

GUÍA JURÍDICA Y FISCAL DEL COHOUSING COOPERATIVO

En la Comunidad Valenciana



**GUÍA JURÍDICA Y FISCAL
DEL COHOUSING COOPERATIVO
En la Comunidad Valenciana**

Dirección General de Emprendimiento y Cooperativismo
Conselleria d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball
Generalitat Valenciana

Aula de Emprendimiento en Economía social y Sostenible
Universitat de València

Patrocina:

El área de Promoción Económica de la Diputación de Valencia ha colaborado con la publicación de esta Guía a través de su ayuda al Aulaempresocial de la Universidad de Valencia.

AUTORAS

María Pilar Alguacil Marí

Catedrática de Derecho Financiero y Tributario de la Universitat de València

María Pilar Bonet Sánchez

Profesora titular de Derecho Financiero y Tributario de la Universitat de València

Cristina R. Grau López

Abogada en ejercicio y miembro de l'Il·lustre Col·legi d'Advocats de Barcelona

Socia de FGC ADVOCATS, SCCL

ISBN: 978-84-09-25953-3

Depósito Legal: V-2923-2020

Agradecimientos:

Las autoras quisieran agradecer a María José Ortolá el impulso para que esta Guía se elaborase, así como la inestimable ayuda prestada por José Ignacio Martínez, que como registrador de cooperativas de Valencia realizó una revisión del primer borrador e indicó temas que deberían tratarse.

Asimismo, desean reconocer la colaboración de la Federación Valenciana de Cooperativas de Viviendas (FECOVI), y en particular, agradecer a Francisco Merino Garrido, Técnico de dicha Federación, su aportación al resultado de esta Guía con sus ideas y sugerencias, su labor de revisión, y la generosa contribución de materiales y conocimiento práctico, especialmente en lo relativo al funcionamiento de la cooperativa de viviendas en cesión de uso.

Listado de abreviaturas

AEAT	Agencia Estatal de Administración Tributaria
AJD	Actos Jurídicos Documentados
CC	Código civil (Real Decreto de 24 de julio de 1889)
CCAA	Comunidades Autónomas
CCo	Código de Comercio (Real Decreto de 22 de agosto de 1985)
CNAE	Clasificación Nacional de Actividades Económicas
CV	Comunitat Valenciana
DGT	Dirección General de Tributos
EHA	Ministerio de Economía y Hacienda
FFPC	Fondo de Formación y Promoción Cooperativa
IBI	Impuesto sobre Bienes Inmuebles
ICIO	Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras
IIVTNU	Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana
IS	Impuesto sobre Sociedades
IAE	Impuesto sobre Actividades Económicas
ITPAJD	Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados
ITPO	Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas
IVA	Impuesto sobre el Valor Añadido
LAU	Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos
LC	Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas
LCCV	Decreto Legislativo 2/2015, de 15 de mayo, del Consell, por el que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Cooperativas de la Comunitat Valenciana
LGT	Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria
LIS	Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades
LIVA	Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido

LOE	Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación
LOPD	Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales
LRFC	Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen fiscal de las cooperativas
NIF	Número de identificación fiscal
PGC	Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad
PGC-PYMES	Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas y los criterios contables específicos para microempresas
RD	Real Decreto
Res./Ress.	Resolución/Resoluciones
RGIAT	Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos
RITPAJD	Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados
ROJ	Repositorio Oficial de Jurisprudencia (identificador nacional)
SII	Suministro Inmediato de Información
STJUE	Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea
TEAC	Tribunal Económico-Administrativo Central
TRLHL	Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales
TRLITPAJD	Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre
TRLSRU	Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre
TSJ	Tribunal Superior de Justicia
VPO	Vivienda/s de protección oficial

Índice

1. Introducción	11
2. Concepto, clases y régimen jurídico	13
2.1. ¿Qué es el <i>cohousing</i> ?	13
2.2. Modalidades de <i>cohousing</i>	14
2.3 El <i>cohousing</i> cooperativo. Las clases de cooperativas	17
2.3.1. Concepto de cooperativa	17
2.3.2. La clase de cooperativa	19
2.3.3. El derecho del socio al uso y disfrute de la vivienda. La cooperativa como propietaria del edificio	24
3. Constitución y Régimen Jurídico	27
3.1. La constitución de la cooperativa	27
3.2. Los Estatutos sociales de la cooperativa	31
3.2.1. El contenido de los estatutos sociales	31
3.2.2. Particular atención al objeto social y al domicilio y ámbito de actividad	32
3.3. El régimen jurídico de la cooperativa	33
3.3.1. Las personas socias, sus clases, derechos y deberes	33
3.3.1.1. Las clases de personas socias	33
3.3.1.2. La admisión y la baja de las personas socias	37
3.3.2. El régimen económico de la cooperativa	41
3.3.3. Los órganos de la cooperativa	56
3.3.3.1. Órganos legalmente obligatorios	57
3.3.4. La actuación de la cooperativa por secciones o fases	66
3.4. La Modificación de los estatutos sociales de la Cooperativa	68
3.5. Algunas particularidades que afectan a la actividad de construcción	69
3.5.1. La responsabilidad de la cooperativa, como promotora de la edificación, cuando recibe cantidades anticipadas	69
3.5.2. La responsabilidad por defectos en la construcción	70
3.5.3. La Figura del profesional gestor de la cooperativa	71

4. Los derechos y deberes de las personas socias.	
Particular atención a la actividad cooperativizada: el derecho de uso	73
4.1. Los derechos de las personas socias	74
4.1.1. Derechos económicos, derechos políticos y la actividad cooperativizada	74
4.1.2. Particular atención al derecho de información	76
4.2. Las obligaciones de las personas socias	78
4.3. Particular atención a la actividad cooperativizada: el derecho de uso de las viviendas o dependencias privativas y las modalidades de este derecho (propiedad, superficie, usufructo, habitación, alquiler, cesión por otros títulos)	80
4.3.1. Modalidades del régimen de uso: naturaleza del derecho de uso	81
4.3.1.1.- El derecho de uso como derecho real limitado (usufructo, y derecho de uso y habitación). Derechos y deberes en cada una de ellas	83
4.3.1.2.- La actividad cooperativizada en las cooperativas que atribuyen la propiedad privativa de las viviendas o dependencias a las personas socias	87
4.3.1.3.- El derecho de uso como derecho de naturaleza personal. El arrendamiento	88
4.3.1.4.- El derecho de uso como derecho de naturaleza personal específico de la cooperativa e innominado	89
4.3.2. El título constitutivo del derecho de uso	89
4.3.2.1. Contenido y el alcance del derecho de uso. Obligatoriedad del uso y excepciones	90
4.3.2.2. La titularidad del derecho de uso	91
4.3.2.3. La duración del derecho de uso	95
4.3.2.4. Transmisión del derecho de uso	95
4.4. Las normas de disciplina social	99
5. Régimen tributario	103
5.1. Obligaciones fiscales en la constitución	103
5.1.1. Solicitud del NIF	103
5.1.2. Liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD)	105
5.1.2.1. El ITPAJD en la modalidad de Operaciones Societarias	105
5.1.2.2. El Impuesto sobre los Actos Jurídicos Documentados	107
5.1.3. Declaración censal de alta en el censo de empresarios	108
5.2. La calificación fiscal de la cooperativa	110
5.2.1. La cooperativa de <i>cohousing</i> ¿es una cooperativa especialmente protegida?	112
5.2.1.1. La cooperativa de viviendas ¿es una especie de las de consumo?	113

5.2.1.2. ¿Y qué ocurre con la cooperativa de consumidores y usuarios?	115
5.2.1.3. ¿Puede la cooperativa de personas consumidoras y usuarias construir, rehabilitar o adecuar la edificación donde va a llevarse a cabo la actividad?	116
5.2.2. Los terceros en las operaciones de las cooperativas de <i>cohousing</i>	118
5.2.2.1. ¿Cómo deberíamos actuar para mejorar el impacto fiscal?	118
5.2.2.2. ¿Cómo se debe actuar si son operaciones con terceros?	119
5.2.3. Impacto de la calificación “sin ánimo de lucro” en el tratamiento fiscal de la cooperativa.	121
5.3. El impuesto sobre Sociedades	122
5.3.1. ¿Cómo tributan las aportaciones de los socios?	122
5.3.2. Valoración de las operaciones con socios	123
5.3.3. ¿Pueden generarse pérdidas/ganancias por la amortización del inmueble?	124
5.3.4. Actividad cooperativizada	125
5.4. Beneficios fiscales en impuestos locales.	126
5.4.1. El Impuesto de Actividades Económicas	126
5.4.2. Bonificaciones potestativas	127
5.5. Impuesto sobre el Valor Añadido	128
5.5.1. Prestación del servicio de alojamiento a las personas socias por la cooperativa	132
5.5.1.1. Adquisición de los inmuebles por la cooperativa	132
5.5.1.2. Cesión de las viviendas a los socios	141
5.5.1.3. Prestación de servicios inmobiliarios complementarios	145
5.5.2. Prestación de servicios propios del <i>cohousing</i> sénior	146
5.5.3. Otros servicios: <i>cohousing</i> intergeneracional	149
5.5.4. Régimen de tributación único para todos los servicios	150
5.5.5. Régimen de deducciones del IVA soportado	152
5.6. El Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE)	155
5.7. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD)	157
 ANEXO 1. Modelo de Estatutos	 159
 ANEXO 2. Modelo de ordenanza fiscal para beneficios en tributos locales.	 189

INTRODUCCIÓN

La vivienda constituye una de las preocupaciones más importantes de las familias y, sin duda, a ella destinan la mayor parte de sus rentas, dado el carácter especulativo del mercado inmobiliario. Las cooperativas, en particular las de viviendas, en tanto que sociedades no especulativas, han contribuido a hacer más asequible para sus socios el acceso a la vivienda.

En el modelo cooperativo de cesión de uso la propiedad de la totalidad de las edificaciones, tanto las de uso colectivo o comunitario como las de uso privativo, permanecen en propiedad de la cooperativa, adjudicando al socio exclusivamente el derecho de uso de las mismas, lo que permite que el precio del acceso a la vivienda sea sostenido en el tiempo, eludiendo las reglas del mercado especulativo y prolongando, de este modo, la asequibilidad económica a lo largo del tiempo.

Por otro lado, la vivienda es mucho más que un bien inmueble objeto de posible inversión: la vivienda constituye un derecho fundamental de la persona, reconocido en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de la ONU de 1948 (art. 25) y en el artículo 47 de la Constitución Española. La vivienda es también –y así se ha evidenciado en los últimos meses- un reducto de seguridad para la persona y la familia, un espacio en el que se desarrollan prácticamente todas las actividades humanas, no sólo la habitación, sino la vida familiar y social, el trabajo, el ocio...).

Por ello los modelos de *cohousing*, además de proporcionar una vivienda a la persona socia y a su familia, comportan sistemas de organización comunitaria con una doble finalidad: dotar a sus miembros de una residencia estable, y hacerlo en un entorno colectivo, de relación con los demás miembros y con la comunidad, combinando los espacios de uso privativo (vivienda, apartamento u otras dependencias) con otros espacios de uso colectivo, común y social.

En el caso de las cooperativas de *cohousing* senior, además, se facilita al segmento de población de mayor edad una solución habitacional en la que, manteniendo su autonomía y poder de decisión sobre su espacio, se aseguran que éste les proporcione todo lo necesario en esta fase de la vida, así como un acompañamiento que evita uno de los problemas que se plantean con nuestros mayores: la soledad.

La presente Guía ha sido elaborada por el Aula de emprendimiento en Economía social y sostenible (AulaEmpresocial) de la Universidad de Valencia, por encargo de

la Consellería de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, en su Dirección General de Emprendimiento y Cooperativismo, y para su elaboración ha contado con la inestimable colaboración de la Federación Valenciana de Cooperativas de Vivienda (FECOVI).

Con ella, se intenta facilitar a los promotores de cooperativas de cohousing, ya sea senior, juvenil o intergeneracional, el camino a recorrer para llevar a cabo con éxito esta iniciativa, a través de diseñar un modelo básico, y resolver las cuestiones que con más frecuencia se plantean en torno a su régimen jurídico y fiscal. Las autoras son conscientes de las dificultades que ha planteado, en este terreno, el hecho de que se trate de un modelo de acceso a la vivienda poco utilizado en España y que no se ajusta a los canales tradicionales para dicho acceso, basados en la adquisición de la propiedad – a través de la compra o de la cooperativa de promoción-, o en el arrendamiento.

Desde esa perspectiva, y a la vista del interés suscitado por el modelo en el territorio de la Comunidad Valenciana en los últimos años, se publica esta Guía, que quiere responder a las preguntas básicas suscitadas por el modelo, y servir a modo de hoja de ruta para los emprendedores de este modelo de co-vivienda. En ella se tratan, por un lado, temas de régimen jurídico, que están enfocados en la legislación valenciana, aunque la mayoría del tratamiento podría ser extrapolable a otros territorios. Por otro lado, se examinan las peculiaridades jurídicas del modelo. Dado que la mayoría de las competencias normativas en materia tributaria están en el ámbito estatal, y significativamente así es en los dos impuestos más importantes, IVA e IS, esta parte de la Guía podrá ser utilizada, en su mayoría, por interesados de todo el territorio nacional.

2. Concepto, clases y régimen jurídico

2.1. ¿Qué es el *cohousing*?

Entendemos por *cohousing*, o el término equivalente español de *covivienda*, o "*coophousing*", aquellos sistemas de organización comunitaria de la vivienda, que tienen una doble finalidad: dotar a sus miembros de una residencia estable, y hacerlo en un entorno colectivo, de relación con los demás miembros y con la comunidad. Para ello se combinan los espacios de uso privativo (vivienda, apartamento u otras dependencias) con otros espacios de uso colectivo, común y social.

Los miembros del *cohousing* también se organizan para conseguir el suministro de los bienes y servicios que necesitan, tanto los relacionados directamente con la vivienda, como otros necesarios para su desarrollo integral. Por todo ello también se habla de "vivienda colaborativa".

El *cohousing* es, en definitiva, una manera de organizar la vivienda y la vida en comunidad, combinando lo privado o individual con lo colectivo o comunitario.

Así constatamos que un elemento central en el *cohousing* es la comunidad. Se pone el acento en la persona y en sus necesidades, desde una visión integral de relación con la comunidad: la inmediata, de los miembros que comparten el edificio, y la del entorno en el que éste se ubica. Se busca dar respuesta a las necesidades, y se busca hacerlo de forma comunitaria. La interacción y la relación con el colectivo y con el entorno son fundamentales. Así lo explican en uno de los proyectos pioneros de *cohousing* sénior:

En Trabensol apostamos por una convivencia que concilie el respeto a la privacidad, la autonomía y la independencia de cada socio en su propio apartamento, con la riqueza de una vida en comunidad y con espacios y actividades compartidas.

<https://trabensol.org/proyecto-social/>

Sistemas de organización comunitaria de la vivienda, que tienen una doble finalidad: dotar a sus miembros de una residencia estable, y hacerlo en un entorno colectivo

En el mismo sentido que hemos explicado, ECOHOUSING, lo define del siguiente modo:

“Es un tipo de comunidad cohesionada por su forma de entender la relación entre vida privada y vida común. Está formada por viviendas privadas y una dotación importante de servicios comunes. Está planeada y gestionada por sus residentes, según el modelo que ellos mismos deciden, lo que les permite definir el proyecto según sus necesidades específicas reales. Para conseguir un coste moderado las viviendas, aún contando normalmente con equipamiento completo, suelen reducir su superficie habitual para dedicarla a los espacios comunes.” <http://ecohousing.es/que-es-ecohousing/que-es-cohousing/>

Rasgos comunes de los proyectos de cohousing son la búsqueda de la sostenibilidad económica, social y medioambiental, así como la soberanía en la organización y gobernanza del proyecto, articulándose mediante organizaciones no lucrativas

Otros rasgos comunes de los proyectos de *cohousing* son la búsqueda de la sostenibilidad económica, social y medioambiental, así como la soberanía en la organización y gobernanza del proyecto, articulándose mediante organizaciones no lucrativas.

SOSTRE CÍVIC anuncia en su página web <https://sostrecivic.coop/com-funciona-model-cessio-us/>, lo siguiente

“Estas características están vinculadas al interés social, ya que las cooperativas en cesión de uso se constituyen, en esencia, sin ánimo de lucro, pues son las propias personas residentes las que son propietarias. Además, integran la iniciativa pública y privada en un mercado no especulativo.”

Y en cuanto a los valores del proyecto incluye la sostenibilidad al decir:

“Trabajamos en la lucha por el derecho a la vivienda, con intencionalidad de corresponsabilidad con el entorno y la vinculación con el territorio y apostamos por la sostenibilidad medioambiental, la eficiencia energética y la reducción de los consumos.” (<https://sostrecivic.coop/principis-i-valors-del-model/>).

2.2. Modalidades de cohousing

Aunque el *cohousing* es una realidad relativamente reciente en España, existen numerosas experiencias, la mayor parte de ellas, en forma de cooperativa. Si bien todas ellas comparten los rasgos y características que hemos expuesto en el apartado anterior, el número creciente de estas experiencias permite empezar a clasificarlas según cuáles sean sus objetivos específicos.

a. *Cohousing* sénior

Su objetivo es conseguir el denominado “envejecimiento activo” de sus habitantes, que éstos disfruten de calidad de vida en la tercera edad, combatiendo el aislamiento

de las personas mayores y manteniéndolas activas y tan independientes como sea posible. Por ello muchos proyectos exigen una edad mínima para poder ser miembro (entre 45 y 50 años). Asimismo estos proyectos ponen el acento en la prestación de todos aquellos servicios adecuados para conseguir los objetivos que se proponen o que son necesarios para las personas mayores.

