los socios (32), que siguiendo la norma de "un hombre, un voto" participa democráticamente en la toma de decisiones de la entidad.

Los acuerdos adoptados en Asamblea General obligan a todos los socios -y asociados en su caso-, incluso a los disidentes y a los no presentes, siempre que se haya actuado de acuerdo con las leyes y los Estatutos Sociales (33).

Ciertos acuerdos deberán tomarse obligatoriamente en Asamblea General, sin poder delegarse en otros órganos sociales, y bajo pena de nulidad (34) :Para la adopción de acuerdos se exige con generalidad la mayoría de más de la mitad de los votos válidamente expresado, no siendo computables a estos efectos los votos en blanco ni las abstenciones. Asimismo en determinados supuestos se establecen por ley mayoría reforzada de los tercios de los votos presentes y representados.

(30) ESPAÑA : LEY 3/1987....obra citada, artículo 39.

Los Estatutos sociales pueden establecer que las competencias de la Asamblea General se ejerzan mediante una Asamblea de segundo grado, integrada por los delegados designados en juntas preparatorias. Para las cooperativas de viviendas es obligatoria su constitución cuando lleven a cabo más de una promoción de viviendas, debiendo formarse tantas juntas preparatorias como fases distintas de promoción (35). Los Estatutos establecerán: las normas de constitución de las mismas; los criterios de adscripción de los socios y, en su caso, de los asociados, a las juntas preparatorias; y el número mínimo de delegaciones de voto exigido para ser delegado.

Esta Asamblea servirá para tratar los asuntos propios que afectan de la promoción, tales como la adjudicación de la obra, la aprobación del coste de la misma, la aprobación del presupuesto financiero, etc., así como medio de organizar sesiones informativas sobre el desarrollo de la promoción.

Los Estatutos y la Asamblea General pueden crear los comites que crean oportunos, con funciones básicamente de estudio de propuestas, de iniciativas y análogas y sin que su criterio pueda ser vinculante para los órganos sociales de la cooperativa -aunque puede ser preceptivo su informe (36).

Las cooperativas de viviendas con varias fases de promoción pueden estimar conveniente crear otros órganos para colaborar con el Consejo Rector en la toma de decisiones, recoger iniciativas y transmitir información entre Consejo, dirección técnica y socios. Así se suele nombrar un Comité de Obras que, formado por socios de una promoción y representantes de los diferentes tipos de vivienda en construcción, transmita al Consejo Rector las sugerencias de los socios así como los problemas que se presenten. También podrá realizar, en coordinación con el arquitecto director, un seguimiento más directo de la ejecución de las obras y de sus incidencias.

2.4.2 El Consejo Rector

El Consejo Rector es el órgano delegado de la Asamblea General, formado por los socios democráticamente elegidos por la misma, y cuya función es de gobierno, gestión y representación de la sociedad. (37) Le corresponden todas las facultades no reservadas por la LEY General de Cooperativas o por los Estatutos Sociales a otros órganos sociales, teniendo en cuenta que todos los asuntos propios de la Cooperativa pueden ser tratados en la Asamblea General. (38)

(31) *Ibidem*, artículo 42.1.

(32) En las cooperativas de viviendas de primer grado (así como en las de consumidores y usuarios, agrarias y del mar), los Estatutos pueden prever que el socio sea representado en la Asambleas por su cónyuge, ascendiente o descendiente, que tenga plena capacidad de obrar. *Ibidem*, artículo 48.1.

(33) *Ibidem*, artículo 42.2.

(34) *Ibidem*, artículo 43.

(35) ESPAÑA: LEY 3/1987....obra citada artículo 130.

(36) *Ibidem*, artículo 61.

(37) *Ibidem*, artículo 53.

(38) *Ibidem*, artículo 43.1.

La estructura exacta no es importante (39), pero deberá tener la autoridad suficiente para llevar a cabo los proyectos de promoción, sin menoscabo de la expresión de la voluntad de los socios. Los Estatutos o la Asamblea General regularán el funcionamiento interno del mismo. El Presidente del Consejo Rector -que lo es también de la sociedad cooperativa-, mantiene la representación legal de la misma (40).

Los Consejeros o miembros del Consejo Rector responden solidariamente del daño causado por dolo, abuso de facultades o negligencia grave: frente a la cooperativa; frente a los socios y asociados; y frente a los acreedores -aunque la Asamblea General haya aprobado los estados contables y la propuesta de distribución de resultados-. Están libres de responsabilidad los Consejeros que salven expresamente su voto en los acuerdos que provoquen el perjuicio (41).

