

MOOC

«Introducción a la vivienda cooperativa en cesión de uso»



3. CONSTITUCIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO



Módulo 3. Constitución y régimen jurídico.

UNIDAD 3. RÉGIMEN JURÍDICO: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PERSONAS SOCIAS. RÉGIMEN ECONÓMICO¹.

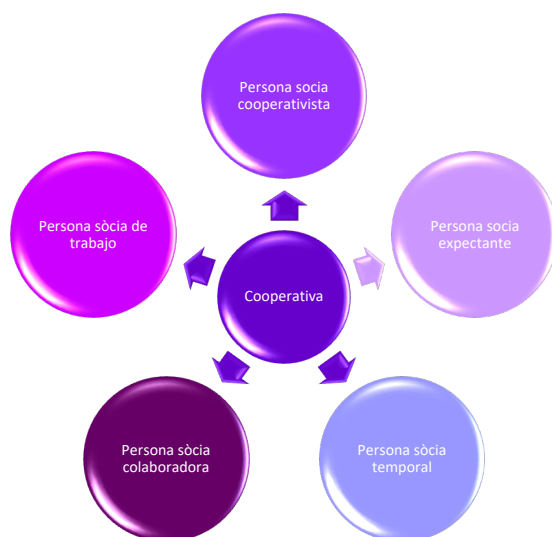
1. Las personas socias, sus clases, ingreso y baja.

Los estatutos sociales han de regular las clases de personas socias que podrán formar parte de la cooperativa, así como sus derechos y obligaciones. La mayoría de los miembros de la cooperativa debe desarrollar alguna de las actividades

¹ Podéis ampliar los contenidos de esta unidad en Alguacil Mari, Maria Pilar, Bonet Sanchez, Maria Pilar, Grau Lopez, Cristina R., Valencia, 2020, editado por la *Dirección General de Emprendimiento y Cooperativismo Conselleria d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball de Generalitat Valenciana* y el Aula de Emprendimiento en Economía social y Sostenible de la Universitat de Valencia. La versión virtual se encuentra en <https://www.uv.es/aulaempresoc/publicaciones/2020-guia-juridica-cohousing.pdf>

cooperativizadas, y disponer de la mayoría de voto en todos los órganos sociales de la entidad.

1.1. Las clases de personas socias.



a. Las personas socias cooperativistas.

Los estatutos deben regular quiénes pueden ser **personas socias cooperativistas**, que son las que desarrollan la actividad cooperativa principal. En las cooperativas que opten por la clase de cooperativa integral (mixta o polivalente) de viviendas y de consumo son socias cooperativistas tanto **las socias de vivienda, como las socias de consumo**.

Los estatutos pueden optar porque todas las personas sean socias de consumo y de vivienda o puede haber socias de consumo que no residan en la cooperativa. Por lo común todas las socias de vivienda serán también de consumo, ya que la cooperativa presta servicios vinculados a la vivienda, si bien también puede prestar otros servicios de apoyo mutuo.

Pueden ingresar como cooperativistas las personas que cumplan los requisitos previstos en los estatutos y que precisen vivienda para ellas y su unidad de convivencia, así como que estén interesadas en utilizar los servicios cooperativos, en cumplimiento del primer principio de la Alianza Cooperativa Internacional (libre adhesión y baja voluntaria o de “puerta abierta”), según el cual la cooperativa está abierta a todas las personas que puedan usar sus servicios, sin discriminación de género, social, racial, política o religiosa.

No obstante, la cooperativa puede no admitir a nuevas personas como socias cuando concurra una **causa justa derivada de la actividad o del objeto social**. Así, en los proyectos de cesión de uso sería una justa causa de denegación no disponer de viviendas desocupadas para alojar al nuevo socio o socia, o que éstos no compartan el modelo de convivencia que desarrolla la cooperativa. En todo caso, **es muy**

importante definir en los estatutos con claridad qué requisitos debe cumplir la persona solicitante para poder ingresar como socia, pudiendo denegar justificadamente el ingreso como socias de las personas que no los cumplan.

Los estatutos pueden optar porque todas las personas residentes en la vivienda (con capacidad de obrar) deban tener la condición de socio o socia, que solo tenga esta condición una de ellas, o que cada unidad de convivencia decida libremente quién o quiénes adquieren la condición de socia cooperativista, salvo que la Ley aplicable a la cooperativa dispone otra cosa.