Así, otro de los proyectos pioneros, Residencial Santa Clara, remarca los servicios que prestan en su proyecto:

Jardines, piscina, biblioteca, capilla, peluquería, salones de terapia ocupacional, gimnasio e internet por Wi-Fi, habitaciones de enfermos, asistencia médica, etc., aportan la tranquilidad y el descanso de que todas las necesidades para realizar las actividades de la vida diaria son cubiertas, además de la satisfacción de haber autogestionado por sí mismos nuestro futuro con la participación personal que establece en su legislación un régimen de cooperativas». (<https://residencialsantaclara.es/>)

Su objetivo es conseguir el denominado “envejecimiento activo”

b. Cohousing júnior

Su objetivo es conseguir el acceso a la vivienda para los más jóvenes, poniendo especial atención a su asequibilidad económica. Estos proyectos también ofrecen una solución para articular las necesidades de alojamiento de aquellos jóvenes que deben estudiar lejos de sus hogares, organizando residencias de estudiantes en cualquiera de las fórmulas legales posibles de *cohousing*.

Su objetivo es conseguir el acceso a la vivienda para los más jóvenes

c. Cohousing intergeneracional

Su objetivo es dar respuesta a las necesidades residenciales de las familias, dado que la vivienda es una de las necesidades básicas, y sin duda los gastos relacionados con ella constituyen la mayor partida en las economías domésticas. Por ello su asequibilidad económica es fundamental, no sólo del coste de la vivienda, sino también de los bienes y servicios vinculados a la misma. Otro objetivo que persiguen estos proyectos es compartir la vida con los demás vecinos y con el entorno, poner en valor los cuidados, el ahorro energético, y el consumo de productos agroecológicos. Así lo explica uno de los proyectos más singulares, La Borda, SCCL, en el barrio de Sants en Barcelona:

Su objetivo es dar respuesta a las necesidades residenciales de las familias

La mejor manera de entender el significado cotidiano de comunidad que buscamos tener en La Borda es hacerlo a través de los espacios comunes que proponemos. Con una lavandería compartida, buscamos recuperar un espacio tradicional de sociabilidad a la vez que liberar superficies de todas las viviendas. Una cocina-comedor para hacer comidas compartidas y donde aquellas personas que lo deseen podrán organizarse para repartir la

tarea de cocinar. O un espacio de cuidados y salud para aquellas personas socias que lo requieran, o espacios polivalentes donde se podrán satisfacer las necesidades de actividades u ocio de grandes y pequeñas; terrazas compartidas, o espacios de cotrabajo. Servicios e infraestructuras compartidas que han de poder mejorar nuestra calidad de vida.

<http://www.laborda.coop/es/proyecto/vida-en-comun/>

Empieza a hablarse ahora de este término, para referirse a aquellos proyectos que ponen el acento en los aspectos medioambientales, tanto en la construcción de las viviendas, como en su funcionamiento

d. Cohousing verde

Empieza a hablarse ahora de este término, para referirse a aquellos proyectos que ponen el acento en los aspectos medioambientales, tanto en la construcción de las viviendas, como en su funcionamiento, mediante el empleo de materiales y técnicas constructivas que minimicen el impacto ambiental del edificio, tales como aislamientos adecuados, la instalación de sistemas de generación de energía ecológicos y de ahorro energético, el uso de energías renovables, etc. Ejemplos de cohousing verde son el citado de LA BORDA, SCCL o ENTREPATIOS, S. Coop. en el barrio de Usera en Madrid.

En Entrepatis apostamos por un edificio de demanda energética casi nula, la producción de energía renovable, la reutilización del agua y por el uso de materiales ecológicos <https://www.entrepatis.org/>

Esos proyectos ponen especial atención a la sostenibilidad medioambiental mediante la colectivización de algunos usos como la lavandería, bañera, espacio de invitados, cocinas para grandes comidas, equipamientos eficientes que aumenten su eficiencia, el aprovechamiento de recursos locales y reciclaje, el uso de energías renovables, o servicios y consumos asociados centralizados y con gestión inteligente. Así, por ejemplo, en cuanto a los materiales LA BORDA, SCCL explica en su página web lo siguiente:

La especialidad respecto de otros modelos es su ubicación en el entorno rural, por lo que devienen un instrumento ideal para combatir el despoblamiento de este medio

- Optimización de las soluciones constructivas (menos cantidad para un mismo servicio), uso de materiales reciclados/ reciclables y de origen biosférico y reutilización de residuos.
 - Optimización de las soluciones constructivas, uso de elementos industrializados, detallado Estudio y Plan de gestión de residuos, separación selectiva en obra de un mínimo de 7 fracciones i seguimiento cuidadoso
- [\(http://www.laborda.coop/es/proyecto/arquitectura/](http://www.laborda.coop/es/proyecto/arquitectura/)

e. Cohousing rural

La especialidad respecto de otros modelos es su ubicación en el entorno rural, por lo que devienen un instrumento ideal para combatir el despoblamiento de este medio.

f. Cohousing para viviendas tuteladas

El modelo se adapta para dar cobertura a las necesidades especiales de personas que residen en viviendas tuteladas (personas de distintas capacidades, que padecen alguna enfermedad mental que les permita cierto grado de autonomía, etc.).

El modelo se adapta para dar cobertura a las necesidades especiales de personas que residen en viviendas tuteladas

2.3 El cohousing cooperativo. Las clases de cooperativas

Los proyectos de *cohousing* pueden adoptar distintas formas jurídicas, como la asociación, la comunidad de propietarios o la sociedad cooperativa. Y pueden asimismo basarse en distintos regímenes de propiedad, como la propiedad privada y la comunidad de propietarios (de un solo edificio o de complejos inmobiliarios), el régimen de alquiler o en cesión de uso, ya que lo común a todos ellos es cómo articular mecanismos de vida en común y el uso de los espacios comunitarios.

No obstante, en esta guía nos centramos en el análisis de aquellas experiencias que han adoptado la forma de sociedad cooperativa en régimen de uso, si bien haremos referencia específica a la posibilidad de atribuir a las personas socias la propiedad privativa de las viviendas, y cooperativizar los elementos y servicios comunes. Asimismo, por su particularidad, en algunos apartados haremos referencia específica a los proyectos especialmente pensados para personas mayores, el denominado *cohousing* sénior.

2.3.1. Concepto de cooperativa

La Alianza Cooperativa Internacional (en adelante, ACI) define las cooperativas como la asociación autónoma de personas, unidas voluntariamente para satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas, sociales y culturales en común, mediante una empresa de propiedad conjunta y controlada democráticamente, que se basa en los valores de autoayuda, autorresponsabilidad, democracia, igualdad, equidad y solidaridad.

Como todas las sociedades, su creación y funcionamiento se encuentran regulados por la Ley. En el caso de las cooperativas, dicha regulación es competencia de las Comunidades Autónomas, que legislan sobre las cooperativas cuya actividad principal tenga lugar en su territorio y que tengan radicado en éste su domicilio social.

La Alianza Cooperativa Internacional (en adelante, ACI) define las cooperativas como la asociación autónoma de personas, unidas voluntariamente para satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas, sociales y culturales en común, mediante una empresa de propiedad conjunta y controlada democráticamente, que se basa en los valores de autoayuda, autorresponsabilidad, democracia, igualdad, equidad y solidaridad

En el caso de las cooperativas que desarrollen su actividad principal en el territorio de la Comunitat Valenciana, se encuentran reguladas por el **Decreto Legislativo 2/2015, de 15 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de Ley de Cooperativas de la Comunidad Valenciana (en adelante, LCCV)**.

Se entiende por actividad cooperativizada la constituida por el conjunto de las prestaciones y servicios que, sin mediar ánimo de lucro, realiza la cooperativa con las personas socias, en cumplimiento del fin de la cooperativa"

El LCCV (art. 2) las define como *"la agrupación voluntaria de personas físicas y, en las condiciones de la ley, jurídicas, al servicio de sus personas socias, mediante la explotación de una empresa colectiva sobre la base de la ayuda mutua, la creación de un patrimonio común y la atribución de los resultados de la actividad cooperativizada a los socios y socias en función de su participación en dicha actividad"*.

Este precepto añade que *"cualquier actividad económico-social lícita podrá ser objeto de la cooperativa"* y que *"se entiende por actividad cooperativizada la constituida por el conjunto de las prestaciones y servicios que, sin mediar ánimo de lucro, realiza la cooperativa con las personas socias, en cumplimiento del fin de la cooperativa"*.

Asimismo, la LCCV prevé que las cooperativas valencianas *"se inspirarán en los valores cooperativos de autoayuda, autorresponsabilidad, democracia, igualdad, equidad y solidaridad declarados por la Alianza Cooperativa Internacional y en los principios cooperativos formulados por ella"* (art. 3). Dichos principios son los siguientes:

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

4. Autonomía e independencia. *Las cooperativas son organizaciones autónomas de autoayuda controladas por sus socios. Si suscriben acuerdos con otras organizaciones, incluidos los gobiernos, o si obtienen capital de fuentes externas, lo hacen en términos que aseguren el control democrático de sus miembros y mantengan su autonomía cooperativa.*

5. Educación, formación e información. *Las cooperativas brindan educación y capacitación a sus socios, representantes electos, gerentes y empleados para que puedan contribuir de manera efectiva al desarrollo de sus cooperativas. Informan al público en general, especialmente a los jóvenes y líderes de opinión, sobre la naturaleza y los beneficios de la cooperación.*

6. Cooperación entre cooperativas. *Las cooperativas sirven a sus socios de la manera más efectiva y fortalecen el movimiento cooperativo trabajando juntos a través de estructuras locales, nacionales, regionales e internacionales.*

7. Preocupación por la comunidad. *Las cooperativas trabajan para el desarrollo sostenible de sus comunidades a través de políticas aprobadas por sus socios.*

Dado que una de las características de estos proyectos es atribuir al usuario de la vivienda la soberanía en la toma de decisiones, la gestión y la administración del proyecto, tanto en su fase de construcción y edificación, como en su desarrollo, la cooperativa se erige en una forma idónea para articular estos proyectos.

2.3.2. La clase de cooperativa

Las cooperativas son sociedades de personas. Los socios se unen para desarrollar una actividad dirigida a satisfacer sus necesidades. Por ello, sólo aquellas personas que se encuentran en condiciones de desarrollar dicha actividad pueden adquirir la condición de persona socia cooperativista. En las sociedades personales los derechos de las socias se regulan igual para todas ellas o bien se atribuyen en función de la actividad que realizan en la cooperativa, pero en ningún caso del capital aportado.

La finalidad, el objetivo que busca la persona socia al ingresar en la cooperativa, por tanto, no es obtener un lucro mercantil, sino desarrollar la actividad cooperativizada, satisfaciendo, de este modo, sus necesidades y mejorando sus condiciones de vida.

Esta actividad cobra tanta importancia que llega a determinar la clase de cooperativa, lo que supone que se les apliquen normas legales específicas (así lo dispone el art. 85, párrafo segundo de la LCCV). En los proyectos de *cohousing* concurren elementos propios de dos clases específicas de cooperativas, las de vivienda, pero también los de las cooperativas de consumo.

Las cooperativas son sociedades de personas

Los derechos de las socias se regulan igual para todas ellas o bien se atribuyen en función de la actividad que realizan en la cooperativa, pero en ningún caso del capital aportado

Una de las primeras decisiones que deben adoptar las personas que se propongan crear un proyecto de cohousing mediante una cooperativa, es decidir qué clase de cooperativa van a adoptar

Cooperativas de viviendas.
Tienen por objeto facilitar alojamiento a personas socias, para sí y para las personas que con ellas convivan

Cooperativas de consumo.
Tienen por objeto el suministro de bienes y servicios, incluidos los relacionados con el disfrute del tiempo libre y las actividades meramente recreativas, para uso y consumo de las personas socias y quienes convivan con ellas

La clase de cooperativas, como veremos en el apartado 3.2 siguiente, debe recogerse en los estatutos de la cooperativa (art. 10.2 b LCCV).

Por ello, **una de las primeras decisiones que deben adoptar las personas que se propongan crear un proyecto de cohousing mediante una cooperativa, es decidir qué clase de cooperativa van a adoptar.**

a. Cooperativa de viviendas

La LCCV (art. 91) define a estas cooperativas como las que *“tienen por objeto facilitar alojamiento a personas socias, para sí y para las personas que con ellas convivan. También podrán tener por objeto proporcionar a las personas socias [...] instalaciones o servicios complementarios o accesorios de la vivienda [...] la reparación o rehabilitación de viviendas, de los edificios destinados a vivienda, o de los locales, elementos o servicios accesorios o complementarios de las viviendas o edificaciones destinadas a vivienda, así como procurar todo tipo de mejoras o nuevas instalaciones o servicios, comunes o no, en dichos elementos”.*

Parece evidente que la cooperativa de *cohousing* debe adoptar la forma de cooperativa de viviendas, en especial cuando haya que construir o rehabilitar el edificio.

Pero en la mayoría de casos, y en especial en el *cohousing* sénior, la cooperativa desarrolla servicios que superan el concepto *“facilitar alojamiento”*, dentro del cual podemos considerar incluido el suministro de bienes y servicios vinculados a dicho alojamiento, pero no otros bienes o servicios vinculados al desarrollo vital de la persona, por ejemplo, los imprescindibles para conseguir el objetivo básico del *cohousing* sénior, el envejecimiento activo o, en el caso de las cooperativas intergeneracionales, al consumo de productos del hogar, o la atención de los cuidados, en el caso de las cooperativas intergeneracionales.

b. Cooperativa de consumo

La LCCV (art. 90) define a estas cooperativas como las que tienen *“por objeto el suministro de bienes y servicios, incluidos los relacionados con el disfrute del tiempo libre y las actividades meramente recreativas, para uso y consumo de las personas socias y quienes convivan con*

ellas. También podrán llevar a cabo actuaciones encaminadas a la defensa de los derechos de los consumidores y usuarios, de acuerdo con la legislación vigente”.

Como hemos explicado, los bienes y servicios que precisan los socios del *cohousing* sénior para atender a sus necesidades y lograr los objetivos de la cooperativa son más amplios y exceden a los que son propios de las cooperativas de viviendas, en especial lo que tiene que ver con la atención a las personas habitantes del proyecto. Nos referimos a servicios como la asistencia médica, servicios de enfermería, actividades asistenciales, sociales, culturales o deportivas (como gimnasio, centro de día), los de peluquería, podología y similares, los de comedor, los de limpieza y mantenimiento de las viviendas o dependencias privativas y de los elementos comunes, y tantos otros que puede prestar la cooperativa en beneficio de sus socios.

Asimismo, en el caso de los "*coophousing*" intergeneracionales suelen articularse otros mecanismos de consumo, tanto vinculados a la edificación (por ejemplo, la generación de electricidad para autoconsumo) o a la vida familiar, como el consumo de productos alimenticios y del hogar, o relativos a los cuidados.

Así, la cooperativa LA BORDA, SCCL explica en su página web:

“La mejor manera de entender el significado cotidiano de comunidad que buscamos tener en La Borda es hacerlo a través de los espacios comunes que proponemos. Con una lavandería compartida, buscamos recuperar un espacio tradicional de sociabilidad a la vez que liberar superficies de todas las viviendas. Una cocina-comedor para hacer comidas compartidas i donde aquellas personas que lo deseen podrán organizarse para repartir la tarea de cocinar. O un espacio de cuidados y salud para aquellas personas socias que lo requieran, o espacios polivalentes donde se podrán satisfacer las necesidades de actividades u ocio de grandes y pequeñas; terrazas compartidas, o espacios de cotra-bajo. Servicios e infraestructuras compartidas que han de poder mejorar nuestra calidad de vida”. <http://www.laborda.coop/es/proyecto/vida-en-comun/>

Por ello, la cooperativa de consumo parece la clase más adecuada para poder prestar estos servicios, teniendo en cuenta, además: a) que esta clase de cooperativas tiene la doble condición de mayorista y de minorista; b) que puede producir los bienes y servicios que suministra a las personas socias; c) que en el suministro de bienes y servicios de la cooperativa a las socias no hay transmisiones patrimoniales, sino que son los mismos socios y socias quienes, como consumidores directos, los han adquirido conjuntamente de terceras personas; y d) que la propia cooperativa es considerada a efectos legales como consumidora directa, lo que conllevará ciertos beneficios en diversos ámbitos, entre ellos, el fiscal.

El desarrollo del *cohousing* mediante la cooperativa de consumo contribuye, además, a tomar conciencia de que la vivienda es un bien de primera necesidad, y no un bien de inversión, y de hecho alguna legislación autonómica, como la Ley Andaluza de 2011 incluye a las cooperativas de vivienda como una subclase de las cooperativas de consumo y esa parece haber sido también la línea seguida por el legislador madrileño en el artículo 104, al calificarlas como cooperativas de autoayuda consumidora, junto a las de consumidores y las escolares.

Dado su carácter de sociedades mutualistas, las cooperativas están obligadas a actuar de manera mayoritaria con sus socios, y sólo residualmente pueden desarrollar su objeto social con terceras personas que no sean socias

No obstante, debe tenerse en cuenta que, dado su carácter de sociedades mutualistas, las cooperativas están obligadas a actuar de manera mayoritaria con sus socios, y sólo residualmente pueden desarrollar su objeto social con terceras personas que no sean socias.