Ningún miembro del Consejo Rector de una cooperativa de viviendas puede percibir remuneración por el desempeño de su cargo -aunque tendrá derecho al reembolso de los gastos que su puesto le origine-, ni ocupar dicho cargo simultáneamente en más de una cooperativa de viviendas. (42).

2.4.3 El director.

Los Estatutos Sociales pueden prever la figura de un director, que será designado por el Consejo Rector, sin que modifique ni disminuya las facultades y responsabilidades del mismo. Las competencias asignadas al director sólo alcanzarán al tráfico empresarial ordinario, sin que pueda otorgársele la capacidad de (43):

- a) Fijar las directrices de actuación en la gestión de la cooperativa.
- b) El control permanente y directo de la gestión empresarial.
- c) Presentar los estados contables y la propuesta de imputación y asignación de resultados y la Memoria explicativa de la gestión del ejercicio económico para su aprobación por la Asamblea General.
- d) Solicitar la suspensión de pagos o la quiebra.

Puede ser una persona física o un gabinete. En éste último caso se designará un representante del colectivo y responsable ante el Consejo Rector. Si las características profesionales del director lo permiten, puede asumir las funciones de carácter jurídico y financiero, pero no puede asumir las funciones de la asesoría técnica, que corresponden al arquitecto director, que es quien asume la responsabilidad de la buena ejecución de la obra.

(39) Sobre su composición *Ibidem*, artículo 55.

(40) ESPAÑA: LEY 3/1987..., obra citada, artículo 54

(41) ESPAÑA: LEY 3/1987..., obra citada, artículo 64

(42) *Ibidem*, artículo 12.6.

(43) *Ibidem*, artículo 60.

El disponer de profesionales con la suficiente dedicación a la actividad de promoción de la cooperativa de viviendas constituye una garantía para los socios y puede suponer una importante reducción de costes. La dimensión de la cooperativa puede hacer aconsejable en algunos casos la contratación a tiempo parcial, lo que puede permitir la ocupación profesional simultánea en varias cooperativas. En la práctica se suele recurrir a la figura de la gestora.

La configuración legal del director de la sociedad cooperativa como un "ordenado gestor y un leal representante de la cooperativa" lleva implícita una falta de competencias específicas que lo subordina al resto de órganos sociales incluso en materias profesionales. El director y el resto de profesionales no deben ser meros ejecutores sino gozar de la necesaria autonomía en las materias técnicas propias. El no respetar su función puede representar un gran problema en la gestión de las cooperativas en general, y de las de viviendas en particular.

2.4.4 Interventores de cuentas.

Son elegidos en la Asamblea General para censurar las cuentas anuales, que no pueden ser aprobadas sin su informe previo. Los Estatutos Sociales pueden asignarles otras funciones de carácter fiscalizador. (44)

2.5 Características de las cooperativas de viviendas.

2.5.1. Respecto a la actividad propia de las cooperativas de viviendas.

El objeto social es la promoción de viviendas (y/o complementos, anejos, etc.) para los socios. A diferencia de otros tipos de cooperativas ese objeto es concreto y único por ley (45), limitando así la actividad a otras áreas de actuación comercial, industrial, de transformismo y de servicios.

Al mismo tiempo el objeto social hace necesario desempeñar un conjunto complejo de operaciones, con un largo periodo de maduración. Si se analiza un proceso de producción típico, se pueden distinguir tres actividades sucesivas: construcción, promoción y conservación y administración de las viviendas; todas ellas pueden ser realizadas por la misma cooperativa. A la vez la cooperativa puede tener por objeto una sola de esas actividades. Este aspecto sí viene perfectamente recogido en la Ley, así como la posibilidad de rehabilitar edificios, locales, instalaciones, etc.

(44) ESPAÑA: LEY 3/1987.... obra citada, capítulo VI, Sección Tercera.

(45) *Ibidem*, artículo 129.

Un aspecto importante es el tratar de establecer si la cooperativa de viviendas, tal como se manifiesta en nuestro país y como la contempla la norma, tiene una finalidad temporal por esencia. La realización de cada proceso de promoción es una actividad limitada en espacio y en el tiempo, si bien la actividad de prestación de servicios de promoción inmobiliaria que realizan las cooperativas de viviendas es susceptible de ser ejerciéndose forma continuada. Este aspecto no aparece explícitamente en la norma, ni como articular el adecuado relevo entre los socios, miembros de los órganos representativos, etc.