Debe tenerse en cuenta que al regular las cooperativas de vivienda y las de consumo, las leyes cooperativas se refieren a que el beneficio cooperativo lo reciben las **personas socias**, pero también **quienes conviven con ellas**. Así, cuando no todos los residentes en la vivienda son socias o socios, son igualmente **beneficiarias de la actividad cooperativa**, por lo que es recomendable que los estatutos regulen la figura del **beneficiario/a**.

La mayoría de las leyes cooperativas permiten que sean socias de estas cooperativas algunas personas jurídicas, con limitaciones (otras cooperativas, entidades no lucrativas o administraciones públicas que destinen las viviendas a sus miembros o beneficiarios) y siempre que su objeto y fines sociales no sean contrarios a los de la cooperativa.

b. Personas socias expectantes.

La **persona socia expectante** es aquella que cumple los requisitos para ser socia y quiere ingresar como tal, pero no puede desempeñar la actividad cooperativa de alojamiento por no existir viviendas desocupadas, de modo que se establece una "lista de espera". En el momento en que una vivienda quede libre, esta persona devendrá socia de pleno derecho (o sea, socia cooperativista), por riguroso orden de antigüedad en la inscripción. Esta figura es de sumo interés para que si se producen bajas en una vivienda ésta sea ocupada inmediatamente, evitando viviendas vacías con la falta de ingresos que de ello deriva, a la vez que la persona socia que ha causado baja recupera sus aportaciones, al ser sustituidas por las aportaciones efectuadas por la nueva socia.

c. Personas socias temporales.

Las personas socias temporales se contemplan en algunas leyes cooperativas. Son las que llevan a cabo la actividad cooperativa, pero su vínculo con la sociedad se limita en el tiempo (entre cinco y tres años, según la ley aplicable). El número total de esta clase de socias viene limitado a un porcentaje del total de socias, que varía en las distintas leyes. Esta clase de socias es útil para cubrir vacantes temporales en las viviendas, p.ej., por motivos laborales, de estudio, familiares... evitando que haya viviendas desocupadas incluso temporalmente. Si se opta por prever esta clase de

socio, los estatutos deberán regular detalladamente las condiciones de su ingreso temporal, el tiempo máximo de permanencia, así como las condiciones de su salida.

d. Personas socias de trabajo.

La cooperativa puede prever en sus estatutos que las personas que trabajan en ella tengan la condición de **socias de trabajo**. Estas socias son siempre personas físicas, participan de la gestión y gobierno de cooperativa y, además, aportan su trabajo. Se asimila a la persona socia trabajadora de las cooperativas de trabajo. Los estatutos deberán establecer el procedimiento para hacer posible su ingreso como socia, las condiciones laborales y económicas, siempre equitativas, y los módulos de equivalencia que tendrán que asegurar, también de forma equilibrada, la participación de los socios y las socias de trabajo en las obligaciones y derechos sociales.

e. Personas socias colaboradoras, asociadas o inversoras.

Las leyes cooperativas permiten que tengan esta condición tanto las personas físicas como las jurídicas que tengan un vínculo con la cooperativa, siempre y cuando el mismo no implique desarrollar la actividad cooperativizada principal. Pueden ser esta clase de socios proveedores muy comprometidos con los fines de la cooperativa, inversores, etc.

1.2. La admisión y la baja de las personas socias.

Las personas que deseen ingresar como socias en la cooperativa deben dirigir su petición por escrito dirigido al Consejo Rector, que dispone del plazo establecido en la respectiva ley aplicable para comunicar, también por escrito al socio o socia, su admisión o no como tal. En caso de que el Consejo Rector no tome un acuerdo expreso dentro del plazo citado, la solicitante resultará admitida como socia, por el de principio de puerta abierta. Recordemos que el Consejo Rector solo puede denegar la solicitud por justa causa. En caso de disconformidad con el acuerdo de Consejo Rector, se puede recurrir, dentro del plazo previsto en la ley aplicable a la cooperativa, ante la asamblea o, si existe, ante el Comité de Recursos, cuyos acuerdos se pueden impugnar judicialmente.

El principio de puerta abierta conlleva, asimismo, el derecho de la persona socia a causar baja voluntaria en cualquier momento, salvo que los estatutos prevean un mínimo de permanencia en la cooperativa o un plazo de preaviso. Esta petición también debe efectuarse por escrito al Consejo Rector, que como en el caso del ingreso, debe adoptar un acuerdo expreso no sobre la baja en sí, que es un derecho de la persona socia, sino sobre si ésta debe calificarse la baja como justificada o como no justificada, debiendo comunicarlo por escrito a la persona socia en el plazo previsto en la respectiva norma legal. Los estatutos deben prever cuándo se considera que la baja está justificada (p.ej., el incremento de los costes de edificación o de las cuotas de uso), así como si se observa la permanencia o preaviso previstos

en los estatutos, además de las causas previstas en la respectiva ley aplicable (disconformidad de la persona socia con acuerdos de la asamblea sobre nuevas aportaciones obligatorias o imposición de nuevas obligaciones, disolución, fusión, escisión o transformación, etc.)