En este sentido, algunas clases de cooperativas, como las de consumo, deben cumplir este límite general, mientras que otras, como las de vivienda, tienen límites más restrictivos, ya que sólo pueden enajenar, arrendar o ceder a terceras personas no socias el 25% de las viviendas, locales comerciales e instalaciones y edificaciones complementarias, debiendo dedicar el otro 75% a operaciones cooperativas con socios (art. 91.4 LCCV).

Los registros de cooperativas suelen exigir que el *cohousing* adopte la clase de cooperativa de vivienda o polivalente por diversos motivos, como la realización de actividades cooperativizadas propias de las dos clases de cooperativas, la especialidad del proceso de edificación y su reglamen-

tación específica, para evitar el fraude de ley en los límites de actividad con terceros, entre otros. Por ello recomendamos que, en caso de querer adoptar la clase de cooperativa de consumo, se formule consulta previa y, en todo caso, se incluya el límite de operaciones con terceros al que nos acabamos de referir.

c. Cooperativa polivalente (integral o mixta)

No obstante lo que acabamos de exponer, la mayoría de Registros de Cooperativas consideran que el *cohousing* proporciona alojamiento a las personas socias y quienes con ellos conviven, por lo que estos proyectos deben encuadrarse, al menos, dentro de la clase de cooperativa de viviendas. Pero, como hemos dicho, el *cohousing*, en general, y el *sénior* en particular, implica la prestación de servicios personales que trascienden a la vivienda, debería, a su vez constituirse como cooperativa de consumo.

Nuestra recomendación, dada la multiplicidad de servicios de las cooperativas de *cohousing sénior*, es constituir las como cooperativas polivalentes de vivienda y de consumo

La LCCV establece (art. 86.3) que la regulación específica de las distintas clases de cooperativas no impedirá la libre delimitación de su objeto social por los estatutos de cada cooperativa y la creación de cooperativas polivalentes, que son aquellas cuyo objeto social comprenda actividades de distinta clase, pudiendo, no obstante, destacar las actividades principales a los efectos legales oportunos.

Por ello nuestra recomendación, dada la multiplicidad de servicios de las cooperativas de *cohousing sénior*, **es constituir las como cooperativas polivalentes de vivienda y de consumo.**

En este caso debe tenerse en cuenta que, al constituir la cooperativa, ésta debe contar con el número mínimo de

personas socias exigidas para cada clase, si bien una misma persona socia puede adscribirse a las dos clases si va a desarrollar tanto la actividad cooperativizada de vivienda como la de consumo. La LCCV exige un número mínimo de cinco personas socias para constituir una cooperativa, excepto en las cooperativas de trabajo asociado, que es suficiente con dos. Por ello, si se decide que la cooperativa sea polivalente, deberán constituirse al menos cinco personas socias de vivienda y cinco personas socias de consumo, pudiendo actuar algunas de ellas en la doble condición (art. 9.3 LCCV). Así por ejemplo podrían fundar la cooperativa siete personas socias, cuatro de ellas de vivienda y de consumo, una sólo de vivienda, y dos más de consumo, ya que en este caso cinco socios lo serían de vivienda y seis de ellos de consumo.

d. La cooperativa como entidad no lucrativa

La mayoría de proyectos cooperativos explican en sus páginas web que carecen de ánimo de lucro. Por ello las cooperativas, que desarrollan su actividad cooperativizada sin ánimo de lucro mercantil (art. 2 LCCV) son, a nuestro juicio, la forma jurídica más adecuada.

Pero la cooperativa podría constituirse, además, como entidad no lucrativa, siempre que por su objeto, su actividad y por sus criterios económicos de funcionamiento, acrediten su función social (art. 114 LCCV). La Ley añade que se considerarán no lucrativas las que se dediquen principalmente a la prestación o gestión de servicios sociales, educativos, culturales, artísticos, deportivos o de tiempo libre u otros de interés colectivo o de titularidad pública, entre otros.

Los *cohousing* sénior podrían incluirse en esta calificación, pero en tal caso deben cumplir los siguientes requisitos:

- a) La ausencia de ánimo de lucro y la dedicación a una actividad de interés social.
- b) Que 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.
- c) Las aportaciones voluntarias de los socios y socias al capital social no podrán devengar interés alguno, sin perjuicio de su actualización en los términos establecidos en esta ley para las aportaciones obligatorias.
- d) Las personas socias y los trabajadores y trabajadoras de la cooperativa no podrán percibir, en concepto de retornos o de salarios, más de un ciento setenta y cinco por cien de los salarios medios del sector.

En el apartado 3 de esta guía se explica el funcionamiento de las cooperativas cuya actividad y objeto social consistan en desarrollar un proyecto de *cohousing*, y en los apartados correspondientes haremos referencia a las particularidades de optar por una u otra clase de cooperativa.

La cooperativa podría constituirse, además, como entidad no lucrativa, siempre que por su objeto, su actividad y por sus criterios económicos de funcionamiento, acrediten su función social (art. 114 LCCV)

2.3.3. El derecho del socio al uso y disfrute de la vivienda. La cooperativa como propietaria del edificio

En la mayoría de experiencias de *cohousing*, tanto intergeneracionales, como sénior, la propiedad del conjunto de las edificaciones pertenece a la cooperativa, atribuyendo a las personas socias tan sólo el uso de las viviendas

En la mayoría de experiencias de *cohousing*, tanto intergeneracionales, como sénior, la propiedad del conjunto de las edificaciones pertenece a la cooperativa, atribuyendo a las personas socias tan sólo el uso de las viviendas o de las dependencias susceptibles de aprovechamiento privativo. Este derecho de uso privativo lleva aparejado el derecho de usar y servirse de los elementos, instalaciones comunes y de los demás servicios que preste la cooperativa.

Así, junto al modelo tradicional de adjudicación en propiedad a las personas socias de las viviendas cooperativas, los *cohousing* optan por un modelo de propiedad colectiva, a través

de la cooperativa, estableciendo en favor del socio un derecho privativo de uso. Sin embargo, como hemos dicho, también hay otras experiencias de *cohousing*, tanto sénior, como intergeneracional, que optan por adjudicar a las personas socias la propiedad privada de las viviendas y dependencias de uso privativo, cooperativizando sólo los elementos y servicios comunes (en caso como COHOUSING BARCELONA –intergeneracional- o LA MURALLETA, SCCL –*cohousing* sénior-). En estos proyectos es muy habitual que, para mantener los fines y valores comunitarios del mismo, por vía estatutaria se incremente la duración del derecho de tanteo y retracto a favor de la cooperativa en el caso de que la persona socia pretenda enajenar su vivienda (en algunos casos alcanza los 90 o 95 años desde la finalización de la construcción).

Las legislaciones cooperativas, también la LCCV (art. 91.3), prevén que la cooperativa pueda adjudicar la vivienda a las personas socias por cualquier título admitido en derecho, ya sea la propiedad o el uso y el disfrute. Sin embargo, las normas específicas que regulan las cooperativas de viviendas, clase que necesariamente deberán adoptar los proyectos de *cohousing*, se refieren a la adjudicación en propiedad al socio, limitándose

la regulación para otras formas distintas de uso; es decir si la cooperativa conserva la propiedad de las viviendas, los estatutos establecerán las normas a que han de ajustarse tanto su uso o disfrute por las personas socias, como los demás derechos y obligaciones de estas y de la cooperativa.

Una de las primeras decisiones que las personas que se proponen iniciar un proyecto de *cohousing* cooperativo deberán tomar es el tipo de derecho de adjudicación o cesión de uso que atribuirán a sus socios.

Una de las primeras decisiones que las personas que se proponen iniciar un proyecto de *cohousing* cooperativo deberán tomar es el tipo de derecho de adjudicación o cesión de uso que atribuirán a sus socios

Este derecho de uso es el modo en que la persona socia desarrolla la actividad cooperativizada en las cooperativas de *cohousing*, o al menos una de estas actividades: proporcionarle una vivienda, un alojamiento o dependencia de determinadas características. Así, por ejemplo, en el caso de las cooperativas sénior esta vivienda deberá ser acorde a la edad de a persona socia. Viviendas que serán de propiedad de la cooperativa, pero de uso exclusivo de la persona socia. Decimos que procurar el acceso a la vivienda es al menos una de las actividades cooperativizadas, porque en estas cooperativas se llevarán a cabo otras actividades, participando de los servicios y suministros vinculados a dicha vivienda, así como de los demás servicios personales que presta la cooperativa (limpieza, atención domiciliaria, comedor, ocio, cultura, deporte, asistenciales, médicos, suministro de bienes de consumo alimentario y de productos del hogar, producción para autoconsumo eléctrico, etc.).

Por lo que se refiere al derecho de uso, y dado que la ley permite acoger cualquier fórmula jurídica, recomendamos que los estatutos determinen qué tipo de derecho se atribuye al socio, así como la naturaleza de este derecho, que se puede configurar como un derecho real o un derecho de naturaleza personal (también denominado contractual u obligacional).

Como veremos en el apartado 4 de esta guía, los estatutos de la cooperativa podrían optar por un derecho real limitado, como un usufructo o un derecho real de uso, pero en opinión de las autoras de esta guía, el derecho de uso cooperativo constituye un derecho específico, de naturaleza obligacional o contractual, derivado directamente del vínculo societario que mantiene el socio con la cooperativa y que consiste o forma parte de la actividad cooperativizada que el socio desarrolla en la cooperativa.

También explicamos en el apartado 3 de esta guía que los estatutos deben regular el compromiso de participación de los socios y socias en las actividades de la cooperativa. En nuestro caso deben regular cómo se va a desarrollar ese derecho de uso de la vivienda o dependencia privativa, teniendo en cuenta que la mayoría de proyectos de *cohousing*, tanto intergeneracional, como sénior, el derecho de uso constituye, por una parte, un derecho de las personas socias, pero, por otra parte, también constituye un deber de éstas, que vienen obligadas a ocupar la vivienda o dependencia cuyo uso le ha sido atribuido, y a destinarla a su residencia habitual y a la de las personas que con él convivan, o en otro caso deberá causar baja en la cooperativa. Se trata, en estos casos, de los llamados derechos-deberes.

Por lo que se refiere al derecho de uso recomendamos que los estatutos determinen qué tipo de derecho se atribuye al socio, así como la naturaleza de este derecho, que se puede configurar como un derecho real o un derecho de naturaleza personal

3. Constitución y Régimen Jurídico

3.1. La constitución de la cooperativa

Las cooperativas, como las otras sociedades, deben **constituirse en escritura pública** otorgada ante notario y adquieren **personalidad jurídica** distinta de la de las personas socias en el momento de la **inscripción** (art. 9 LCCV).

¿Qué quiere decir personalidad jurídica distinta de las personas socias?

La cooperativa será un nuevo sujeto de derechos y de obligaciones distinto de sus miembros, y por tanto, será titular de sus relaciones jurídicas y económicas, actuando en el mercado de manera independiente de sus socias. Asimismo, la responsabilidad por las obligaciones sociales es independiente de la responsabilidad de éstos.

Esto quiere decir que de las deudas de la cooperativa responde la cooperativa, y sólo ésta. Y así lo recoge el artículo 4 de la LCCV. Es lo que se denomina responsabilidad limitada de las personas socias por las deudas sociales y significa que éstas sólo responden por dichas deudas hasta el límite del capital aportado o que se ha comprometido a aportar. Dicho de otro modo, si la sociedad entra en crisis, la persona socia puede perder el capital aportado, pero sólo éste. Para que la sociedad tenga personalidad jurídica y responsabilidad limitada de las personas socias, deben cumplirse los trámites formales de constitución.

Para constituir la cooperativa ante notario, hay que seguir los siguientes pasos, algunos de los cuales no pueden realizarse si no se ha efectuado previamente el paso anterior:

a. Solicitar el certificado de denominación negativa

Debe decidirse el nombre que daremos a la cooperativa y solicitar a ambos Registros de Cooperativas, el autonómico y el estatal, el certificado de denominación negativa (no puede haber denominaciones iguales o que lleven a confusión). El certificado acredita que ninguna otra sociedad tiene el mismo nombre. El nombre o denomina-

ción social debe incluir “Cooperativa Valenciana” o su abreviatura “Coop.V.” Este trámite se realiza virtualmente en los siguientes enlaces:

Registro de Cooperativas de la Comunidad Valenciana:

http://www.gva.es/downloads/publicados/IN/21305_BI.pdf

Sede Electrónica del Registro de Cooperativas Estatal:

<https://rec.redsara.es/registro/action/are/acceso.do>

En el Anexo I de esta guía podéis encontrar el modelo de instancia para solicitar el certificado negativo de denominación. Para iniciar estos trámites es necesario contar con certificado electrónico.

b. Elaboración de los estatutos sociales por los que se va a regir la cooperativa

El siguiente paso será redactar los estatutos, lo que es muy importante, pues regulan las normas de funcionamiento de la cooperativa. Los explicamos en los siguientes apartados. El Anexo II de esta guía contiene un modelo de estatutos específico para un *cohousing* cooperativo.

Para iniciar estos primeros trámites de constitución, es recomendable contactar con las federaciones o asociaciones de cooperativas que orientan y facilitan información de interés sobre estos primeros trámites de constitución y el funcionamiento de la cooperativa.

c. Depósito en una entidad financiera del capital social inicial

Las cooperativas se constituyen con aportaciones iniciales de las personas socias, dinerarias o no. Las aportaciones sociales dinerarias se deben depositar en una cuenta o libreta de una entidad financiera a nombre de la cooperativa. Para abrir esta cuenta o depósito debe aportarse el certificado negativo de denominación social y el N.I.F. de una de las personas que actuará como futura socia fundadora.

d. Constitución de la cooperativa ante notario

De acuerdo con la LCCV (art. 10.1), la escritura debe contener, al menos:

- a) Nombres y apellidos de las personas socias fundadoras (la denominación social, si se trata de personas jurídicas).
- b) Su voluntad de constituir la cooperativa.
- c) Los estatutos que han de regir el funcionamiento de la entidad, cuyo contenido mínimo legal se desarrolla en el siguiente epígrafe.
- d) El capital social mínimo que debe estar íntegramente suscrito y desembolsado.
- e) Si las aportaciones son dinerarias, certificación del depósito a nombre de la cooperativa, en una entidad financiera, de las correspondientes cantidades; la certificación habrá de quedar incorporada a la matriz.
- f) Si las aportaciones son no dinerarias, el valor de éstas y, en caso de ser inmuebles, sus datos registrales, indicando con detalle las aportaciones realizadas por cada uno de los socios y socias.
- g) Personas que integran el primer Consejo Rector y sus respectivos cargos.
- h) La fecha en que la cooperativa dé comienzo a sus operaciones.
- i) Declaración de que no existe otra entidad con idéntica denominación, incorporando el certificado negativo que emite el Registro de Cooperativas.

Es recomendable solicitar en la escritura la inscripción parcial, en caso de defectos insubsanables que no impidan la inscripción, así como la aplicación del régimen fiscal contenido en la Ley 20/1990, de 19 d diciembre, sobre régimen fiscal de las cooperativas, en especial en cuanto a las exenciones y bonificaciones.

e. Trámites posteriores a la escritura pública

Una vez otorgada la escritura pública de constitución de la cooperativa, debe solicitarse el N.I.F. provisional de la sociedad ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria en la delegación que corresponde al domicilio fiscal. Este trámite suele hacerse telemáticamente por la mayor parte de notarías.

Asimismo, debe presentarse la liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD). Las cooperativas están exentas del pago de este impuesto, pero debe presentarse su autoliquidación, trámite que también suele hacerse telemáticamente por la mayor parte de notarías.

g. Inscripción en el Registro de Cooperativas

Una vez presentado el ITPAJD, la escritura de constitución debe presentarse al Registro de Cooperativas para su inscripción, en un plazo de dos meses desde su otorgamiento, ya que con ella la cooperativa adquiere personalidad jurídica. Si la calificación es positiva la cooperativa ya podrá contraer obligaciones y realizar actividades con plena responsabilidad jurídica.

Para inscribir la entidad en el Registro de Cooperativas, los administradores de la cooperativa deberán presentar telemáticamente la solicitud normalizada, junto a una copia auténtica de la escritura pública de constitución escaneada, y los impresos de los impuestos mencionados. Este trámite se realiza a través del siguiente trámite telemático, empleando el modelo normalizado del registro que encontraréis en el siguiente enlace:

Trámite telemático:

https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=327&version=amp

Modelo solicitud:

http://www.gva.es/downloads/publicados/IN/21304_BI.pdf

En la actualidad, tras haber realizado la inscripción telemática, se requiere acudir presencialmente al Registro de Cooperativas para depositar una copia notarial auténtica de las escrituras de constitución, junto a otra copia auténtica para su cotejo y sellado, así como el justificante generado en la inscripción telemática, la solicitud normalizada y los impresos de los impuestos ya citados.

En el Anexo II de esta guía podéis encontrar el modelo de instancia para solicitar la inscripción de la cooperativa en el Registro de Sociedades Cooperativas.

Seguidamente insertamos un cuadro resumen de estas obligaciones.