La actividad temporal de muchas cooperativas de viviendas es provocado en buena medida, por la consecuente pérdida de interés de los socios por el desarrollo de la actividad una vez que la promoción ha sido finalizada, lo que hace que desaparezca o al menos cese su actividad una vez que han conseguido su vivienda. Pero sin duda, otro factor que ha determinado dicha limitación temporal ha sido la estructura de las ayudas públicas, que han restringido históricamente los regímenes de propiedad, las relaciones entre profesionales y usuarios, los procesos de autofinanciación, y como consecuencia, el modelo de empresa cooperativa de viviendas dominante.

El carácter del vínculo entre los socios de las cooperativas de viviendas procede de un interés económico común y además limitado (el conseguir un alojamiento); ese vínculo tiene menos implicaciones ideológicas o sociales que en otros tipos de cooperativas, por tanto, es un nexo más débil que en otras formas, lo que también contribuye a explicar la fácil desaparición como cooperativa una vez que su objeto social se ha cumplido.

Las cooperativas de promoción de viviendas temporales no son capaces de generar recursos propios irrepartibles, ni de generar unos ingresos como pueden ser en otro caso los procedentes de alquileres: de viviendas o de locales, etc. Por otro lado, este tipo de cooperativas tampoco tendrá capacidad de contratar servicios profesionalizados competitivos por la poca estabilidad que presenta a la contratación.

Más fácil puede darse la continuidad de las cooperativas, que, de acuerdo con la LEY General de Cooperativas y las Leyes Autonómicas, pueden "... tener por objeto, incluso único, (...) la conservación y administración de las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes y la creación y suministro de servicios complementarios..." (46)

Por otra parte, en los que se refiere a las relaciones entre profesionales gestores y socios, por lo general se producen ciertas tensiones, que suelen ser más fuertes que en otras cooperativas con actividad más homogénea.

[46] ESPAÑA: LEY 3/1987....obra citada, artículo 129.1.

Las primeras exigencias de los socios son de reducción de costes, compaginadas con otros requerimientos de calidad, anexos, prestaciones, etc., lo que hace difícil el establecimiento de modelos normalizados que se ajusten a las preferencias de todos los socios. Esto a su vez, puede traducirse en aumentos de precios, no siempre entendidos por los socios, y no siempre al alcance de todos. lo que provoca reuniones asamblearias complejas, largas, y con problemas para la toma de decisiones, y todo ello siempre y cuando sean los socios los que verdaderamente deciden.

Estos problemas, y otros, dependen mucho de la forma en que nace la cooperativa: si surge como la agrupación de unos amigos que desean construirse su propia casa según sus especificaciones, o si resulta de un proyecto dirigido a amplios grupos con fases y promociones preestablecidas, y que oferta a sus socios en general.

2.5.2 Características financieras.

2.5.2.1. La formación de reservas.

La formación y características de las reservas en las cooperativas de viviendas, depende de la dinámica propia de la generación del excedente. EL excedente ordinario de operaciones con los socios es escaso, cuando no inexistente, al ser adjudicadas las viviendas a precio de coste (47). El excedente ordinario de operaciones con terceros contribuye según la norma a engrosar un fondo de reserva legal: el fondo de reserva obligatorio. En el caso de sociedades cooperativas de viviendas esta categoría de excedente se produce por la posible venta o arrendamiento de locales comerciales; pues bien, como excepción a la regla general, el artículo 129.4 establece que para las cooperativas de viviendas el excedente procedente de la anajenación y/o venta de locales y otras instalaciones complementarias será de libre disposición por la asamblea general. Así dicho punto constituye una salvedad y una peculiaridad de las cooperativas de viviendas en la legislación actual, y no contribuye a la formación de reservas. Así queda sin efecto en la práctica para este tipo de cooperativas la voluntad de la norma propiciadora de autofinanciación a través de la formación de reservas irrepartibles.

El socio desempeña una doble función, por parte de proveedor financiero de la cooperativa y por otra parte de consumidor de sus servicios. Esto puede parecer análogo a otras formas cooperativas, pero sin embargo, en la medida que la autofinanciación es casi inexistente, el socio se ve involucrado en mayor medida tanto en la financiación del proceso de promoción y construcción y costes de mantenimiento de la cooperativa.