2. Derechos y deberes de las personas socias.

2.1. Los derechos de las personas socias.

Las cooperativas son sociedades de naturaleza personalista, por lo que los derechos de las personas socias no dependen del capital aportado, sino de su condición de socia o bien de la actividad que desempeñan dentro de la sociedad. Estos derechos son políticos (participación), económicos y los relativos a la actividad cooperativizada.

a) Derechos políticos.

Este conjunto de derechos los disfruta la persona socia por la mera condición de tal y son iguales para todas ellas. Son los siguientes:

1. **Derecho de asistir a las Asambleas con voz** (participar en los debates) y **voto**. Si no puede asistir a una reunión por causa justificada, puede delegar su voto en otra persona socia o en miembros de su unidad familiar. El derecho de asistir con voz a las asambleas no puede suspenderse cautelarmente; algunas normas legales tampoco permiten su suspensión como sanción.
2. **Ser elector y elegible para los cargos de los órganos sociales**, pues la cooperativa es una sociedad gestionada democráticamente por las personas socias, lo que implica el derecho de socios y socias a ocupar los órganos sociales.
3. **Derecho de información**, que incluye el de recibir copia de los estatutos, de los reglamentos de régimen interno y de sus modificaciones; acceso a los libros registro de personas socias y actas; a consultar o recibir los documentos relativos a los puntos del orden del día de las asambleas generales, en especial la documentación sobre cuentas anuales que deben aprobarse en la asamblea general ordinaria, así como a solicitar por escrito información sobre la marcha de la cooperativa sobre los asuntos que le afecten directamente. Este derecho no puede suspenderse cautelarmente (algunas leyes tampoco permiten su suspensión como sanción).
4. El **derecho a la baja voluntaria**, en los términos que antes se han explicado.
5. **Derecho a participar en las actividades de formación** de la cooperativa.

b) Derechos económicos.

1. Las personas socias tienen derecho a participar en los resultados económicos de la cooperativa que proviene de la actividad cooperativizada con socios y socias, los **excedentes**. Esta participación se denomina **derecho al retorno cooperativo** y no se basa en el capital aportado, sino en la participación de la persona socia en la actividad cooperativizada. Este derecho no opera en el caso de que la cooperativa se haya configurado como entidad no lucrativa, pues uno de los requisitos que en este caso imponen todas las leyes es que la cooperativa no reparta los resultados positivos obtenidos, sino que los reinvierta en sus fines.
2. Tienen derecho a que les sean **reembolsadas sus aportaciones al capital social**, cuando causan baja como personas socias, debidamente **actualizadas** si la cooperativa dispone de una reserva de revaloración. Con ello se pretende que el valor nominal mantenga su capacidad adquisitiva y no se vea depreciado por efecto de la inflación. Por ello las leyes lo limitan a actualizarlo según el IPC. Como se verá en el apartado siguiente, este derecho puede matizarse, si los estatutos prevén denegar el reembolso del capital, con el fin de que el mismo se considere como un fondo propio (patrimonio) a efectos contables.

c) Derecho a desarrollar la actividad cooperativizada.

Las personas socias tienen derecho a participar en las actividades de la cooperativa, sin discriminaciones. Este derecho es específico de las entidades de economía social como las cooperativas o las mutualidades y significa que la persona socia tiene derecho a participar y beneficiarse de la actividad económica constitutiva del objeto social de la cooperativa, en nuestro caso, el **derecho a ocupar una vivienda y a proveerse de los bienes y servicios que proporciona la cooperativa**.

En las cooperativas que analizamos, la ocupación de la vivienda se produce en régimen de cesión de uso, es decir, es la sociedad la que conserva la propiedad de la vivienda, así como la del conjunto de las edificaciones, atribuyendo al socio o socia **un derecho de uso**. La mayoría de las experiencias de nuestro país han optado porque este **derecho sea indefinido** (mientras dure el derecho que ostenta sobre lo edificado la cooperativa y la persona tenga la condición de socia), para lo cual suelen prohibir estatutariamente el cambio de régimen de adjudicación, e igualmente se inclinan por un derecho de **naturaleza obligacional (societario)**, prohibiendo por estatutos que se convierta en un derecho real (usufruto, uso y habitación, derecho de superficie, etc.). Como se ha visto en la Unidad 1, la mayor parte de las leyes que han regulado este modelo han optado por un derecho obligacional, personalísimo e intransmisible, aunque, para dar respuesta a las distintas vicisitudes vitales, han previsto normas especiales para permitir la transmisión de la condición de persona socia a otros miembros de la unidad familiar,

pero no la transmisión autónoma del derecho, independiente de tal condición de socia.