TRÁMITES PARA LA CONSTITUCIÓN DE UNA COOPERATIVA

Trámite	Documentación	Plazo	Lugar
1. Certificación negativa de denominación coincidente	Solicitud	-	Registro de Cooperativas autonómico
2. Certificación negativa de denominación coincidente	Solicitud	-	Registro de Cooperativas estatal
3. Estatutos	-	-	-
4. Depósito de capital inicial en una entidad financiera	Apertura de cuenta corriente	Cuando se disponga de los certificados negativos de denominación social	Entidad financiera
5. Escritura pública	NIF promotores Estatutos Certificado bancario de depósito de capital social Certificado negativo de denominación social	-	Notaría
6. Solicitud del NIF (provisional)	Modelo 036	Antes de ITPAJD o inicio actividades 1 mes desde la constitución	AEAT del domicilio fiscal
7. Liquidación del ITPAJD	Modelo 600 Escritura NIF	30 días hábiles desde escritura	Consejería de Hacienda (CV)
8. Inscripción registral	Solicitud Escritura Autoliquidación ITPAJD	2 meses (LCCV)	Registro de Cooperativas autonómico
9. Declaración censal: alta en el Censo de empresarios, profesionales y retenedores	Modelo 036	Antes del inicio de actividades	AEAT del domicilio fiscal
10. Asignación de NIF definitivo	Modelo 036 Escritura Certificado de inscripción	Aportación de documentación: 1 mes desde registro	AEAT del domicilio fiscal

3.2. Los Estatutos sociales de la cooperativa

3.2.1. El contenido de los estatutos sociales

La LCCV (art. 10.2) prevé cuál ha de ser el contenido mínimo de los Estatutos sociales de la cooperativa, que es el siguiente:

- a) La denominación, el domicilio, la duración y el ámbito territorial de la actividad cooperativizada, que deberá desarrollarse mayoritariamente en el territorio de la Comunitat Valenciana.
- b) El objeto social o actividades socio-económicas para las que se crea la cooperativa.
- c) El capital social mínimo.
- d) La cuantía y la forma de acreditar la aportación obligatoria de los socios y las socias a capital social y las condiciones de desembolso, en su caso.
- e) El régimen de responsabilidad de las personas socias por las deudas sociales, en el supuesto de que se establezca una responsabilidad adicional para el caso de insolvencia de la cooperativa o cuando la responsabilidad de la persona socia se determine como ilimitada.
- f) Las condiciones objetivas para ejercer el derecho a ingresar en la cooperativa y para la baja justificada.
- g) Las condiciones de ingreso y baja y el estatuto jurídico de los socios y socias de trabajo y asociados o asociadas, en su caso.
- h) Los derechos y deberes de la persona socia, indicando necesariamente la obligación de participación mínima en las actividades de la cooperativa.
- i) Las normas sobre composición, funcionamiento, procedimiento electoral y remoción de los órganos sociales.
- j) Las normas para la distribución del excedente neto e imputación de las pérdidas del ejercicio económico.
- k) Las normas de disciplina social, especificando las infracciones leves, graves y muy graves y las sanciones previstas.
- l) Las causas de disolución de la cooperativa y las normas para la liquidación.
- m) La cláusula de sometimiento a la conciliación previa, a la mediación y al arbitraje cooperativo regulado en la ley, cuando así se establezca.
- n) El régimen de las secciones que se creen en la cooperativa.
- o) Las demás materias que según la ley deben regular los estatutos sociales.

Los estatutos pueden desarrollarse mediante un reglamento de régimen interno aprobado por la asamblea, que no es obligatorio inscribir en el Registro. En las cooperativas de *cohousing* es importante regular en éste las cuestiones relativas al uso de las instalaciones y de los servicios comunitarios.

3.2.2. Particular atención al objeto social y al domicilio y ámbito de actividad

El objeto social, como indica la LCCV (art. 10.2.b), es la actividad socio-económica para la que se crea la cooperativa

Recomendamos incluir las actividades necesarias para facilitar alojamiento a personas socias, para sí y para las personas que con ellas convivan, así como la enumeración de los servicios que preste la cooperativa, vinculados directa o indirectamente a la vivienda o aquellos otros servicios personales

Recomendamos que se utilice la fórmula de la cooperativa polivalente de viviendas y de consumo

El **objeto social**, como indica la LCCV (art. 10.2.b), es la actividad socio-económica para la que se crea la cooperativa, es decir, la actividad que desarrolla la cooperativa para satisfacer las necesidades de las personas socias (y eventualmente de sus familiares).

Este objeto social debe recogerse en los estatutos. Nuestra recomendación es que se incluyan todas aquellas actividades que va a desempeñar la cooperativa, tanto las que son propias de la cooperativa de viviendas, como las propias de la cooperativa de consumo, tal como figura en el modelo de estatutos del Anexo 1 de esta guía.

Recomendamos incluir las actividades necesarias para facilitar alojamiento a personas socias, para sí y para las personas que con ellas convivan, así como la enumeración de los servicios que preste la cooperativa, vinculados directa o indirectamente a la vivienda (servicios complementarios o accesorios de la vivienda, instalaciones o servicios y suministros, sean comunes o privativos, como la limpieza de las viviendas), o aquellos otros servicios personales (compra de productos alimenticios, cuidados domésticos, servicio común de lavandería u otros en el caso de las cooperativas intergeneracionales, que desarrollen el modelo de convivencia y sostenibilidad que suelen perseguir, o en el caso de los proyectos sénior o de viviendas tuteladas, servicios asistenciales, médicos, sociales, culturales, deportivos, de peluquería, podología o comedor, así como otros vinculados a lograr el envejecimiento activo de los habitantes o su integración social), así como todos los demás servicios que puede prestar la cooperativa en beneficio de las personas socias.

Si el objeto social es tan amplio como el que proponemos o, siempre que se incluyan servicios relativos a la vivienda y otros relacionados con las personas, recomendamos que se utilice la fórmula de la cooperativa polivalente de viviendas y de consumo. En este caso, el artículo 86.3 de la LCCV establece que se destaque cuál de las actividades será la principal, a los efectos legales oportunos, en especial a efectos fiscales. Recomendamos que los proyectos que deban llevar a cabo la edificación (ya se trate de nueva construcción o rehabilitación), destaquen como principal la actividad

de vivienda en la fase de promoción de la construcción o rehabilitación, y, una vez finalizada, destaquen como actividad principal la actividad de consumo.

En todo caso, nuestra recomendación es que, aun cuando se opte por incluir en el objeto social una enumeración exhaustiva de los servicios que proporcionará la cooperativa a las personas socias, se haga referencia a la posibilidad de prestar otros servicios personales análogos o similares en beneficio de éstas. De otro modo, la incorporación de un nuevo servicio requeriría la modificación de estatutos, teniendo en cuenta que, como veremos más adelante, los cambios en el objeto social deben adoptarse por acuerdo de la asamblea, con quórum de votación y de asistencia reforzados, y dichos cambios son causa de baja justificada por parte de la persona socia. Además ello conlleva cierto coste económico.

Asimismo, debe incluirse en los estatutos el **domicilio social** –lugar de localización de la cooperativa, donde exigirle el cumplimiento de sus deberes y desde donde ejerce sus derechos-, así como el **ámbito territorial en el que la cooperativa desarrollará su actividad principal**, extremos ambos muy importantes porque determinan cuál será la norma aplicable. La LCCV sólo se aplica a las cooperativas que desarrollen su actividad principalmente en el territorio de la Comunitat Valenciana y tengan en dicha Comunidad su domicilio social.

Domicilio social y ámbito territorial en el que la cooperativa desarrollará su actividad principal, extremos ambos muy importantes porque determinan cuál será la norma aplicable. La LCCV sólo se aplica a las cooperativas que desarrollen su actividad principalmente en el territorio de la Comunitat Valenciana y tengan en dicha Comunidad su domicilio social

3.3. El régimen jurídico de la cooperativa

3.3.1. Las personas socias, sus clases, derechos y deberes

Dado que, como hemos dicho, la cooperativa es una sociedad de personas, los estatutos sociales han de regular las clases de personas socias que podrán formar parte de la misma, así como sus respectivos derechos y obligaciones.

3.3.1.1. Las clases de personas socias

a. Las personas socias cooperativistas

Los estatutos deben regular quiénes pueden ser **personas socias cooperativistas**,

Personas socias cooperativistas son las que desarrollan la actividad cooperativa

que son las que desarrollan la actividad cooperativa, es decir, las que precisan residencia habitual, edificaciones, instalaciones complementarias y los otros servicios de carácter personal que preste la cooperativa.

La LCCV (arts. 19 y 20) prevé que tienen derecho a ingresar como socias cooperativas todas las personas físicas que reúnan los requisitos previstos en los estatutos y que estén interesadas en utilizar los servicios de la cooperativa. Esto es un reflejo del primer principio de la Alianza Cooperativa Internacional (principio de libre adhesión y baja voluntaria, también llamado principio de “puerta abierta”). La cooperativa está abierta a todas las personas que puedan usar sus servicios y acepten la responsabilidad de su asociación, sin discriminación de género, social, racial, política o religiosa.

Pero la LCCV (art. 20) prevé también que la cooperativa puede no admitir a nuevas personas como socias, cuando concurra una causa justa derivada de la actividad o del objeto social.

Es muy importante definir en los estatutos con claridad qué requisitos debe cumplir la persona solicitante, para poder ingresar como socia, y así poder denegar justificadamente el ingreso a aquellos que no los cumplan

En una cooperativa de consumo, o polivalente de vivienda y de consumo, sólo podrán ser socias de consumo las personas jurídicas que tengan la condición de consumidoras finales, es decir, las entidades no lucrativas y los entes públicos

Los proyectos de *cohousing*, en general, comparten una determinada concepción de la vivienda, basada en un modelo de convivencia que combina el respeto a la privacidad de la persona socia y su unidad familiar, con el compromiso de participar en las actividades y servicios que la cooperativa presta en las instalaciones y espacios de uso colectivo. Por ello es muy importante definir en los estatutos con claridad qué requisitos debe cumplir la persona solicitante, para poder ingresar como socia, y así poder denegar justificadamente el ingreso a aquellos que no los cumplan.

Tanto en el caso de las cooperativas de vivienda, como en el de las de consumo, la Ley (arts. 90 y 91 LCCV) ha previsto que, además de las **personas socias**, se benefician de los servicios que presta la cooperativa **las personas que convivan con ellas**. Por ello, una de las particularidades que debe regularse en las cooperativas de *cohousing* es el régimen de las **personas beneficiarias**, es decir, los demás miembros de la unidad de convivencia de la persona socia, siempre que estas convivientes no tengan, a su vez, la condición de socias.

Finalmente, también pueden ser socias las personas jurídicas, pero con limitaciones. Por una parte, su objeto y sus fines sociales no pueden ser contrarios a los principios cooperativos, ni al objeto social de la propia cooperativa, incluyendo a la Generalitat y otras entidades públicas. Además, en el caso de que

la cooperativa sea de consumo o polivalente de vivienda y de consumo, sólo podrán ser socias de consumo las personas jurídicas que tengan la condición de consumidoras

ras finales, es decir, las entidades no lucrativas y los entes públicos (art. 90.2 LCCV), y por lo que afecta a las socias de vivienda, podrán serlo los entes públicos y las entidades sin ánimo de lucro que precisen alojamiento para aquellas personas que, dependientes de ellas, tengan que residir, por razón de su trabajo o función, en el entorno de una promoción cooperativa o que precisen locales para desarrollar sus actividades (art. 91.2 LCCV).

b. Las personas socias de consumo (en cooperativas de vivienda o polivalentes cuya actividad principal no sea el consumo)

Si la cooperativa adopta la clase de cooperativa de viviendas, y presta otros servicios accesorios, o bien siendo cooperativa polivalente, determina que su actividad principal es la de viviendas, siendo accesoria la del consumo de los servicios no relacionados con el alojamiento, los estatutos podrían prever que la socia cooperativa sea la persona habitante, y la socia de consumo sea la que, sin residir en el *cohousing*, pueda proveerse de estos otros servicios en la cooperativa.

En este caso, habría dos clases de personas socias, la socia cooperativista, que desarrolla la actividad principal de alojamiento (socia de vivienda) y la socia de consumo, que llevaría a cabo actividades cooperativas accesorias. Como veremos al tratar el régimen económico de la cooperativa, todas estas actividades tendrían la consideración de actividades cooperativas con personas socias.

c. Personas socias expectantes

En las cooperativas de vivienda y, por ende, también en las cooperativas polivalentes de vivienda y consumo, existe la figura de la **persona socia expectante** (art. 91.6 LCCV). Se trata de las personas que cumplen los requisitos para ser socias, y quieren ingresar como tales en la cooperativa, pero no pueden desempeñar la actividad cooperativizada de alojamiento por no existir viviendas o dependencias de uso privativo desocupadas. En el momento en que una vivienda quede libre, esta persona devendrá socia de pleno derecho (o sea, socia cooperativista).

Esta figura no sólo interesa a las personas que pretendan ingresar en el proyecto de *cohousing*, sino a la propia cooperativa, pues permite que, en caso de quedar vacía una vivienda o dependencia susceptible de uso o aprovechamiento privativo, podrá ser ocupada inmediatamente por la persona socia expectante, que se incorporará ya como socia cooperativa de pleno derecho, evitando que la cooperativa tenga viviendas desocupadas.

Si una cooperativa polivalente determina que su actividad principal es la de viviendas, será accesoria la del consumo de los servicios no relacionados con el alojamiento

Personas socias expectantes (art. 91.6 LCCV). Son las personas que cumplen los requisitos para ser socias, y quieren ingresar como tales en la cooperativa, pero no pueden desempeñar la actividad cooperativizada de alojamiento por no existir viviendas desocupadas

Esta clase de persona socia formará parte de una lista de espera para acceder al alojamiento del proyecto de *cohousing*. Cuando alguna persona socia cooperativa quiera causar baja y dejar libre su residencia, la socia expectante tendrá preferencia para ocuparla, respetando el orden de ingreso.

A pesar de no estar regulado en la ley valenciana, recomendamos desarrollar un formulario que recoja los principales datos de la persona socia expectante, incluyendo la fecha y el número de orden, así como el reconocimiento explícito de la cesión de datos conforme a LOPD. Si se estableciera un depósito económico como señal, deberán constar explicitados los requisitos de la aportación y su reembolso.

Persona socia temporal.
Con vínculo de duración determinada. Esta duración temporal debe acordarse entre la socia y la cooperativa en el momento de la admisión de la socia. El conjunto de esta clase de personas socias no puede superar el 20% del total de las de carácter indefinido

d. Personas socias temporales

Una clase de personas socias que puede ser útil para cuando existen alojamientos desocupados, es **la persona socia temporal**. En el caso de las cooperativas de *cohousing* sénior es habitual que los socios más jóvenes no pasen a residir en la cooperativa hasta alcanzar determinada edad, de modo que en los primeros años pueden quedar viviendas desocupadas que podrían destinarse a esta clase de socios, consiguiendo así una mejor rentabilidad.

La LCCV (art. 19.3) permite que los estatutos regulen personas socias con vínculo de duración determinada. Esta duración temporal debe acordarse entre la socia y la cooperativa en el momento de la admisión de la socia.

El conjunto de esta clase de personas socias no puede superar el 20% del total de las de carácter indefinido, ni pueden ostentar más del 20% de los votos

que suman éstas en la Asamblea General; tienen los mismos derechos y obligaciones que las demás socias y deben cumplir los mismos requisitos de admisión, excepto su aportación obligatoria a capital, que no puede exceder del 50 % de la que se exige a las personas socias indefinidas; y no deben abonar cuota de ingreso hasta que se conviertan, si es el caso, en socias con vinculación indefinida.

Finalizado el plazo fijado en los estatutos, si la persona socia no puede ingresar como socia con carácter indefinido, tendrá derecho a la liquidación de su aportación obligatoria a capital.

Si se opta por prever esta clase de socios, los Estatutos deberán regular del modo más detallado posible las condiciones en las que puede ingresar el socio temporal, el tiempo máximo de permanencia en la cooperativa, así como los condiciones de su salida, en especial, en el aspecto económico. Así mismo, en el apartado 5 de esta guía analizamos el régimen fiscal de esta clase de socios.

e. Personas socias de trabajo

La cooperativa puede prever en sus estatutos que las personas que trabajan en ella, para que puedan prestar servicios a las personas socias con contrato por

tiempo indefinido, soliciten su admisión como socias de trabajo.

Este tipo de persona socia, que debe ser una persona física, participa de la gestión y gobierno de cooperativa y, además, aporta su trabajo. Se asimila a la persona socia trabajadora (socia cooperativa de las cooperativas de trabajo asociado). Los estatutos deberán establecer el procedimiento para hacerlo posible, las condiciones laborales y económicas, siempre equitativas, en que podrán hacerlo, y los módulos de equivalencia que tendrán que asegurar, también de forma equitativa, la participación de los socios y las socias de trabajo en las obligaciones y derechos sociales.

La cooperativa puede prever en sus estatutos que las personas que trabajan en ella, para que puedan prestar servicios a las personas socias con contrato por tiempo indefinido, soliciten su admisión como socias de trabajo

f. Personas asociadas

La LCCV (art. 28) también permite que se incorporen a la cooperativa **personas asociadas**, que pueden ser personas físicas o jurídicas, que realicen aportaciones a capital social de carácter voluntario. También las personas socias que causen baja justificada u obligatoria pueden pasar a adquirir la condición de asociadas.

Personas asociadas pueden ser personas físicas o jurídicas que realicen aportaciones a capital social de carácter voluntario

Es incompatible la condición de persona socia y la de asociada, y en cuanto a sus derechos y obligaciones, existen particularidades:

- no deben hacer aportaciones obligatorias a capital social;
- no pueden realizar operaciones cooperativizadas con la cooperativa;
- los estatutos sociales pueden reconocerles derecho de voto, pero el total de sus votos en la Asamblea General no puede superar el 25% de los votos presentes y representados en cada votación;
- pueden ser miembros del Consejo Rector, siempre que no superen la tercera parte de sus miembros;
- sus aportaciones a capital y su retribución se someterán al régimen legal de las aportaciones voluntarias, si bien se les puede atribuir hasta un 45% de los excedentes anuales, en proporción al capital desembolsado, en cuyo caso soportarán las pérdidas en la misma proporción, hasta el límite de su aportación.