(47) En la cooperativa cuyo objeto es la adjudicación a título de propiedad individual de sus socios, prácticamente no hay autofinanciación; aunque siempre cabe la posibilidad contemplada por la redacción de LEY General de Cooperativas de Cataluña de 1983, de constituir el Fondo de Reserva Obligatorio y el Fondo de Educación y Promoción en un porcentaje sobre el coste de la vivienda, eludiendo la formación o no excedente de su cuantía (COMUNIDAD AUTONOMA DE CATALUÑA: DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, de 10 de Febrero, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Cataluña, artículo 95.10)

2.5.2.3 Fondos constituidos para la gestión de la cooperva y para la obtención de los servicios cooperativizados. (51)

La LEY General de Cooperativas incluye, entre otras formas de prestaciones financieras que no integran el capital social, las posibles entregas de bienes, “ y en general los pagos para la obtención de los servicios cooperativizados, (...) sujetos a las condiciones fijadas y contratadas con la sociedad cooperativa” (52)

Este es el caso de las aportaciones a cuenta de los socios para hacer frente a la financiación de viviendas, en las cooperativas de viviendas en régimen de propiedad individual, ya que constituyen pagos para la obtención de servicios cooperativizados, que pueden considerarse como un anticipo de los socios.

Lo habitual en cualquier tipo de cooperativa distinta a la de viviendas, es que las aportaciones obligatorias más importantes formen parte del capital social, y vengan establecidas en los propios Estatutos, o bien extraordinariamente por acuerdo de la Asamblea General.

En las cooperativas de viviendas tambien se contemplan las aportaciones obligatorias al capital social para adquirir la condición de socio- como se ha visto más arriba-. Sin embargo, las aportaciones obligatorias más importatntes son las destinadas a financiar las viviendas- no integrando el capital social- que no vienen reguladas por ningún precepto estatutario (53).

El socio que se integra en una promoción, acepta expresamente el plan económico de aportaciones (54), y de ahí surge la obligación de hacer efectivas dichas cantidades en las condiciones de tiempo y de cuantía previstas. Y esa aceptación individual se formaliza documentalmente. Dichas aportaciones constituyen el eje de las relaciones económicas del socio con la cooperativa, ya que es la aportación financiera más importante en volumen de recursos, indispensable para llevar a cabo su objeto social.

Con todo, las aportaciones obligaciones para financiar las viviendas se van a diferenciar de otros posibles anticipos de los socios, que pueden recoger, entre otras, cantidades entregadas anticipadamente al momento en que fueran exigibles siguiendo el plan de financiación previsto.

Dentro de las cantidades entregadas destinadas a financiar las viviendas estas se pueden distinguir las aportaciones obligatorias ordinarias, que surgen de la previsión del coste y de las necesidades temporales de recursos para llevar a cabo las viviendas, de aquellas otras, que podemos denominar de carácter extraordinario. Estas últimas nacen de circunstancias no previstas en el plan financiero inicial: la casi inevitable revisión de precios por parte de la empresa constructora, el aumento imprevisto de las unidades de obra, el aumento de las calidades y anexos de forma generalizada para toda la promoción, ó simplemente el error en el cálculo de costes.

(51) ESPAÑA: LEY 3/1987 ..., obra citada, artículo 81.2.

(52) *Ibidem*

(53) Aunque sí debe especificarse en los Estatutos que dichas cantidades satisfechas por los socios para la adquisición de la vivienda y/o local no integran el capital social que están sujetas a las condiciones fijadas y contratadas con la Cooperativa.

(54) En todo caso, el socio ha de conocer previamente el plan de financiación previsto por la sociedad, y han de quedar perfectamente establecidas las cantidades y los términos en que se han de realizar las aportaciones.

2.5.2.2. *El capital social.*

El principio de puerta abierta configura el denominado capital social de las cooperativas como un recurso financiero exigible, en la medida que todo socio puede demandar la devolución de sus aportaciones en caso de baja (48).

La redacción del artículo 112 de la LEY General de Cooperativas apoya este argumento, al tratar las aportaciones al capital social de socios y asociados como deudas, subordinadas al pago de las deudas normales de la sociedad, dentro del orden de prelación convencional en el reparto de haber social en caso de liquidación.

Así pues, los recursos aportados en forma de capital social son recursos ajenos a la sociedad cooperativa, aunque aportados exclusivamente por los socios y los asociados; por tanto con un cierto carácter de permanencia en la empresa. Los únicos recursos propios de la cooperativa son los fondos irrepartibles.(49)

La libertad de entrada y de salida determina la variabilidad del capital social en las sociedades cooperativas. Por ello la LEY General de cooperativas establece la obligatoriedad de fijar un capital mínimo por debajo del cual no puede quedar en ningún momento de la vida de la cooperativa; así como de anunciar cual es la cifra de capital social en cada momento.