Si lo prevén los estatutos sociales, o cuando la cooperativa actúe sujeta a algún régimen de protección oficial de la vivienda, los estatutos sociales deberán especificar que el **derecho de uso de la vivienda es para destinarla a la residencia habitual y permanente de las personas socias y quienes con ellas conviven.**

2.2. Las obligaciones de las personas socias.

Muchos de los derechos analizados son, a su vez, deberes de las personas socias.

a) Deberes políticos.

1. El derecho de **asistir a las Asambleas y el de ser elector y elegible para formar parte de los órganos sociales son también un deber de las personas socias.** Así, las normas de disciplina social suelen prever como infracciones sancionables la falta de asistencia de las personas socias a las asambleas generales y a los demás órganos de los que formen parte o se les convoque, salvo causa justificada. Por ello, la mayor parte de las leyes cooperativas, a diferencia de otros tipos de entidad, no contemplan la dimisión como un derecho de las personas socias, ya que la aceptación del cargo es obligatoria, como reflejo del principio de corresponsabilidad de los miembros de la cooperativa con la gestión de la misma, aunque podrán renunciar, siempre que concurra una causa justificada.
2. Es igualmente obligación de todas las personas socias **cumplir los acuerdos que han adoptado válidamente los órganos de la cooperativa.**
3. Las personas socias también deben **guardar secreto** sobre aquellos asuntos y datos de la cooperativa cuya divulgación pueda perjudicar a los intereses sociales lícitos, siendo la vulneración de este deber otra conducta los estatutos suelen incluir entre las infracciones graves o muy graves en de las normas de disciplina.

b) Deberes económicos.

1. Las personas socias están obligadas a cumplir las obligaciones económicas que correspondan a la clase de socia. La primera de ellas, el **desembolso de las aportaciones obligatorias al capital social,** pero también al **pago de los servicios que reciben de la cooperativa** que, en nuestro modelo se traduce en el **pago de la cuota o canon de uso periódico de la vivienda, así como los gastos de mantenimiento del edificio, pero también el de los suministros y los demás servicios que consume** (limpieza y atención domiciliaria, comida, ocio, cultura, deportivos, asistenciales, médicos u otros). Estas últimas no forman parte del capital social. El incumplimiento de

estos deberes se incluye también entre las normas de disciplina social, y debe tenerse en cuenta que la reiterada falta de cumplimiento de estas obligaciones puede comportar la expulsión de la persona socia de la cooperativa y la pérdida del derecho de uso de la vivienda. Asimismo, en las cooperativas de vivienda las personas socias deben efectuar aportaciones para contribuir a financiar el coste de construir o rehabilitar el edificio. Estas aportaciones pueden adoptar la forma de capital obligatorio o de aportación obligatoria que no integra el capital social, por ejemplo, como entregas de fondos para la gestión de la sociedad.

2. Las socias y los socios también están obligados a **no realizar actividades en competencia con las que desarrolla la cooperativa**, salvo autorización expresa del Consejo Rector.
3. Del mismo modo que la persona socia participa en los excedentes, debe **soportar los resultados negativos, las pérdidas que, como el retorno cooperativo, se imputan al socio o la socia en función de su participación en la actividad cooperativizada y no según el capital aportado.**

c) Deber de desarrollar la actividad cooperativizada.

Igual que sucede con la mayoría de los derechos económicos y políticos, la **participación en la actividad cooperativizada es un derecho/deber de la persona socia.** Siempre que la cooperativa actúe sujeta a algún régimen de protección oficial o cuando el proyecto pretenda que la vivienda cooperativa se destine a **residencia habitual y permanente de las personas socias y quienes con ellas conviven, debe recogerse esta obligación expresamente en los estatutos.** También deben recogerse en estatutos otros deberes derivados de la actividad cooperativizada, como el de que **los suministros se provean sólo por la cooperativa, o la participación mínima en las actividades comunitarias.**

3. El régimen económico de la cooperativa.

Las cooperativas tienen un régimen económico específico, distinto al de las sociedades mercantiles, especialmente en lo que respecta al capital y a la distribución de resultados.