3.3.1.2. La admisión y la baja de las personas socias

a. La admisión de las personas socias (art. 20 LCCV)

• Solicitud y procedimiento

Las personas que deseen ingresar como socias en la cooperativa deben dirigir su petición por escrito dirigido al Consejo Rector.

Las personas que deseen ingresar como socias en la cooperativa deben dirigir su petición por escrito dirigido al Consejo Rector.

El Consejo Rector dispone de un plazo máximo de 2 meses, para admitir o rechazar la solicitud

El Consejo Rector dispone de un plazo máximo de 2 meses, para admitir o rechazar la solicitud, y debe comunicar su acuerdo también por escrito al socio o socia y publicarlo, además, en el tablón de anuncios del domicilio social. Los estatutos pueden prever otras formas de publicidad. Las comunicaciones escritas pueden efectuarse todas ellas por medios electrónicos, siempre que este sistema haya sido aceptado por la persona socia, de forma voluntaria y expresa (art. 25.2 LCCV).

Una particularidad sobre el acuerdo de admisión se refiere a las personas jurídicas, como hemos citado, en el caso de los socios de vivienda. Sólo los entes públicos o entidades sin ánimo de lucro, que requiere que el acuerdo del Consejo Rector sea adoptado por el

voto favorable de dos tercios de sus miembros.

Si el Consejo Rector deniega la solicitud, debe expresar los motivos, pues, como hemos dicho, sólo podrá denegarlo por justa causa. Por eso insistimos en la importancia de recoger con detalle y exhaustividad en los estatutos los requisitos para ser socia.

Como reflejo del principio de “puerta abierta” (libre adhesión y baja voluntaria), si transcurrido el plazo de 2 meses, el Consejo Rector no ha comunicado su acuerdo a la persona solicitante, se entenderá admitida la solicitud de ingreso.

• Impugnación del acuerdo

El solicitante disconforme con el acuerdo que le deniega su admisión como persona socia, o las demás personas socias de la cooperativa, en el caso de haberle admitido como tal por acuerdo expreso o por silencio, pueden recurrir el acuerdo ante la comisión de recursos si existe, o en caso negativo, ante la Asamblea General. Este recurso debe presentarse en el plazo de 1 mes a contar desde la notificación del acuerdo o desde que la solicitud se entienda estimada por silencio. El acuerdo de la comisión de recursos o de la Asamblea General (que deben resolver por votación secreta en la primera reunión que celebre) puede someterse al arbitraje cooperativo o impugnarse ante la jurisdicción ordinaria.

b. La baja de las personas socias (art. 22 LCCV)

• Solicitud

El principio de “puerta abierta” (libre adhesión y baja voluntaria) se manifiesta también en el derecho de la persona socia a causar baja voluntaria en cualquier momento.

La petición de baja debe notificarse por escrito al Consejo Rector; también son válidos los medios electrónicos si la persona socia ha aceptado el sistema voluntaria y expresamente (art. 25.2 LCCV).

El principio de “puerta abierta” (libre adhesión y baja voluntaria) se manifiesta también en el derecho de la persona socia a causar baja voluntaria en cualquier momento

• Calificación de la baja

Aunque la baja tenga efectos una vez transcurren los plazos que acabamos de exponer, el Consejo Rector debe adoptar un acuerdo expreso y, en el mismo deberá calificarse la baja como justificada o no justificada, determinando sus efectos. El acuerdo tendrá que comunicarse a la persona socia en el plazo máximo de 3 meses desde que recibió la notificación de su baja, pudiendo emplearse, como en los otros casos, los medios electrónicos. En caso de falta de comunicación, la baja se considerará justificada. Asimismo, se considera que la **baja es justificada**:

- cuando la persona socia esté disconforme con los acuerdos de la Asamblea General sobre nuevas aportaciones obligatorias, imposición de nuevas obligaciones para las personas socias no previstas en los estatutos, el cambio de la clase de cooperativa o de su objeto social, la agravación del régimen de responsabilidad de las personas socias, la prórroga de la sociedad, su disolución, fusión, escisión o transformación o la cesión de activos y pasivos.
- cuando se acredite que la cooperativa haya negado reiteradamente al socio o socia el ejercicio de los derechos que la Ley le reconoce.

Por otra parte, la persona socia causará **baja obligatoria** cuando pierda los requisitos para serlo conforme a la ley o a los estatutos. Esta baja se acordará, previa audiencia a la interesada, por el Consejo Rector de oficio o a petición de la propia afectada o de cualquier otra persona socia.

Por otra parte, la persona socia puede causar baja por **expulsión** por la comisión de una falta muy grave prevista en los estatutos. Analizaremos este caso en el apartado destinado a la disciplina social.

• Procedimiento

Si la persona socia no está conforme con la decisión del Consejo Rector sobre la baja, su calificación o sobre la expulsión, así como sobre sus consecuencias económicas, podrá recurrirla en el plazo de 1 mes desde que le fue notificada, ante la Comisión de Recursos, que resolverá en el plazo de 2 meses o, en su defecto, ante la Asamblea General, que resolverá en la primera reunión que se celebre. Transcurridos dichos plazos sin haberse resuelto y notificado el recurso, se entenderá que éste ha sido estimado. El acuerdo de la Comisión de Recursos o de la Asamblea General puede impugnarse judicialmente en el plazo de 1 mes desde que ha sido notificado.

• Fecha de efectos de la baja

La baja produce efectos desde que el Consejo Rector reciba la notificación de la misma, pero los estatutos pueden prever que la baja no se produzca sin causa justifi-

La persona socia causará baja obligatoria cuando pierda los requisitos para serlo conforme a la ley o a los estatutos. Esta baja se acordará, previa audiencia a la interesada, por el Consejo Rector de oficio o a petición de la propia afectada o de cualquier otra persona socia.

La persona socia puede causar baja por expulsión por la comisión de una falta muy grave prevista en los estatutos

cada hasta el final del ejercicio económico o bien hasta que transcurra el plazo mínimo de permanencia que se haya previsto en los estatutos, que en ningún caso puede ser superior a cinco años.

• **Consecuencias económicas de la baja**

Cuando las personas socias causan baja en la cooperativa tienen derecho al reembolso de sus aportaciones al capital y a la parte correspondiente de las reservas voluntarias repartibles, calculados con referencia a los datos económicos del cierre del ejercicio social en el que se ha causado la baja, y descontando las pérdidas que sean imputadas o imputables a la persona socia, según el balance.

Cuando las personas socias causan baja en la cooperativa tienen derecho al reembolso de sus aportaciones al capital y a la parte correspondiente de las reservas voluntarias repartibles

Si la baja es injustificada o por expulsión, el Consejo Rector podrá practicar una deducción, penalizadora, que debe estar prevista en los estatutos, y que como máximo podrá ser del 20% y del 30% respectivamente.

Si la baja es injustificada o por expulsión, el Consejo Rector podrá practicar una deducción, penalizadora, que debe estar prevista en los estatutos, y que como máximo podrá ser del 20% y del 30% respectivamente

El Consejo Rector dispone del plazo de 2 meses desde la aprobación de las cuentas del ejercicio en que se haya producido la baja, para comunicar al socio o socia el importe a reembolsar, y los cálculos en función de los cuales se ha fijado este importe, así como el plazo de reembolso, que podrá ser como máximo de 5 años en caso de expulsión, de 3 años en caso de baja no justificada, y de 1 año en caso de defunción o baja justificada. En caso de defunción, no tendrá lugar el reembolso si los herederos solicitan su ingreso como socias, siempre que cumplan los requisitos previstos en los estatutos.

Asimismo, en el caso de las cooperativas de vivienda, de acuerdo con la LCCV art. 91.5, en caso de baja del socio o socia, la cooperativa podrá retener el importe total que deba reembolsarse a la persona socia saliente, hasta que sea sustituida en sus derechos

y obligaciones por otro socio o socia. En tal caso los estatutos sociales han de fijar el plazo máximo de duración del derecho de retención.

Si se han emitido aportaciones voluntarias se reembolsarán en las condiciones que determine el acuerdo que aprobó su emisión o, si no se hubiera previsto, en el momento en que la baja deba surtir efectos. Sobre estas aportaciones no pueden practicarse deducciones.

3.3.2. El régimen económico de la cooperativa

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

· Unas nociones previas

Las personas socias de las cooperativas deben efectuar aportaciones a su capital social. Como en el resto de sociedades, estas aportaciones son necesarias para crear el vínculo societario entre la persona asocia y la cooperativa. Se trata de las denominadas aportaciones obligatorias. Además, las personas socias pueden efectuar aportaciones voluntarias. Todas ellas conforman el capital social de la cooperativa.

Las personas socias de las cooperativas deben efectuar aportaciones a su capital social

Como hemos dicho en diversos apartados de esta guía, la cooperativa es una sociedad de naturaleza personal. Esto tiene una traducción práctica en cuanto a sus derechos: ni los económicos, ni los políticos dependen del capital aportado. Los primeros, los derechos políticos, se ejercen de manera individual, según el principio “una persona socia, un voto”, y los derechos económicos dependen de la actividad que realiza el socio en el seno de la cooperativa.

Necesarias para crear el vínculo societario entre la persona asocia y la cooperativa

Otra diferencia de las cooperativas, respecto a las sociedades de capital, es que las primeras son sociedades de capital variable, lo que significa que cuando ingresa el socio debe aportar el capital que determinen los estatutos, y cuando causa baja se le reembolsa, sin perjuicio de lo que explicamos en el siguiente punto, todo ello sin necesidad de tener que modificar la cifra de capital fijada en dichos estatutos.

Los estatutos deben establecer el importe del capital mínimo de la cooperativa que, en todo caso, de acuerdo con la LCCV (art 55.7) debe ser al menos de 3.000 €. Siempre que la cooperativa anuncie su cifra de capital social al público, debe referirlo a una fecha concreta y expresar el desembolsado. La LCCV prevé también que el importe total de las aportaciones de cada persona socia no puede superar el 45% del capital social.

Como hemos dicho, en las cooperativas, la persona socia tiene el derecho-deber de desarrollar la actividad cooperativizada, es decir, la actividad económica que lleva a cabo la cooperativa, por lo que, junto a sus aportaciones a capital social, la persona socia debe efectuar otras aportaciones económicas relacionadas con dicha actividad. Así, en las cooperativas de vivienda que adjudican la propiedad a las personas socias, éstas deben hacer frente a los costes de promoción de la edificación. En la mayoría de estas cooperativas, tales aportaciones se configuran como el pago por la adjudicación de la propiedad, sin formar parte del capital social. Y, de hecho, sólo una parte del precio de la adjudicación de la vivienda es desembolsada inmediatamente por la persona socia, pues la mayor parte de este precio se paga mediante la subrogación de ésta en el préstamo al promotor, solicitado por la cooperativa a una entidad financiera para aplicarlo a la construcción de la edificación.

En los modelos de *cohousing* cooperativo que no adjudican la propiedad al socio, suele acudirse también al préstamo al promotor para hacer frente a los costes del proceso de edificación, de modo que también se hace preciso que las personas socias efectúen una aportación inicial para sufragar el coste del suelo y cubrir la parte de los costes de construcción no cubierta por dicho préstamo. Excepcionalmente, estas aportaciones de las personas socias pueden ser la única fuente de financiación de la construcción (esto sucede en algunos proyectos de *cohousing* sénior, en los que las personas socias aportan los ahorros de toda su vida). Estas aportaciones pueden adoptar la forma de capital social o no. Volveremos sobre ello más adelante.

Además de efectuar aportaciones al capital social, la personas socias están obligadas a hacer otras aportaciones económicas para hacer frente a los gastos por los servicios y suministros de las instalaciones de uso privativo y de uso común y a los gastos de mantenimiento de la edificación. El socio también debe pagar por los servicios que reciba de la cooperativa de los que se sirva

Además de efectuar aportaciones al capital social, la personas socias están obligadas a hacer otras aportaciones económicas. Dichas aportaciones pueden ser de naturaleza muy diferente, como las necesarias para hacer frente a los gastos por los servicios y suministros de las instalaciones de uso privativo y de uso común y a los gastos de mantenimiento de la edificación; finalmente, el socio también debe pagar por los servicios que reciba de la cooperativa (limpieza y atención domiciliaria, alimenticios, ocio, cultura, deportivos, asistenciales, médicos u otros) de los que el socio se sirva. Estas últimas no forman parte en ningún caso del capital social, sino que constituyen los ingresos corrientes de la cooperativa.

En los siguientes puntos de este apartado exponemos en qué consisten cada una de estas aportaciones, así como su régimen legal sustantivo. En el apartado 5 de esta guía explicamos con detalle el régimen fiscal de cada una de ellas.

Las distintas aportaciones se reflejan en el cuadro siguiente:

APORTACIONES ECONÓMICAS COOPERATIVISTAS				
TIPO	INTEGRAN PATRIMONIO NETO	REEMBOL-SABLE	ACTUALIZACIÓN / REMUNERACIÓN	CARACTERÍSTI-CAS
Aportaciones Obligatorias a Capital Social	Sí	Sí	Según estatutos o acuerdo asamblea	Otorgan la condición de persona socia
Aportaciones Voluntarias a Capital Social (Opcional)	Sí	Sí Plazo no inferior 3 años	Según condiciones de emisión	Estas aportaciones no suelen ser habituales
Cuota ingreso o periódica (Opcional)	Sí	No	No remuneración	Compensación por esfuerzo inicial societario con destino a reserva obligatoria
Cantidades a cuenta para financiar la edificación.	Sí/No	Sí	Según condiciones de emisión	Aportaciones de la persona socia para completar la financiación
Canon de uso y/o mantenimiento	Sí/No	No	No remuneración	Importes destinados a gastos financieros y/o gastos generales y de mantenimiento

• Aportaciones obligatorias a capital de las personas socias

La LCCV (art. 56) establece que los estatutos sociales deben fijar la aportación obligatoria inicial para ser persona socia de la cooperativa, la cual puede ser igual para todas, o proporcional a la actividad cooperativizada desarrollada o comprometida por cada una de ellas.

La aportación obligatoria inicial para ser persona socia de la cooperativa puede ser igual para todas o proporcional a la actividad cooperativizada desarrollada o comprometida por cada una de ellas

Este importe se puede actualizar con referencia a cuantías o índices económicos publicados por organismos oficiales o independientes y puede modificarse para exigir nuevas aportaciones obligatorias a las personas socias, con el acuerdo de la Asamblea General, adoptado con el voto a favor de 2/3 de las personas presentes o representadas, siempre que la reunión se haya constituido con al menos el 10% de todas ellas. El socio o socia puede imputar a estas nuevas aportaciones obligatorias las aportaciones voluntarias que tenga suscritas.

Los nuevos socios o socias que ingresen con posterioridad a la cooperativa deben efectuar las mismas aportaciones obligatorias que las exigidas a los socios existentes, nunca superiores, como reflejo del principio de “puerta abierta” y la naturaleza no especulativa de la cooperativa, y deben desembolsarse en las mismas condiciones que se exigieron a los socios y socias existentes.

Junto a las aportaciones obligatorias, las cooperativas pueden acordar la admisión de aportaciones voluntarias al capital social que son un instrumento de financiación de la cooperativa

• **Aportaciones voluntarias al capital de las personas socias**

Junto a las aportaciones obligatorias, las cooperativas pueden acordar la admisión de aportaciones voluntarias al capital social (art. 57 LCCV), que son un instrumento de financiación de la cooperativa.

Estos acuerdos deben ser adoptados por Asamblea General y, si lo prevén los estatutos, por el Consejo Rector, y el acuerdo debe contener las condiciones de suscripción, respetando la proporcionalidad con las aportaciones a capital que la persona socia haya realizado hasta el momento, las condiciones de su retribución y las de su reembolso. El plazo de suscripción no puede exceder de 6 meses desde el acuerdo de emisión, y el de reembolso no puede ser inferior a 3 años desde la misma.

A diferencia de las aportaciones obligatorias, las voluntarias pueden transmitirse libremente entre personas socias o asociadas entre sí. Esta transmisión no comporta la de la condición de persona socia, pues se trata, precisamente, de transmisiones entre quienes ya lo son.

La Ley también prevé que cuando el Consejo Rector reciba la solicitud de nuevos ingresos como personas socias o asociadas, lo publicará en el tablón de anuncios de la cooperativa, para que las personas socias como las asociadas que lo deseen, puedan, en el plazo de 1 mes, ofrecer por escrito las aportaciones que estén dispuestos a ceder, manteniendo siempre la aportación mínima obligatoria.

• **La retribución del capital**

Hemos dicho que los derechos económicos de las personas socias no dependen de su aportación al capital. En las cooperativas, estas aportaciones se retribuyen mediante el pago de intereses, con el límite de 6 puntos por encima del interés legal del dinero (art. 58 LCCV). En cuanto a las aportaciones obligatorias, los estatutos deben regular si serán retribuidas, o bien pueden delegar esta facultad a la

Asamblea General. En el caso de las aportaciones obligatorias a capital, su retribución estará condicionada a la existencia de resultados positivos o reservas de libre disposición. En el caso de las aportaciones voluntarias, será el acuerdo de su emisión el que determine su remuneración o el procedimiento para determinarla.

