



II JORNADA SOBRE GESTIÓN DE COOPERATIVAS “CUESTIONES JURÍDICAS Y FISCALES DEL COHOUSING COOPERATIVO”

FGC ADVOCATS

Aspectos jurídicos del cohousing cooperativo

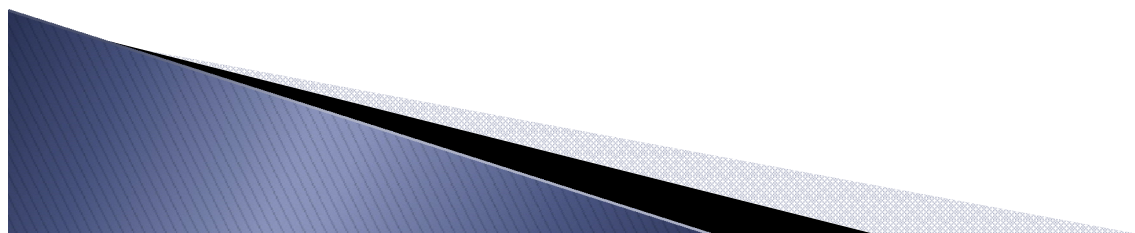
Cristina R. Grau

FGC ADVOCATS, SCCL



EL MODELO COOPERATIVO DE "USO "

En el modelo de cesión de uso es la cooperativa como tal la que es propietaria de las viviendas, mientras que los socios disfrutan del derecho de uso de las mismas. En la comunidad horizontal se combina la propiedad privada de partes del edificio con la propiedad colectiva de las partes comunes, en el modelo de uso o de cesión de uso los elementos privativos y los comunes se mantienen todos ellos en una suerte de propiedad colectiva, a través de la cooperativa, pero el uso de los elementos privativos se adjudica individualmente, en exclusiva, a la persona socia y a su unidad de convivencia, evitando la **especulación**.



NATURALEZA DE LA SOCIEDAD COOPERATIVA

- Las cooperativas **son sociedades personalistas** en las que las personas socias desarrollan una actividad empresarial de base colectiva, con el objetivo de atender sus necesidades y mejorar las relaciones humanas.
- Las cooperativas son sociedades no especulativas:
 - La distribución de excedentes se basa en la actividad, no en el capital
 - En caso de baja, la persona socia recupera el capital actualizado
 - La retribución del capital social a través de intereses se limita
 - La persona socia paga el coste de la vivienda **-ahorro cooperativo-**
 - **En la cooperativa de vivienda**, si la persona socia se propone su transmisión, la cooperativa tiene derecho de tanteo por el precio de adjudicación.

La disolución de las cooperativas una vez adjudicadas la vivienda ha hecho en la práctica inoperante esta protección, permitiendo al socio fijar el precio según reglas de mercado.

EL CONCEPTO DE "USO " COOPERATIVO

La legislación cooperativa ha previsto tradicionalmente la posibilidad de acogerse al régimen de uso, en vez de atribuir la propiedad al socio, pero no se ha desarrollado su regulación, más allá de permitir que este derecho se configure libremente bajo cualquier título o modalidad:

- **Con naturaleza de derecho real limitado** (Código civil o Ley del suelo)
- **Con naturaleza de personal u obligacional** (como el arrendamiento, en el aprovechamiento por tiempo compartido o la adjudicación del uso de la vivienda familiar en la crisis familiar).
- **Como derecho innominado** aunque típico: constituye la **actividad cooperativizada** que el socio desarrolla en el seno de la sociedad

La mayoría de proyectos cooperativos de *cohousing* o, tanto los sénior, como los intergeneracionales, optan por lo último, definido con mejor o peor fortuna en sus estatutos.

ASPECTOS JURÍDICOS A TENER EN CUENTA

- **LA CLASE DE COOPERATIVA:** cooperativa de vivienda *versus* cooperativa de consumo o cooperativa polivalente (integral o mixta). Actividad principal. Entidad no lucrativa.
- **El objeto social y la actividad cooperativizada:** derecho real o como derecho personal y regulación estatutaria: indisoluble vinculación a la condición de socia, duración, titularidad (compartida o exclusiva, y, en su caso, personas beneficiarias), su destino, si existe o no facultad de disposición, ...
- **Las clases de personas socias** (de vivienda y de consumo, expectante, temporal, de trabajo, colaboradores, personas beneficiarias), su régimen de altas y bajas.
- **El régimen de baja** de la persona socia. Especial atención a los casos de baja obligatoria y de baja justificada.

LA RELACIÓN ECONÓMICA

- **Aportaciones al capital social.** Desembolso. Reembolso en caso de baja: exigibles/rehusables por el Consejo Rector. Retención hasta que ingrese una nueva persona socia.
- **Régimen de transmisión de las aportaciones** a capital, de la condición de socio y el derecho de uso
- **Aportaciones para financiar la construcción.** Aportación inicial y aportaciones periódicas. ¿Cómo capital, entregas a la masa de gestión o precio por el servicio?
- Aportaciones periódicas: el **canon mensual**.
 - Los gastos de mantenimiento de la edificación, y de los elementos y servicios comunes
 - La amortización del préstamo hipotecario y sus intereses
 - Bienes y servicios privativos que la persona socia adquiere en la cooperativa
- **La aplicación de los resultados**
- Deducciones en las aportaciones a capital en caso de baja.
- **Reembolso de las mejoras realizadas por la persona socia**



**MUCHAS GRACIAS POR
VUESTRA ATENCIÓN**