3.1. Las aportaciones de las personas socias al capital social de la cooperativa.

Las personas socias de las cooperativas deben efectuar aportaciones a su capital social. Estas aportaciones son necesarias para **crear el vínculo societario entre la persona socia y la cooperativa.** Se trata de las denominadas **aportaciones obligatorias.** Además, las personas socias pueden efectuar **aportaciones voluntarias.**

Las aportaciones obligatorias y las voluntarias conforman el **capital social cooperativo**. Estas aportaciones de capital no tienen correlación con los derechos atribuidos a los socios y socias. El capital social de las cooperativas es **variable**: cuando ingresa la persona o socia en la cooperativa aporta el capital obligatorio exigido en los estatutos, y cuando causa baja se le reembolsa, sin necesidad de modificar la cifra de capital fijada en los estatutos ni de inscribirlo en el registro. Algunas leyes cooperativas prevén que cuando la cooperativa anuncie su cifra de capital al público, debe referirlo a una fecha concreta y expresar si está desembolsado o pendiente de desembolso.

Los estatutos deben establecer el importe del **capital mínimo de la cooperativa**. La mayoría de las leyes cooperativas sitúan este mínimo en la cifra de 3.000 €, aunque en alguna ley la cuantía es menor y también encontramos leyes, como p.ej., la norma estatal, que no lo cuantifican.

a) Capital social obligatorio: capital mínimo estatuario y acuerdo de nuevas aportaciones.

Los estatutos deben establecer una **aportación mínima obligatoria al capital social, para adquirir la condición de persona socia**. En las cooperativas de viviendas los socios y socias deben financiar con sus aportaciones una parte de los costes de construcción o rehabilitación del edificio, o la compra del suelo. Cuando la cooperativa adjudica la propiedad, este pago se configura como un pago por la adquisición de la vivienda y es un ingreso corriente de la cooperativa. En las cooperativas de cesión de uso los estatutos pueden establecer que estas aportaciones se aporten como capital mínimo obligatorio, como aportaciones sucesivas de capital obligatorio, acordadas por la asamblea general o, como se verá más adelante, como aportaciones que no integren el capital social. Como se ha expuesto en la UNIDAD 1, algunas leyes cooperativas que regulan la cesión de uso han limitado el importe exigible en este concepto a un porcentaje del coste de construcción, para facilitar su asequibilidad i no ser un freno para el ingreso de las economías más modestas.

Se ha apuntado que la asamblea puede acordar nuevas aportaciones obligatorias de las personas socias, acuerdo que casi todas las leyes exigen que se adopte por mayoría cualificada, con el voto a favor de 2/3 de las socias presentes o representadas.

Las personas socias que ingresen posteriormente en la cooperativa no están obligadas a hacer aportaciones obligatorias superiores a las que han efectuado las socias antiguas. Esta norma es un reflejo del principio de “puerta abierta” y la naturaleza no especulativa de la cooperativa, pues las eventuales plusvalías generadas colectivamente permanecen en la sociedad. No obstante, las normas legales permiten que las aportaciones pueden ser actualizadas de acuerdo con el Índice de Precios al Consumo u otro índice o referencia, publicado por organismos

oficiales, para que el valor real de la aportación coincida con y el valor real, corrigiendo el efecto de la inflación. Es recomendable que, con esta finalidad, al aplicar los resultados económicos se prevea destinar parte de ellos a una cuenta de revaloración o actualización de aportaciones.

b) Aportaciones voluntarias al capital de las personas socias.

La cooperativa puede acordar la admisión de **aportaciones voluntarias al capital social por parte de sus socios y socias, como instrumento de financiación**. Estos acuerdos deben ser adoptados por asamblea general, aunque algunas leyes prevén que, si lo prevén los estatutos, pueda adoptar este acuerdo el Consejo Rector. En todo caso el acuerdo debe contener al menos las condiciones de suscripción (algunas normas legales limitan el plazo para suscribir el capital voluntario), de retribución y las de reembolso. Téngase en cuenta que sol las personas ocias pueden suscribir capital voluntario.

c) La retribución del capital.

En las cooperativas el capital no se retribuye en función de los resultados económicos, sino con intereses, siempre que lo prevean los estatutos sociales. Como regla general el límite legal de esta retribución es el interés legal del dinero incrementado en seis puntos, pero si la cooperativa se ha configurado como entidad no lucrativa el límite es el interés legal del dinero. Algunas leyes condicionan el pago de intereses a que la cooperativa no incurra en pérdidas en el ejercicio correspondiente.

d) Particularidades en el régimen de reembolso.