• 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 (art. 55 LCCV)

Habida cuenta de que las cooperativas son sociedades de capital variable, si la persona socia tiene derecho a exigir el reembolso de sus aportaciones a capital social al causar baja como tal, este capital se considerará como un pasivo exigible (deuda), según las normas contables, lo que significa que la cooperativa está endeudada y ello repercute en su capacidad financiera para endeudarse, lo que tiene particular relieve si se pretende acudir a las entidades financieras a pedir un préstamo (en particular un préstamo como promotora de la edificación). En cambio, si se atribuye a la cooperativa la decisión sobre el reembolso del capital en caso de baja, a través del acuerdo del Consejo Rector, este capital se considerará fondo propio (patrimonio).

El régimen de reembolso debe regularse en los estatutos de la cooperativa y si se opta porque el Consejo Rector pueda rehusar el reembolso del capital en caso de baja de la persona socia, las aportaciones obligatorias no reembolsadas tendrán preferencia para percibir la remuneración que se establezca y tendrán preferencia en su reembolso, en caso de disolución de la cooperativa. Asimismo, los estatutos pueden prever que las aportaciones de los nuevos socios o socias, dentro de cada ejercicio económico, sean aplicadas preferentemente al reembolso de las aportaciones cuyo reembolso ha sido rehusado, siempre por orden de antigüedad.

Los derechos económicos de las personas socias no dependen de su aportación al capital. En las cooperativas, estas aportaciones se retribuyen mediante el pago de intereses, con el límite de 6 puntos por encima del interés legal del dinero

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

Este capital se considerará como un pasivo exigible (deuda)

Si se atribuye a la cooperativa la decisión sobre el reembolso del capital en caso de baja, a través del acuerdo del Consejo Rector, este capital se considerará fondo propio (patrimonio)

La cooperativa puede obtener recursos a través de otros medios de financiación, como la imposición de cuotas de ingreso o periódicas a las personas socias. Las cuotas de ingreso se integrarán en la reserva obligatoria

b. Otros medios de financiación

Junto al capital voluntario, la cooperativa puede obtener recursos a través de otros medios de financiación, como la imposición de cuotas de ingreso o periódicas a las personas socias. Las cuotas de ingreso se integrarán en la reserva obligatoria.

Otro medio de financiación consiste en que, una vez la Asamblea General acuerda aplicar los resultados positivos del ejercicio, en lugar de distribuirlos en ese mismo momento a las personas socias, de hacerlos efectivos, pueda acordar destinarlos a un fondo social específico, denominado “fondo de retornos”, en el que figura de manera individualizada el importe que corresponde a cada persona socia. El acuerdo debe

indicar el plazo para su restitución a la persona socia y la retribución de la aportación.

La Asamblea General puede acordar cualquier modalidad de financiación voluntaria de la cooperativa por las personas socias y asociadas, que en ningún caso integrará el capital social. Igualmente, podrá emitir obligaciones, subordinadas o no, siempre de carácter no convertible en aportaciones sociales, así como la emisión de títulos participativos. Instrumentos todos ellos que pueden ayudar por ejemplo, a financiar la construcción de la edificación sobre la que desarrollar el proyecto de *cohousing*.

c. Aportaciones de las personas socias por los servicios cooperativos

Es muy usual que tanto en las cooperativas de consumo como en las de vivienda la aportación a capital de las personas socias sea de pequeña cuantía. También en el caso de las cooperativas de vivienda que adjudican la propiedad de la vivienda, de modo que la mayor parte de las aportaciones necesarias para sufragar en todo o en parte el coste de la construcción, no se integran en el capital, sino que constituyen el pago de la persona socia por el servicio que presta o el bien que proporciona la cooperativa. Esta clase de aportaciones forman parte de los ingresos corrientes de la cooperativa y se integran en su cuenta de explotación.

En las cooperativas de vivienda, por lo común, el socio efectúa aportaciones a cuenta del coste final de la vivienda, mientras ésta se construye, que oscilan en torno al 20% o 30% de dicho coste

Como hemos explicado, en las cooperativas de vivienda, por lo común, el socio efectúa aportaciones a cuenta del coste final de la vivienda, mientras ésta se construye, que oscilan en torno al 20% o 30% de dicho coste. Con estos importes suele hacerse frente al coste del suelo, y a la parte de los costes de construcción que no quedan cubiertos por el préstamo al promotor concedido a la cooperativa para hacer frente la construcción. Consecutivamente, la persona socia se subroga en este préstamo una vez se le adjudica la propiedad de la vivienda. Este suele ser el mismo modelo seguido por los proyectos de *cohousing* que adjudican a la persona socia la propiedad privativa de la vivien-

da, y gestionan cooperativamente los elementos y comunes y los demás servicios que prestan a sus socias.

La mayoría de los proyectos de *cohousing*, que suelen perseguir la máxima asequibilidad económica, también acuden a la financiación externa, buscando que las aportaciones iniciales de las personas socias sean lo más bajas posibles. Una excepción la constituyen las cooperativas de *cohousing* sénior, en buena parte de las cuales las aportaciones a capital suelen ser más elevadas, e incluso en algunos casos prácticamente financian la totalidad del coste de la compra del suelo y la construcción. En estos casos, de acuerdo con la LCCV (art. 56), la aportación a capital podrá ser proporcional a la actividad cooperativizada desarrollada por cada socio o socia, es decir, proporcional al tipo de vivienda o dependencia privativa cuyo uso se atribuya a la persona socia, si bien también puede acordarse que sea igual para todas ellas.

En cualquier caso, tanto si estas aportaciones son muy elevadas y se destinan a cubrir íntegramente el coste del proceso de construcción de la edificación, como si son de menor cuantía y sólo cubren una parte de éste, como hemos dicho, pueden articularse como capital social, o bien considerarse pago por los servicios (en este caso, el derecho de uso sobre la vivienda o dependencia privativa).

Pueden articularse como capital social, o bien considerarse pago por los servicios

• Aportaciones iniciales como capital social para financiar construcción

Si se articulan como aportaciones obligatorias al capital, estarán sujetas al régimen de responsabilidad del socio por las deudas sociales que explicamos en la letra e) de este apartado y, en caso de baja, le serán reembolsadas, con las deducciones explicadas anteriormente (su importe se fijará con referencia a los datos económicos del cierre del ejercicio social en el que han causado la baja, se descontarán las pérdidas que sean imputadas o imputables a la persona socia, según el balance y si la baja se califica como injustificada o por expulsión, el Consejo Rector podrá practicar la deducción del 20% y del 30% respectivamente). Estas aportaciones, por tanto, no se integran en la cuenta de pérdidas y ganancias de la cooperativa.

• Aportaciones iniciales como pago para financiar construcción no integradas en el capital social

Las aportaciones que contribuirán a financiar la edificación también pueden acordarse como aportaciones obligatorias del socio que no integren en el capital social, sino que integran la masa de gestión cooperativa. En este caso serán igualmente exigibles y se les aplicará el régimen de incumplimiento de obligaciones económicas; deberán ser acordadas por la Asamblea General, siendo necesario que ésta se constituya con la asistencia de al menos el 10% de las personas socias y el acuerdo deberá adoptarse con el voto favorable de 2/3 de los votos sociales y la persona socia disconforme podrá darse de baja justificadamente (como hemos explicado en el apartado 3.3.1.2 de esta guía). La Ley establece que estos fondos, entregados por las personas socias para la gestión cooperativa o utilización de los servicios que ésta

presta, no constituyen aportaciones sociales ni integran el patrimonio cooperativo (art. 64.3 LCCV), por lo que no responden de las deudas sociales y serán reembolsables en caso de baja de la persona socia y, en todo caso, no se les podrán aplicar deducciones por penalización.

Si estas aportaciones se consideran el precio del derecho de uso, lo que será usual en aquellos modelos de cooperativas de *cohousing* que atribuyan a sus socios la propiedad privativa de la vivienda, o el derecho de superficie sobre la misma, en lugar de sólo el derecho de uso, serán ingresos corrientes para la cooperativa, y el socio, como hemos dicho, podría y transmitirlo a un tercero, sin perjuicio de cumplir los requisitos que exijan los estatutos (por ejemplo, estableciendo un derecho de adquisición preferente a favor de la cooperativa o de los socios expectantes, limitando el precio de la transmisión, etcétera).

El régimen fiscal de optar por uno u otro tipo de aportación se explica en el apartado 5 de esta guía.

Las personas socias deberán efectuar aportaciones periódicas, como contraprestación por el derecho de uso, para que la cooperativa proceda a la devolución de dicho préstamo; pago comúnmente denominado canon o cuota de uso

• **Aportaciones periódicas como contraprestación por el derecho de uso**

Pero, como hemos dicho, en los proyectos de *cohousing* se suele acudir a un préstamo al promotor, por lo que las personas socias deberán efectuar aportaciones periódicas, como contraprestación por el derecho de uso, para que la cooperativa proceda a la devolución de dicho préstamo; pago comúnmente denominado canon o cuota de uso.

Este pago periódico también deberán hacerlo las eventuales terceras personas no socias que se alojen en el *cohousing* si se quieren evitar viviendas o dependencias que puedan quedar vacantes, en especial si la cooperativa no tiene personas socias expectantes para cubrir las bajas de otras socias. La LCCV (art. 91.4) permite esta posibilidad para las cooperativas de viviendas, en cuyo caso la Asamblea General acordará el destino del importe obtenido por estas operaciones que, en ningún caso pueden tener un importe superior al 25 % de la cuantía de las realizadas con las personas socias.

• **Aportaciones periódicas para pagar gastos generales y suministros**

Las aportaciones periódicas que ahora nos ocupan se destinan a hacer frente a los gastos generales de la cooperativa, entre ellos, el coste de los suministros y servicios de la edificación, tanto de las viviendas y dependencias de uso privativo, como de los 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, entre ellos, en el caso de haber acudido a financiación ajena, el pago de las cuotas de la hipoteca (en caso de que la cooperativa haya optado por sufragar la totalidad o parte del coste del suelo y de la construcción por financiación ajena).

La parte de las entregas periódicas que se destina a sufragar el préstamo al promotor también puede configurarse como aportación a capital, como entregas a la masa de gestión o como precio por el servicio.

En el apartado 5 de esta guía se analiza el régimen fiscal de una y otra opción. Sin embargo, queremos hacer unas observaciones sobre la posibilidad de considerarlo como aportaciones como entregas a la masa de gestión o como obligatorias al capital.

• **Algunas consideraciones sobre las aportaciones periódicas**

El mayor inconveniente de considerar estas aportaciones como entregas a la masa de gestión cooperativa lo encontramos en el hecho de que, al no responder de las deudas sociales, estas aportaciones no se tomarían en cuenta para valorar la solvencia de la cooperativa, lo que puede dificultar la obtención de crédito por parte de terceros (particularmente el préstamo al promotor).

En el caso de considerarlas como aportaciones al capital social, debemos tener en cuenta que el artículo 56 de la LCCV regula la aportación obligatoria inicial que deben suscribir y desembolsar las personas socias para adquirir esta condición, e igualmente prevé que la Asamblea

General, con la mayoría y formalidades correspondientes, pueda imponer en cualquier momento nuevas aportaciones obligatorias, señalando el importe, las condiciones de suscripción y plazos de desembolso. En tal caso, la persona socia disconforme puede darse de baja, que deberá calificarse como justificada. Aunque no se prevé que las aportaciones capital puedan desembolsarse periódicamente, no está prohibido, por lo que podría preverse que estas aportaciones periódicas se configuren como capital social, a desembolsar por la persona socia periódicamente.

Por otra parte, la norma legal prevé que, para dar cumplimiento al principio de puerta abierta, las nuevas personas socias que ingresen en la cooperativa, no están obligadas a hacer aportaciones superiores a las obligatorias exigibles en este momento, actualizadas según el índice general de precios al consumo o aquel que le sustituya y las condiciones de su desembolso deben ser las mismas que se exigieron a los ya socios y socias. Todo ello, salvo que los estatutos establezcan condiciones más favorables para los nuevos miembros. Por tanto, los nuevos socios podrían efectuar sus aportaciones en los mismos plazos que el socio que ha causado baja.

Las aportaciones periódicas que ahora nos ocupan se destinan a hacer frente a los gastos generales de la cooperativa, entre ellos, el coste de los suministros y servicios de la edificación, tanto de las viviendas y dependencias de uso privativo, como de los espacios e instalaciones comunes

El mayor inconveniente de considerar estas aportaciones periódicas como entregas a la masa de gestión cooperativa lo encontramos en el hecho de que, al no responder de las deudas sociales, estas aportaciones no se tomarían en cuenta para valorar la solvencia de la cooperativa

La cuestión de más difícil encaje, si se opta por que las aportaciones periódicas adopten la forma de capital, es el régimen de reembolso a la persona socia que causó baja, con el fin de evitar: por una parte, descapitalizar a la cooperativa; y por otra, cumplir con lo previsto en el artículo 61.5 de la LCCV, según el cual el Consejo Rector podrá aplazar el reembolso de la liquidación en el plazo que señalen los estatutos sociales, que no será superior a cinco años en caso de expulsión, a tres años en caso de baja no justificada, y a un año en caso de defunción o de baja justificada, a contar en todo caso desde la fecha de cierre del ejercicio en que el socio o socia causó baja. Las cantidades aplazadas devengarán el interés legal del dinero, desde la fecha de cierre del ejercicio en que el socio o socia causó baja, y no podrán ser actualizadas.

Una solución a los plazos mencionados podríamos encontrarla en el citado artículo 91.5 de la LCCV, al prever que la cooperativa pueda retener el importe que deba reembolsarse a la persona socia saliente, hasta que sea sustituida en sus derechos y obligaciones por otro socio o socia, en cuyo caso los estatutos sociales deberán fijar el plazo máximo de duración del derecho de retención. En este caso los estatutos podrían regular que el canon periódico que paga la nueva persona socia se destine al reembolso periódico del capital aportado por la socia saliente, la cual recuperaría sus aportaciones en los mismos plazos en los que las hizo efectivas. Pero también este caso presenta el inconveniente de que la cooperativa dejaría de percibir el canon de uso de dicha vivienda hasta tanto la socia que causó baja recupere la totalidad de lo aportado.

Por todo lo que hemos expuesto, cada proyecto de *cohousing* debe desarrollar un minucioso plan financiero, para determinar de dónde obtendrá los recursos necesarios y optar por la solución que mejor se acomode a sus necesidades.

La persona socia deberá efectuar el pago correspondiente por los demás servicios que le preste la cooperativa, tales como la atención domiciliaria, alimenticios, de ocio, cultura, deportivos, asistenciales, médicos u otros

• Aportaciones para el pago de servicios

Finalmente, la persona socia deberá efectuar el pago correspondiente por los demás servicios que le preste la cooperativa, tales como la atención domiciliaria, alimenticios, de ocio, cultura, deportivos, asistenciales, médicos u otros.

Mientras las contraprestaciones para hacer frente a los gastos vinculados al derecho de uso deben ser abonadas por todas las personas socias (ya sea todas por igual, ya sea en proporción a la actividad cooperativizada), en el caso de los servicios a los que acabamos de referirnos lo más habitual será que estos gastos sólo deban ser sufragados por aquellas personas que contraten el servicio concreto de que se trate.

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

• Determinación de los resultados

En la determinación de los resultados económicos del ejercicio (art. 67 LCCV), las cooperativas deben diferenciar los resultados cooperativos y los extracooperativos.

Para determinar los resultados cooperativos ordinarios se toman en cuenta los siguientes ingresos:

- a) Los obtenidos de la venta de productos o servicios de las personas socias y de productos o servicios de la cooperativa, en el cumplimiento de su objeto social.
- b) Los obtenidos de la venta o suministro de productos y servicios a las personas socias.
- c) Los obtenidos de las operaciones realizadas en cumplimiento de acuerdos de intercooperación con otras cooperativas.
- d) Los de naturaleza financiera obtenidos, bien en inversiones en empresas cooperativas, bien en empresas participadas mayoritariamente por las mismas, cuando se trate de entidades que realicen actividades preparatorias, complementarias, auxiliares o subordinadas a las de la propia cooperativa, y, asimismo, los que se produzcan como consecuencia de una prudente y eficaz gestión de la tesorería de la cooperativa, para la realización de la actividad cooperativizada.
- e) Las subvenciones corrientes y las de capital, imputables al ejercicio económico.
- f) En las cooperativas de crédito y cooperativas con sección de crédito, los intereses y otros rendimientos obtenidos en el mercado financiero o de sus socios y socias, en los términos establecidos por la legislación sectorial aplicable.
- g) Las cuotas periódicas satisfechas por los socios y socias.
- h) Las plusvalías obtenidas por la enajenación de elementos del inmovilizado material destinados al cumplimiento del fin social, cuando se reinvierta la totalidad de su importe en nuevos elementos de inmovilizado, con idéntico destino, dentro del plazo comprendido entre el año anterior a la fecha de la entrega o puesta a disposición del elemento patrimonial y los tres años posteriores, siempre que permanezcan en el patrimonio de la cooperativa hasta que finalice su período de amortización.

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.
- c) Los intereses devengados en favor de las personas socias o asociadas por razón de sus aportaciones a capital social, o por otras modalidades de financiación voluntaria que haya acordado la Asamblea General; los intereses devengados por razón de las obligaciones, subordinadas o no, emitidas por la cooperativa y la remuneración a las personas suscriptoras de los títulos participativos emitidos por la cooperativa.
- d) Las cantidades destinadas a amortizaciones.
- e) Los gastos que genere la financiación externa de la cooperativa.
- f) Las otras deducciones que permita hacer la legislación aplicable.