Para garantizar la seguridad económica, se establece por ley (50) la responsabilidad de los socios por las deudas sociales anteriores a su baja, previa exclusión del haber social, durante cinco años durante la pérdida de su condición de socio, y hasta el importe reembolsado de sus aportaciones al capital social.

Como defensa de la seguridad financiera de las cooperativas de viviendas, puede ser aconsejable el retraso establecido estatutariamente de la devolución de las aportaciones, en su caso. Por ejemplo, se puede regular que el socio que cause baja no pueda retirar sus aportaciones hasta que el capital social no alcance el mismo nivel de antes de la baja, bien por nuevas aportaciones de los socios que quedan, ó incluso requiriendo la entrada de nuevos socios que establezcan el nivel.

En realidad la libertad de baja, en las cooperativas de viviendas, no presenta gran problema de decapitalización, por lo que se refiere a las aportaciones al capital social, dada su baja cuantía y su escasa relevancia respecto a otras aportaciones. El problema de decapitalización se origina por las devoluciones de las cantidades entregadas a cuenta de la futura vivienda.

(48) Como ya se comentó más arriba, al hablar de las bajas de los socios, la LEY General de Cooperativas confiere a los Estatutos la potestad de la regulación del derecho de reembolso de las aportaciones. Entre otras se establece la posibilidad de establecer un plazo para el reintegro, limitado por LEY a un máximo de cinco años, y la capacidad de supeditarlo dentro de un periodo de tiempo limitado, a que el socio que causa baja sea sustituido por otro en sus derechos y obligaciones.

(49) C. GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ: "Estudio del régimen económico y de la contabilidad de la empresa cooperativa en relación con la Ley 3/1987, de 2 de abril, General de Cooperativas", Revista de Estudios Cooperativos, Ns. 54 y 55, octubre 1988. pp. 169-224. Y en documento de Trabajo, N 8831, Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales de la Universidad Complutense de Madrid, septiembre 1988, 98 pp.

(50) ESPAÑA: LEY 3/1987obra citada, artículo 71.

La mayor parte de las aportaciones obligatorias en las cooperativas de viviendas, al constituir fondos para la gestión de la cooperativa y para la obtención de los servicios cooperativizados, son reintegrables según limitaciones que se establecen en razón directa a las circunstancias en las que se produce la baja, reguladas también en la norma legal, pero menos rígidamente que la regulación de las aportaciones que integran el capital social.

Como ya se ha comentado más arriba, si así se estableciera, las cantidades entregadas por el socio para financiar el pago de las viviendas y locales, se le reembolsarán en el momento que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio. Y en caso de baja del socio, si así se prevé en los Estatutos, podrán aplicarse a las cantidades entregadas por el mismo para financiar el pago de las viviendas y locales, las deducciones a que se refiere el apartado b del artículo 29 de la LEY General de Cooperativas, hasta un máximo del 50 por ciento de los porcentajes (55), ya que dichos pagos son obligatorios y no voluntarios.

2.5.2.4. Las ayudas públicas.

En todo caso, para determinadas clases sociales, el desfase entre el precio de las viviendas y su capacidad de pago deberá cubrirse con financiación privilegiada y con ayudas públicas individualizadas. La necesidad y dependencia de estas ayudas públicas suele provocar una serie de medidas que garanticen que se beneficiarán de dichas ayudas las personas a las que de destinó, planteando, por tanto, también ciertos problemas para la transmisión jurídica de viviendas entre personas que no cumplan determinadas condiciones.

Para algunos autores, como en el caso de VIENNEY(56), en este tipo de cooperativas se sustituye la tradicional autofinanciación cooperativa por la financiación pública. Así, en efecto, en el caso español, las cooperativas de viviendas no son autofinanciadas en absoluto, sino dependientes en gran medida de las ayudas públicas y de la financiación privilegiada en materia de vivienda.

Cabe, por tanto, tener en cuenta la influencia de las ayudas públicas en su desarrollo y características, como son los regímenes de propiedad utilizados, que a su vez determinan las relaciones entre profesionales y usuarios; y lo que es más importante, la capacidad de generar circuitos de financiación.

(55) *Ibidem*, artículo 52.

(56) C.VIENNEY: *Fonctionnement des coopératives d'habitation en Europe, Rapport provisoire du CECCODHAS (Comité Européen de Coordination de l'Habitat Social)*, Bruxelles, 1989, p.2.