Las aportaciones al capital de las personas socias, tanto las obligatorias como las voluntarias, pueden ser reembolsables o pueden ser no exigibles por la persona socia en el momento de causar baja como tal.

El principio de “puerta abierta” implica el derecho a causar baja como persona socia y la consiguiente recuperación del capital social aportado. Pero este derecho a exigir el reembolso del capital comporta que el capital se considere contablemente como deuda, (pasivo exigible). Para que el capital se considere como fondo propio (patrimonio) debe corresponder a la cooperativa la decisión final sobre si procede o no al reembolso del capital en caso de baja de la persona socia, a través del acuerdo del Consejo Rector (algunas leyes cooperativas permiten que la competencia para adoptar este acuerdo se atribuya estatutariamente a la asamblea general). Esto significa que la persona socia podrá causar baja, pero se convertirá en acreedora de la cooperativa por el importe de capital pendiente de reembolso, hasta tanto no le sea reintegrado.

El régimen de reembolso debe regularse en los estatutos, que deben decidir si atribuyen al socio o la socia el derecho a exigir el reembolso o si éste puede ser

incondicionalmente rechazado por el Consejo Rector. Si el Consejo Rector acuerda más adelante proceder al reembolso de estas aportaciones, debe hacerlo por orden de antigüedad de las bajas.

Si la baja de la persona socia se califica como injustificada, en el momento del reembolso la cooperativa puede una reducción a modo de penalización, como máximo del 20% de las aportaciones obligatorias a capital. En los casos en que la persona ha incumplido gravemente sus deberes sociales estatutarios y, previa tramitación del correspondiente expediente disciplinario ha sido expulsada de la cooperativa, la deducción puede llegar al 30%. En ningún caso se puede aplicar deducciones sobre las aportaciones voluntarias.

e) Otros medios de financiación que no integran le capital social.

Además del capital voluntario, la cooperativa puede obtener recursos a través de otros medios de financiación.

Las leyes cooperativas prevén la posibilidad que en el momento de incorporarse como personas socia, junto al capital deba pagar una **cuota de ingreso** que debe estar prevista en los estatutos o ser acordada por la asamblea general. Las personas socias que ingresen posteriormente no pueden ser obligadas a pagar cuotas de ingreso superiores a las que pagaron las socias antiguas, aunque pueden actualizarse según el IPC. Las cuotas de ingreso se destinan íntegramente al fondo de reserva obligatorio y no son reembolsables a las personas socias cuando causan baja.

La asamblea general puede acordar cualquier modalidad de financiación voluntaria de la cooperativa por las personas socias, que en ningún caso integrará el capital social, pudiendo emitir **obligaciones**, subordinadas o no (que no tengan carácter no convertible en aportaciones sociales), **títulos participativos** (que podrán tener la consideración de valores mobiliarios) y **otros instrumentos de financiación voluntaria de personas socias o de terceras personas**, bajo cualquier modalidad jurídica y en el plazo y con las condiciones que se establezcan en el propio acuerdo, sin que ningún caso integren el capital social, como cuentas en participación, préstamos participativos, etc.

f) Las entregas a la masa de gestión.

Se ha mencionado anteriormente que las personas socias deben efectuar aportaciones para financiar parte de los costes de construcción (edificación o rehabilitación) o de la compra del suelo, aportaciones que pueden revestir la forma de capital obligatorio, pero también pueden consistir en aportaciones obligatorias que no integran el capital, sino que constituyen entregas de fondos, para la gestión cooperativa, que integran **la masa de gestión cooperativa**. En este caso también son exigibles y se les aplicará el régimen de incumplimiento de obligaciones económicas; deberán ser acordadas por la asamblea general, con los mismos

quórum que en caso de nuevas aportaciones obligatorias al capital. Debe tenerse en cuenta que el régimen fiscal de este tipo de aportaciones es distinto al previsto para las aportaciones a capital.

g) La cuota o canon de uso.

Aparte de la cantidad inicial para financiar la construcción, las personas socias deben abonar una cantidad mensual como pago por el uso de la vivienda cooperativa, es decir un canon o cuota de uso, que normalmente se destina a amortizar el préstamo solicitado para costear los costes de construcción y los intereses asociados a dicho préstamo. Estos pagos pueden articularse como ingresos corrientes o pueden asimilarse a las entregas a la masa de gestión. El régimen fiscal y contable es diferente en ambos casos, tanto para la persona socia, como para la cooperativa.

h) Aportaciones periódicas para pagar gastos generales y suministros.