Los gastos señalados en las letras b, d, e y f se imputan, proporcionalmente, a los ingresos ordinarios, cooperativos y extracooperativos. La retribución del capital

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

Deben ser aplicados según las reglas siguientes

EXCEDENTES NETOS

Al menos el 5%
Al Fondo de Formación y Promoción Cooperativa (FFPC)

Al menos el 20%
A la Reserva Obligatoria hasta que ésta alcance la cifra del capital social suscrito en la fecha de cierre del ejercicio

Resto de los excedentes
A reservas voluntarias; a la participación de las personas trabajadoras asalariadas; o a retornos para su distribución entre las personas socias

social percibida por los socios únicamente puede deducirse como gasto de los ingresos cooperativos.

• **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. Cuando el resultado cooperativo es positivo se denomina excedente.

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

DESTINO DE LOS EXCEDENTES NETOS (una vez deducidos los impuestos)	
Al menos el 5%	Al Fondo de Formación y Promoción Cooperativa (FFPC)
Al menos el 20%	A la Reserva Obligatoria hasta que ésta alcance la cifra del capital social suscrito en la fecha de cierre del ejercicio
Resto de los excedentes	A reservas voluntarias; a la participación de las personas trabajadoras asalariadas; distribución entre las personas socias en concepto de retornos, en proporción a su participación en la actividad cooperativizada desarrollada en el correspondiente ejercicio económico, que puede hacerse efectivo inmediatamente, incorporase a capital o a un fondo de retornos. Sólo podrán distribuirse retornos cuando la reserva obligatoria sea igual a la cifra del capital social estatutario.

**BENEFICIOS EXTRACOOPERATIVOS NETOS
(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
---------	---

**BENEFICIOS EXTRACOOPERATIVOS
NETOS**

El 100%

A compensar pérdidas de ejercicios anteriores, si las hay, o a la reserva obligatoria o al FFPC)

BENEFICIOS EXTRAORDINARIOS NETOS

El 100%	Puede destinarse a compensar pérdidas extracooperativas y extraordinarias de ejercicios anteriores, si las hay
Al menos el 50%	A la reserva obligatoria o al FFPC
El resto	A reserva voluntaria repartible

**BENEFICIOS EXTRAORDINARIOS
NETOS**

El 100%

Puede destinarse a compensar pérdidas extracooperativas y extraordinarias de ejercicios anteriores, si las hay

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 derivadas de la actividad cooperativa pueden imputarse a los socios y socias, en proporción a la actividad cooperativizada realizada por cada socio o socia en el ejercicio económico y, si los estatutos lo establecen, éstas se pueden limitar como máximo al importe total de los anticipos asignados a las personas socias en el ejercicio económico, más sus aportaciones a capital social y su participación en las reservas repartibles; la LCCV (art. 69.3) permite que los estatutos limiten la imputación de las pérdidas derivadas de la actividad cooperativizada con las personas socias a la cifra que resulte de sumar el importe total de los anticipos asignados a las éstas en el ejercicio económico, más sus aportaciones a capital social y su participación en las reservas repartibles;
- asimismo pueden imputarse a la reserva voluntaria;

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

- también pueden imputarse a la reserva obligatoria, con los límites siguientes: si por imputación de pérdidas, la reserva obligatoria queda reducida a una cifra inferior al capital fijado en los estatutos sociales, la cooperativa deberá reponerla de inmediato con cargo a las reservas voluntarias, si existiesen, o con el resultado positivo de los siguientes ejercicios económicos; en ningún caso pueden imputarse pérdidas a la reserva obligatoria si ésta disminuye por debajo del capital estatutario sin que, simultáneamente y por cuantía equivalente, se imputen dichas pérdidas a las personas socias, a la reserva voluntaria, o a ambas;
- las pérdidas extracooperativas y las extraordinarias se imputarán a la reserva obligatoria y a las reservas voluntarias y si el importe de éstas es insuficiente, antes de imputarse a capital, la diferencia podrá recogerse en una cuenta especial para su amortización en los diez años siguientes.

Si la cooperativa se ha constituido como entidad no lucrativa, y los eventuales resultados positivos, tanto ordinarios como extraordinarios, se destinan a constituir a patrimonio irrepartible, imputará las pérdidas a reservas irrepartibles

De acuerdo con la LCCV, no es necesario separar los resultados que provienen de las operaciones con terceras personas socias (resultados extracooperativos) y los resultados cooperativos, si los estatutos establecen que la totalidad del excedente neto del ejercicio se destinará a patrimonio irrepartible. En tal caso, la cooperativa destinará el resultado positivo, al menos, en un 5% al FFPC y un 2% a las personas trabajadoras no socias en concepto de participación en resultados, que será compensable con el complemento salarial de similar naturaleza establecido en la normativa laboral aplicable.

Asimismo, si la cooperativa se ha constituido como entidad no lucrativa, y los eventuales resultados positivos, tanto ordinarios como extraordinarios, se destinan a constituir a patrimonio irrepartible, imputará las pérdidas a reservas irrepartibles.

• Los fondos cooperativos

La LCCV regula diversos fondos obligatorios para las cooperativas y que deben haber sido dotados o constituidos según la distribución de resultados positivos que acabamos de exponer. Se trata de los siguientes:

La reserva obligatoria, destinada a la consolidación, desarrollo y garantía de la cooperativa

- La reserva obligatoria, destinada 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.

A esta reserva se destinan las cuotas de ingreso, los resultados cooperativos y extracooperativos en los porcentajes que acabamos de exponer, la asignación que corresponda como consecuencia de la regularización del balance 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.

- A reserva voluntaria, de libre disposición, que se constituirá por acuerdo de la Asamblea General, y a la cual se destinarán las cantidades que acabamos de exponer en el apartado anterior; si la reserva se configura como repartible entre las personas socias, la distribución se determinará en proporción a la participación de éstas en la actividad cooperativizada durante, al menos, los últimos cinco años, o período menor si la cooperativa fuera de más reciente constitución. En los proyectos de *cohousing* que optan por el modelo de cesión de uso, es común que esta reserva puede usarse como fondo de solidaridad para hacer frente a los eventuales impagos de las aportaciones periódicas de los socios, para la réplica del modelo, como fondo de maniobra para poder destinar a obras extraordinarias, puesta en marcha de nuevos servicios o instalaciones comunitarias, o a otros usos.

La reserva voluntaria, de libre disposición, que se constituirá por acuerdo de la asamblea general

- El Fondo de formación y promoción cooperativa, que tendrá 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.

El Fondo de formación y promoción cooperativa, que tendrá 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

Este fondo se nutre con el porcentaje de los excedentes netos y beneficios que establezcan los estatutos o la Asamblea General, según lo expuesto en el apartado anterior, 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.

e. Régimen de responsabilidad del socio por las deudas sociales y la responsabilidad del socio por sus obligaciones económicas

Ya hemos expuesto al principio del apartado 3.1 de esta guía que, de acuerdo con la LCCV (Art. 4), los socios tienen responsabilidad limitada. En efecto, la cooperativa responderá de sus deudas con todo su patrimonio presente y futuro, excepto el correspondiente al fondo de formación y promoción cooperativa, que solo responderá de las obligaciones estipuladas para el cumplimiento de sus fines, pero de las deudas de la cooperativa no responden las personas socias, porque su responsabilidad quedará limitada al importe nominal de las aportaciones al capital social.

Los estatutos podrán establecer una responsabilidad adicional para el caso de insolvencia de la cooperativa

Sin perjuicio de ello, los estatutos podrán establecer una responsabilidad adicional para el caso de insolvencia de la

cooperativa. Asimismo, los estatutos podrían establecer la responsabilidad ilimitada de las personas socias por las deudas sociales, en cuyo caso estaríamos ante una responsabilidad mancomunada simple, salvo que los propios estatutos la declaren de carácter solidario. No recomendamos ninguna de estas dos opciones.

Cuestión distinta a la responsabilidad de las personas socias por las deudas sociales, es decir, la responsabilidad del socio frente a los acreedores de la cooperativa (externa),

Las personas socias responderán por las obligaciones contraídas: por el derecho de uso, la propiedad de su vivienda o los gastos de administración general. En este caso las personas socias responden de manera ilimitada, de acuerdo con el artículo 1911 del Código civil

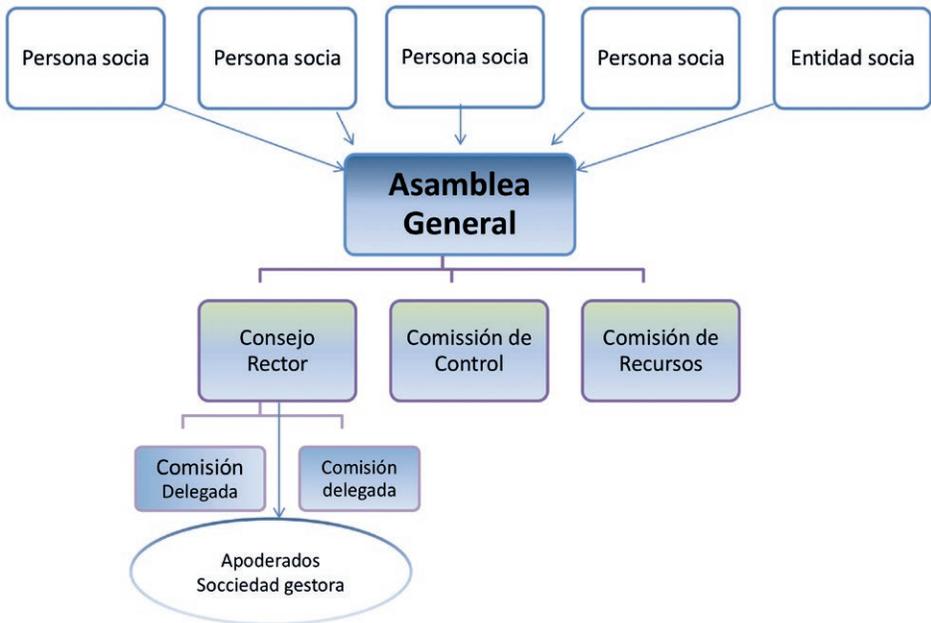
es la de la responsabilidad de la persona socia por el cumplimiento de sus obligaciones contraídas con la cooperativa por el uso de los servicios cooperativos (responsabilidad interna); es decir, por el derecho de uso, la propiedad de su vivienda o los gastos de administración general. En este caso las personas socias responden, como en los demás casos, de manera ilimitada, de acuerdo con el artículo 1911 del Código civil. En este sentido el artículo 64.1 de la LCCV prevé que la persona socia responde ilimitadamente del cumplimiento de la obligación de participar en la actividad cooperativizada. La baja como persona socia no le eximirá del cumplimiento de las obligaciones

contraídas hasta ese momento. El incumplimiento de la anterior obligación dará derecho a la cooperativa al resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados.

3.3.3. Los órganos de la cooperativa

Las cooperativas, como las demás sociedades, se organizan a través de distintos órganos sociales. Algunos de estos órganos son obligatorios en la LCCV (art. 29); otros, en cambio, están previstos en la Ley, pero son potestativos, y cada cooperativa decidirá si se dota de ellos o no, según sus necesidades. Asimismo, los estatutos de la cooperativa podrán regular la creación y funcionamiento de otras comisiones o comités delegados de la Asamblea General, para desarrollar mejor su actividad económica en satisfacción de las necesidades de las personas socias.

Veamos un breve diagrama de la estructura de gobernanza de las cooperativas.



3.3.3.1. Órganos legalmente obligatorios

Los órganos obligatorios en la LCCV (art. 29) son la Asamblea General, formada por el conjunto de todas las personas socias y el Consejo Rector, que es el órgano que gobierna y administra la cooperativa.

a. La Asamblea General

La Asamblea General es la reunión de las personas socias, constituida para deliberar y adoptar por mayoría acuerdos en las materias de su competencia. Sus acuerdos son obligatorios incluso para las personas socias ausentes y disidentes, salvo en los casos en que ejerzan su derecho de baja, según explicamos al analizar la baja justificada.

La Asamblea General es la reunión de las personas socias, constituida para deliberar y adoptar por mayoría acuerdos en las materias de su competencia

• Competencias y clases

El acuerdo de la asamblea es necesario para aquellas materias que son de su exclusiva competencia (art. 31 LCCV), que son las siguientes:

- Nombramiento y revocación del Consejo Rector, de la auditoría de cuentas, de las personas a quienes se encomiende la liquidación y de las comisiones delegadas de la Asamblea General.
- Examen o censura de la gestión social, aprobación de las cuentas, distribución de los excedentes de ejercicio o imputación de las pérdidas.

- c) Imposición de nuevas aportaciones obligatorias al capital y actualización del valor de las aportaciones.
- d) Emisión de obligaciones y de títulos participativos.
- e) Modificación de los estatutos sociales.
- f) Fusión, escisión, transformación y disolución.
- g) Transmisión del conjunto de la empresa o patrimonio de la cooperativa, integrado por el activo y el pasivo; o de todo el activo; o de elementos del inmovilizado que constituyan más del 20% del mismo, sin perjuicio de la competencia del Consejo Rector para la ejecución de dicho acuerdo.
- h) Creación, adhesión o baja de consorcios y grupos cooperativos o uniones de cooperativas de carácter económico, y de las uniones o federaciones de carácter representativo; creación de cooperativas de segundo grado o de crédito, o adhesión a las mismas, cuando la suscripción de capital u otras obligaciones económicas comprometidas supongan, en el momento de la incorporación, más del 20 % de los fondos propios de la cooperativa.
- i) Regulación, creación y extinción de secciones de la cooperativa.
- j) Ejercicio de la acción social de responsabilidad contra los miembros del Consejo Rector, los auditores o auditoras de cuentas y las personas miembros del órgano de liquidación.
- k) Aprobación y modificación del reglamento de régimen interno de la cooperativa.
- l) Todos los demás acuerdos exigidos por la ley o por los estatutos sociales.

Además, la Asamblea General puede debatir y adoptar acuerdos sobre cualquier otro asunto de interés para la cooperativa que la ley no considere competencia exclusiva de otro órgano social.

Las reuniones de la Asamblea General son convocadas por el Consejo Rector. Debe hacerlo necesariamente una vez al año, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio económico. Hablamos, en este caso, de la asamblea ordinaria, donde se examinará la gestión social, debiendo aprobar las cuentas, balances y demás documentos contables, así como aprobar la aplicación de los resultados económicos del ejercicio. Todas las demás asambleas son extraordinarias. No obstante, en la asamblea ordinaria también pueden incluirse otros puntos del orden del día, distintos de los mencionados.

Las reuniones de la Asamblea General son convocadas por el Consejo Rector. Debe hacerlo necesariamente una vez al año, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio económico

También debe convocar asamblea cuando lo soliciten al menos un 10% de las personas socias, en cuyo caso la reunión versará sobre el orden del día que éstas propongan

• Convocatoria (arts. 32 a 34 LCCV)

Quién debe convocar la Asamblea General. El Consejo Rector está obligado legalmente a convocar al menos una vez al año la asamblea ordinaria. También debe convocar asamblea cuando lo soliciten al menos un 10% de las personas socias, en cuyo caso la reunión versará sobre el orden del día que éstas propongan.

Si el Consejo Rector no convoca la Asamblea General ordinaria cualquier socio o socia podrá

solicitar del árbitro o al juzgado competente del domicilio social que, con audiencia del Consejo Rector, convoque la asamblea. El mismo derecho asiste a la minoría que ha solicitado la convocatoria, si el Consejo Rector no atiende la petición en el plazo máximo de 1 mes; en este último caso, el orden del día será el solicitado por las personas socias. En ambos casos el árbitro o el juzgado debe designar a quienes actuarán en funciones de presidencia y secretaría, para constituir la mesa.

Asimismo, el Consejo Rector puede convocar la Asamblea General siempre que lo considere conveniente.

Plazo: Todas las convocatorias deben efectuarse con una antelación mínima de 15 días y máxima de 60, respecto de la fecha de su celebración. La única excepción es la denominada Asamblea universal, que puede celebrarse cuando, hallándose presentes la totalidad de las personas socias, decida celebrar asamblea por unanimidad y acuerden, también de manera unánime, el orden del día de la reunión.

Forma: La Asamblea General ha de convocarse mediante anuncio destacado en el domicilio social, en cada uno de los centros de trabajo y mediante carta remitida al domicilio del socio o socia o por correo electrónico. También puede convocarse por anuncio en la página web corporativa de la cooperativa y en las demás formas que prevean los estatutos de la cooperativa.

Contenido: La convocatoria ha de expresar con claridad el orden del día o asuntos a tratar, el lugar, el día y la hora de la reunión en primera y en segunda convocatoria, entre las cuales deberá transcurrir como mínimo media hora y debe hacer constar la relación completa de información o documentación que se acompaña. El Consejo Rector está obligado a incluir en el orden del día los temas que le hayan solicitado por escrito el 10% o por 50 personas socias, previamente a la convocatoria o dentro de los cuatro días siguientes a su publicación, publicando de nuevo orden del día con una antelación mínima de 7 días a la celebración de la asamblea y debe incluirse un punto que permita a los socios y socias hacer sugerencias y preguntas.