Las personas socias deben igualmente efectuar aportaciones periódicas a la cooperativa para hacer frente a los gastos generales de ésta, entre ellos, el coste de los suministros y servicios de la edificación (viviendas uso privativo y espacios e instalaciones comunes); los gastos de mantenimiento y conservación de la edificación, los tributos que la graven, los seguros y demás gastos en que incurra la cooperativa. Estos pagos constituyen los ingresos ordinarios de la cooperativa.

RESUMEN DE APORTACIONES QUE EFECTÚAN LAS PERSONAS SOCIAS

APORTACIONES ECONÓMICAS COOPERATIVISTAS				
TIPO	INTEGRAN PATRIMONIO NETO	REEMBOLSABLE	ACTUALIZACIÓN/REMUNERACIÓN	CARACTERÍSTICAS
Aportaciones Obligatorias a Capital	SI	SI	Según estatutos o acuerdo asamblea	Otorgan la condición de persona socia
Aportaciones Voluntarias a Capital	SI	SI Plazo no inferior 3 años	Según condiciones de emisión	Estas aportaciones no suelen ser habituales

Cuota ingreso o periódica	SI	NO	No remuneración	Compensación por esfuerzo inicial societario con destino a reserva obligatoria
Cantidades para financiar la edificación.	SI/NO	SI	Según condiciones de emisión	Aportaciones de la socia para completar la financiación
Cuota de uso	SI/NO	NO	No remuneración	Importe destinado a gasto financiero
Pago por servicios	NO	NO	No remuneración	Importe destinado a gastos generales y mantenimiento

3.2. Los resultados de la cooperativa y su régimen de aplicación.

a) Determinación de los resultados.

Para determinar los resultados económicos del ejercicio, las cooperativas diferencian los resultados cooperativos ordinarios, que son los que derivan de su actividad cooperativa desarrollada con personas socias, de los extracooperativos y de los extraordinarios. Los primeros son los que derivan de su actividad cooperativa desarrollada con terceras personas que no son socias y los resultados extraordinarios son aquellos obtenidos por actividades ajenas a su objeto social.

Son resultados cooperativos ordinarios los que derivan de los ingresos siguientes:

- Los obtenidos de la venta o suministro de productos y servicios a las personas socias.
- Los derivados de acuerdos de intercooperación con otras cooperativas.
- Los de naturaleza financiera obtenidos en inversiones en empresas cooperativas o bien en empresas participadas mayoritariamente por las mismas, si llevan a cabo actividades preparatorias, complementarias, auxiliares o subordinadas a las de la propia cooperativa
- Los que se produzcan como consecuencia de una eficaz gestión de la tesorería.
- Las subvenciones corrientes y las de capital, imputables al ejercicio económico.

- f) Las cuotas periódicas satisfechas por los socios y socias (salvo en el caso de la Ley catalana, pues en esta norma también las cuotas periódicas se destinan a fondo de reserva obligatorio.
- g) Las plusvalías obtenidas por la enajenación de elementos del inmovilizado, cuando se reinvierta en nuevos elementos de inmovilizado, con idéntico destino.

Cuando los ingresos ordinarios anteriores procedan de la realización de operaciones propias de la actividad cooperativizada con terceras personas no socias serán **ingresos extracooperativos**.

Una vez determinados los ingresos cooperativos y los extracooperativos, los resultados de una y otra clase se determinan detrayendo los siguientes gastos:

- a) Los gastos específicos necesarios para la obtención de cada tipo de ingreso.
- b) Los gastos generales necesarios para el funcionamiento de la cooperativa, incluyendo los financieros.
- c) Los intereses que la cooperativa paga a las socias y socios por sus aportaciones a capital social o por otras modalidades de financiación.
- d) Las cantidades destinadas a amortizaciones.

b) El destino de los resultados.

Una vez determinados los resultados conforme a las reglas anteriores, obtendremos un resultado positivo o negativo, tanto respecto de los resultados cooperativos, como de los extracooperativos. Si el **resultado cooperativo es positivo**, el que proviene de la actividad con personas socias (**excedente**), una vez efectuadas las dotaciones de los fondos que seguidamente se exponen, puede distribuirse entre las personas socias, pero no en proporción al capital aportado, sino en proporción a su participación en la actividad cooperativizada. Este reparto de resultados se denomina **retorno cooperativo**.

En el caso de que la cooperativa haya optado por configurar cm entidad no lucrativa, no puede distribuir los resultados entre las personas socias, sino que debe destinarlos a una reserva colectiva irrepartible para aplicar a sus fines sociales o para enjugar pérdidas.

Los resultados positivos de una y otra clase deben ser aplicados de conformidad con las siguientes reglas:

DESTINO DE LOS EXCEDENTES (*)	
(**)	
Entre el 5% y el 10%	Al Fondo de Formación y Promoción Cooperativa (FFPC)
Entre el 20% y el 30%	Al Fondo de Reserva Obligatoria (FRO); algunas leyes limitan esta dotación a que el fondo alcance hasta la cifra del capital social o parte o múltiplo del mismo, mientras que en otras leyes esta dotación no se limita en el tiempo
Resto de los excedentes	A reservas voluntarias; a la participación de las personas trabajadoras asalariadas; distribución entre las personas socias como retorno, en proporción a su participación en la actividad cooperativizada, que puede hacerse efectivo inmediatamente, incorporase a capital o a un fondo de retornos. Algunas leyes solo permiten que se apliquen a retorno cooperativo si la reserva obligatoria alcanza determinada cifra, con relación a la cifra del capital social.
BENEFICIOS EXTRACOOOPERATIVOS resultantes de las operaciones con terceras personas no socias (*)	
El 100%	A compensar pérdidas de ejercicios anteriores, si las hay, o a la reserva obligatoria o al FFPC. Algunas normas legales permiten que, una vez cubiertas las pérdidas, como máximo el 50% se pueda distribuir entre personas socias
BENEFICIOS EXTRAORDINARIOS NETOS	
El 100%	Puede destinarse a compensar pérdidas extracoooperativas y extraordinarias de ejercicios anteriores, si las hay
Entre 100% y como mínimo el 50%	A la reserva obligatoria
Como máximo el 50%	A reserva voluntaria repartible o no o distribuirse

(*) Debe consultarse la Ley aplicable, pues en muchas de ellas la aplicación de resultados se basa en el resultado neto, es decir, después del pago del Impuesto sobre Sociedades, mientras que otras normas legales regulan la aplicación de los resultados brutos, es decir, antes del cálculo de dicho impuesto.

(**) Estos porcentajes varían, según cuál sea la Ley aplicable a la cooperativa.

Como se ha recordado, si la cooperativa se ha constituido como entidad no lucrativa los eventuales resultados positivos que se obtengan no serán repartibles entre las personas socias, sino que se dedicarán a la consolidación y mejora de la función social de la cooperativa.

Si los resultados del ejercicio **son negativos (pérdidas)**, éstas deberán compensarse según los criterios que fijen los estatutos, que pueden ser los siguientes:

- Las pérdidas derivas de la actividad cooperativa pueden imputarse a los socios y socias, en proporción a su participación en la actividad cooperativizada.
- Las leyes cooperativas permiten imputar una parte de las pérdidas (como máximo la mitad) a la reserva obligatoria
- Las pérdidas extracooperativas y las extraordinarias se imputarán al FRO, en la misma proporción en la que se haya dotado.
- Todas las pérdidas se pueden imputar a la reserva voluntaria sin límite.
- Se pueden destinar a una cuenta contable para ser compensadas con cargo a futuros resultados positivos.

c) Los fondos cooperativos.

Las normas cooperativas regulan dos fondos específicos para estas sociedades, que son de cumplimiento obligatorio:

- **El Fondo de Reserva obligatoria (FRO)**, destinado a la consolidación, desarrollo y garantía de la cooperativa, cuyo importe será, al menos, igual al del capital social estatutario; mientras no se alcance este importe la cooperativa no puede distribuir ni los excedentes ni los beneficios de libre disposición ni abonar intereses o actualizar las aportaciones a capital. Esta reserva se nutre con las cuotas de ingreso, un porcentaje de los resultados cooperativos y de los extracooperativos, la parte que corresponda caso de proceder a la regularización de balances y las deducciones sobre las aportaciones obligatorias en caso de baja o expulsión de las personas socias. Esta reserva es irrepartible entre las personas socias.
- **El Fondo de Educación y promoción cooperativa (FEPC)**, que tiene como fines la formación de los socios y socias y trabajadores y trabajadoras de la cooperativa en los principios y técnicas cooperativas, económicas y profesionales; la promoción de las relaciones intercooperativas, la difusión del cooperativismo y la promoción cultural, profesional y social del entorno local o de la comunidad en general. La dotación del fondo podrá ser aportada total o parcialmente a una unión o federación de cooperativas, o a la confederación. Se nutre con un porcentaje de los excedentes, con las donaciones y otras ayudas

que reciba para el cumplimiento de los fines que le son propios y con el importe de las sanciones impuestas a las personas socias. Este fondo es irrepartible e inembargable excepto por deudas contraídas para el cumplimiento de sus fines.