Todas las convocatorias deben efectuarse con una antelación mínima de 15 días y máxima de 60, excepto la Asamblea universal

Mediante anuncio destacado en el domicilio social, en cada uno de los centros de trabajo y mediante carta remitida al domicilio del socio o socia o por correo electrónico

Ha de expresarse con claridad el orden del día o asuntos a tratar, el lugar, el día y la hora de la reunión en primera y en segunda convocatoria, entre las cuales deberá transcurrir como mínimo media hora y debe hacer constar la relación completa de información o documentación que se acompaña

• Constitución de la Asamblea General (Art. 35 LCCV)

La asamblea queda válidamente constituida cuando en primera convocatoria asistan, presentes o representadas, más de la mitad de las personas socias, o en segunda convocatoria, siempre que al menos sean el 10% de las mismas o 50 de ellas. Los estatutos sociales pueden reforzar el quórum de asistencia, que no podrá superar en

La asamblea queda válidamente constituida cuando en primera convocatoria asistan, presentes o representadas, más de la mitad de las personas socias, o en segunda convocatoria, siempre que al menos sean el 10% de las mismas o 50 de ellas

segunda convocatoria el 20%. No obstante, para adoptar algunos acuerdos como explicamos en el punto siguiente, deben concurrir al menos el 10% de socias.

Pueden asistir todas las personas que sean socias en el momento de la convocatoria y conserven su condición al tiempo de la celebración de la asamblea.

La mesa de la asamblea estará formada por quien ostente la presidencia y quien ejerza la secretaría, que serán las mismas del Consejo Rector, o quienes les sustituyan según los estatutos o, en su defecto, quienes elija la asamblea entre los socios y socias asistentes.

Quien preside la asamblea ordenará la confección de la lista de asistentes a cargo de la secretaría, y se elegirá a los interventores del acta. Las personas socias que sumen al menos el 5% de asistentes podrán designar a una de ellas como interventora.

Las personas socias, si no pueden asistir a una asamblea concreta, pueden hacerse representar, mediante poder escrito por otra socia, por el cónyuge, ascendiente, hermano o hermana o persona que conviva con el socio o socia. Cada socio o socia no podrá representar a más de dos personas socias ausentes.

• Adopción de acuerdos (Art. 36 LCCV)

La Asamblea General sólo puede adoptar acuerdos sobre puntos que constan en el orden del día. No obstante, hay unos acuerdos que pueden adoptarse aun cuando no consten en él. Se trata de los siguientes: convocar una nueva asamblea o prorrogar la que se está celebrando; realizar la verificación extraordinaria de cuentas; el ejercicio de la acción de responsabilidad contra los miembros del Consejo Rector, los auditores o los liquidadores y la revocación de los miembros del Consejo Rector. Salvo en estos casos, los acuerdos que adopte la asamblea sobre temas que no consten en el orden del día serán nulos y las personas socias los pueden impugnar judicialmente.

En las cooperativas de primer grado cada socio o socia tiene un voto.

La Asamblea General adopta sus acuerdos con el voto a favor de más de la mitad de los votos presentes y representados en la asamblea. Los estatutos pueden elevar esta mayoría, que no puede sobrepasar los 2/3 de los votos presentes y representados

La Asamblea General adopta sus acuerdos con el voto a favor de más de la mitad de los votos presentes y representados en la asamblea. Los estatutos pueden elevar esta mayoría, que no puede sobrepasar los 2/3 de los votos presentes y representados.

Quedan exceptuados de la regla anterior la elección de cargos, en los que podrá resultar elegido el candidato que obtenga mayoría relativa o mayor cantidad de votos. Asimismo, se exceptúan, en este caso por exigir mayorías reforzadas, los siguientes acuerdos, que requieren el voto favorable de los 2/3 de los votos presentes y representados:

a) La modificación de estatutos.

- b) La revocación de los miembros del Consejo Rector, cuando no conste en el orden del día de la convocatoria, siempre que concurra el quórum de presencia establecido en el artículo 45.2 de la LCCV.
- c) El ejercicio de la acción de responsabilidad contra los miembros del Consejo Rector.
- d) En el caso de acuerdos sobre imposición de nuevas aportaciones obligatorias, de nuevas obligaciones para las personas socias no previstas en los estatutos, modificación de la clase de cooperativa o de su objeto social, agravación del régimen de responsabilidad de las personas socias, prórroga de la sociedad, disolución, fusión, escisión, transformación o cesión de activos y pasivos, la decisión deberá ser adoptada con el voto favorable de los dos tercios de los votos presentes y representados en la asamblea, siempre que ésta haya sido constituida con un quórum de asistencia de, al menos, el 10% de los socios y socias de la cooperativa.

Los estatutos podrán autorizar que la Asamblea General y los demás órganos sociales puedan celebrar sus sesiones por medios telemáticos, siempre que se garantice que se cumplirán los requisitos de constitución de la Asamblea General, la identidad de la persona socia y de los demás sujetos que participen en la reunión, su participación en la deliberación y toma de acuerdos y en el planteamiento de sugerencias y preguntas, así como el ejercicio del derecho de voto y, en su caso, el secreto del mismo.

• Acta de la reunión

De las reuniones de la asamblea debe levantarse acta, firmada por quienes ostenten la presidencia y la secretaría. El acta debe encabezarse por el anuncio de la convocatoria o el orden del día decidido al constituirse en Asamblea General universal, el quórum legal o estatutario exigido, indicando si la asamblea se constituye en primera o en segunda convocatoria; un resumen de las deliberaciones sobre cada asunto; las intervenciones que las personas interesadas hayan solicitado que consten en acta y, finalmente, los acuerdos tomados, indicando con toda claridad los términos de la votación y los resultados de cada una de las mismas.

De las reuniones de la asamblea debe levantarse acta, firmada por quienes ostenten la presidencia y la secretaría

El acta debe aprobarse al final de la sesión, como último punto del orden del día y debe ser incorporada por el titular de la secretaría al libro de actas.

• Impugnación de acuerdos de la Asamblea General (Art. 40 LCCV)

Los acuerdos de la Asamblea General que sean contrarios a la ley son nulos. Los que se opongan a los estatutos o lesionen, en beneficio de uno o varios socios o socias, o de terceras personas, los intereses de la cooperativa son anulables. Tanto los acuerdos nulos como los anulables pueden ser impugnados, los primeros, por todas las

Los acuerdos de la Asamblea General que sean contrarios a la ley son nulos. Los que se opongan a los estatutos o lesionen, en beneficio de uno o varios socios o socias, o de terceras personas, los intereses de la cooperativa son anulables

personas socias, los miembros del Consejo Rector, los miembros de la comisión de control de la gestión, y cualquier tercera persona con interés legítimo, y caducará en el plazo de un año, excepto los que, por su causa o contenido, sean contrarios al orden público. La impugnación de los acuerdos anulables sólo puede ser ejercitada por los socios y socias asistentes que hubieren hecho constar, en el acta de la Asamblea General o mediante documento fehaciente entregado dentro de las 48 horas siguientes, su oposición al acuerdo, las personas socias ausentes y las que hubiesen sido ilegítimamente privadas del voto, así como por los miembros del Consejo Rector o los miembros de la comisión de control de la gestión. La acción caducará a los cuarenta días.

El Consejo Rector es el órgano de gobierno, representación y gestión de la cooperativa y es responsable de la aplicación de la ley y de los estatutos sociales. Establece las directrices generales de la gestión de la cooperativa, de conformidad con la política fijada por la Asamblea General, competencia que es indelegable en ningún otro órgano social o comisión delegada

Los estatutos deben fijar el número de personas que componen el Consejo Rector, que como mínimo debe ser de 3

Son cargos obligatorios la presidencia y la secretaría

Consejo Rector debe inscribirse en el Registro de Cooperativas, haciendo constar la aceptación del elegido.

b. El Consejo Rector

El Consejo Rector es el órgano de gobierno, representación y gestión de la cooperativa y es responsable de la aplicación de la ley y de los estatutos sociales. Establece las directrices generales de la gestión de la cooperativa, de conformidad con la política fijada por la Asamblea General, competencia que es indelegable en ningún otro órgano social o comisión delegada.

Este órgano, a través de la Presidencia, representa legalmente a la cooperativa en todas las actuaciones frente a terceras personas, tanto extrajudiciales como judiciales, representación que se extiende a todos los actos comprendidos en el objeto social.

• Composición del Consejo Rector (art. 42 LCCV)

Los estatutos deben fijar el número de personas que componen el Consejo Rector, que como mínimo debe ser de 3, pudiendo prever miembros suplentes, que sustituirán a los titulares en el caso vacante definitiva por el tiempo que le restara de mandato al cargo sustituido. Su elección corresponde a la Asamblea General y los estatutos han de regular el régimen electoral.

Son cargos obligatorios la presidencia y la secretaría (Art. 43 LCCV).

El nombramiento de los miembros del

• Duración del mandato y otras causas de cese (Art. 45 LCCV)

El mandato de los miembros del Consejo Rector debe fijarse en los estatutos y puede oscilar entre un mínimo de 2 años y un máximo de 6. Los estatutos también deben

regular si cada elección se refiere a la totalidad de sus miembros o si se renuevan por mitades y también pueden limitar el número de mandatos seguidos que podrá ejercer una misma persona como miembro del Consejo Rector.

Si no hubiera suplentes, los estatutos pueden proveer que las vacantes que se produzcan en un mandato sean cubiertas por una persona designada por el propio Consejo Rector, la cual cesará automáticamente al finalizar la primera Asamblea General que se reúna tras su nombramiento.

Además de por el transcurso del tiempo para el que han sido elegidos, los miembros del Consejo Rector cesan en su cargo por muerte, incapacitación, incompatibilidad, renuncia y revocación. En la misma Asamblea General en que se acuerde la revocación del Consejo Rector se convocará Asamblea General extraordinaria para la elección de los nuevos miembros del Consejo Rector, pudiendo en su caso, designarse una comisión ejecutiva provisional, que asumirá la administración hasta la toma de posesión del nuevo Consejo Rector.

• **Funcionamiento del Consejo Rector (Art. 46 LCCV)**

El Consejo Rector debe reunirse, de forma ordinaria, con la periodicidad que prevean los estatutos, y como mínimo cada tres meses. De forma extraordinaria, siempre que lo convoque su presidencia, a iniciativa propia o a solicitud de cualquier consejero o consejera. Si la solicitud no es atendida en el plazo de diez días, la podrán convocar los consejeros o consejeras que representen como mínimo un tercio del consejo.

El Consejo Rector sólo está válidamente constituido y podrá adoptar acuerdos si están presentes en la sesión más de la mitad de sus componentes, los cuales no pueden delegar su asistencia o representación en ninguna otra persona.

Los acuerdos se adoptan por el voto favorable de más de la mitad de los miembros asistentes, salvo en los supuestos en que la ley exige otra mayoría. Si los estatutos no atribuyen expresamente a la Asamblea General la distribución de los cargos del consejo, será éste mismo quien los asigne a sus miembros. Asimismo, los estatutos pueden prever que en caso de empate el voto de la persona que ostente la presidencia sea dirimente.

De los acuerdos del Consejo Rector levantará acta la persona titular de la secretaría, que la firmará junto con la persona que ostente la presidencia y otra persona asistente al consejo como mínimo.

El ejercicio del cargo de miembro del Consejo Rector es gratuito, aunque los estatutos

El mandato de los miembros del Consejo Rector debe fijarse en los estatutos y puede oscilar entre un mínimo de 2 años y un máximo de 6

El Consejo Rector debe reunirse, de forma ordinaria, con la periodicidad que prevean los estatutos, y como mínimo cada tres meses

Los acuerdos del Consejo Rector se pueden impugnar si se consideran nulos o anulables, según lo expuesto al tratar la asamblea, en el plazo de 2 meses para los acuerdos nulos y de 1 mes, para los anulables

pueden prever el pago de dietas o la compensación de los gastos o perjuicios que comporta el cargo, correspondiendo a la Asamblea General la fijación de su cuantía.

Los acuerdos del Consejo Rector se pueden impugnar si se consideran nulos o anulables, según lo expuesto al tratar la asamblea, en el plazo de 2 meses para los acuerdos nulos y de 1 mes, para los anulables. Estos plazos empiezan a computar desde la fecha de adopción del acuerdo si el impugnante es miembro del consejo y estuvo presente en la adopción del acuerdo; en los demás casos, desde que los impugnantes tuvieron conocimiento del acuerdo o desde su inscripción en el Registro de Cooperativas, siempre que no hubiese transcurrido un año desde su adopción.

Los miembros del Consejo Rector deben ejercer el cargo con la diligencia de un leal representante y un ordenado gestor, respetando los principios cooperativos. Y son responsables, con carácter solidario, ante la cooperativa, las personas socias y las terceras personas, del perjuicio que causen por acciones u omisiones por dolo o culpa, y siempre que se extralimiten en sus facultades

• **Responsabilidad de los miembros del Consejo Rector (Art. 47 LCCV)**

Los miembros del Consejo Rector deben ejercer el cargo con la diligencia de un leal representante y un ordenado gestor, respetando los principios cooperativos. Y son responsables, con carácter solidario, ante la cooperativa, las personas socias y las terceras personas, del perjuicio que causen por acciones u omisiones por dolo o culpa, y siempre que se extralimiten en sus facultades.

• **Delegación de facultades. La Dirección (Art. 48 LCCV)**

El Consejo Rector puede delegar, permanentemente o por un período determinado, sus facultades, en uno de sus miembros a título de consejero o consejera delegada, así como en varios de ellos formando una comisión ejecutiva, o varias comisiones con competencias espe-

cíficas, mediante el voto favorable de 2/3 de sus componentes. Este acuerdo también debe inscribirse en el Registro de Cooperativas, en el plazo de 1 mes desde que fue adoptado.

En ningún caso el Consejo Rector puede delegar las siguientes facultades:

- a) Fijar las directrices generales de la gestión.
- b) Controlar permanentemente el ejercicio de las facultades delegadas.
- c) Presentar a la Asamblea General ordinaria las cuentas del ejercicio, el informe sobre la gestión y la propuesta de distribución o asignación de los excedentes y de imputación de las pérdidas.
- d) Prestar avales, fianzas y garantías reales a favor de otras personas, salvo en las cooperativas de crédito.
- e) Otorgar poderes generales, que tendrán que inscribirse en el Registro de Cooperativas.

Asimismo, el Consejo Rector podrá designar a una persona que ocupará la dirección de la cooperativa, y la representará en todos los asuntos relativos al giro y tráfico de ésta. Su nombramiento deberá otorgarse en escritura notarial, e inscribirse en el Registro de Cooperativas, también en el plazo de 1 mes desde la fecha de la escritura.

Esta figura puede ser útil en aquellos proyectos de *cohousing* que presten diversos servicios a las personas socias, y consideren necesario profesionalizar su gestión.

c. La Comisión de Control de la Gestión (Art. 54 LCCV)

Se trata de un órgano de fiscalización interna de la sociedad cooperativa, que tiene como funciones examinar la marcha de la cooperativa, las directrices generales y las decisiones concretas adoptadas por el Consejo Rector, el consejero delegado o la comisión ejecutiva y la dirección; advertir a estos sobre su conformidad o no con la política fijada por la Asamblea General y los criterios de una buena gestión empresarial, e informar por escrito, en el momento que consideren oportuno, a la Asamblea General y, en todo caso, a la Asamblea General ordinaria.

Para llevar a cabo sus funciones, la comisión podrá recabar y examinar, en todo momento, la documentación y contabilidad de la cooperativa.

Este órgano no es obligatorio en la LCCV, pero si se prevé en los estatutos debe estar integrado por un número entre 3 y 7 personas socias, elegidas por la Asamblea General para un período de 3 a 6 años, y no pueden formar parte simultáneamente del Consejo Rector ni ostentar la condición de director o directora de la cooperativa.

Se trata de un órgano de fiscalización interna de la sociedad cooperativa, que tiene como funciones examinar la marcha de la cooperativa

Este órgano no es obligatorio

d. Comisión de Recursos (Art. 52 LCCV)

Finalmente, un órgano que puede ser de interés en un proyecto de *cohousing* es la Comisión de Recursos, también potestativo. Su función es resolver los recursos contra las sanciones impuestas a las personas socias o los acuerdos sobre admisión y baja de las personas socias, así como sobre la calificación de la baja y sus efectos.

La Ley prevé que la persona socia disconforme con la decisión de la Comisión pueda plantear recurso de nuevo ante la Asamblea General, en el plazo de 1 mes desde el acuerdo de la comisión, salvo que los estatutos prevean que la decisión de la comisión agote la vía cooperativa interna, de modo que la persona disconforme pueda acudir directamente a la impugnación judicial o al arbitraje cooperativo. En nuestra opinión sólo en este último caso tiene sentido prever este órgano de los estatutos, para evitar ventilar las cuestiones más delicadas de la relación de la persona socia y la cooperativa ante todas las personas socias, que constituyen la Asamblea General.

Debe estar compuesto por entre 3 y 7 personas socias elegidas en Asamblea General por un período de 3 a 6 años, y no pueden formar parte simultáneamente del Consejo Rector ni de la Dirección de la cooperativa, siéndoles aplicables las normas sobre

La Comisión de Recursos es un órgano potestativo. Su función es resolver los recursos contra las sanciones impuestas a las personas socias o los acuerdos sobre admisión y baja de las personas socias, así como sobre la calificación de la baja y sus efectos

la elección, aceptación y revocación, la inscripción en el Registro de Cooperativas, el funcionamiento, la retribución y la responsabilidad del Consejo Rector.

3.3.4. La actuación de la cooperativa por secciones o fases

Las cooperativas pueden actuar por fases o secciones, sin personalidad jurídica independiente, en las que se agrupan las personas socias

Las cooperativas pueden actuar por fases o secciones, sin personalidad jurídica independiente, en las que se agrupan las personas socias (art. 8 LCCV) para realizar conjuntamente una determinada actividad, siempre que se encuentre comprendida en el objeto social de la cooperativa y que los estatutos de la entidad incorporen la regulación de las secciones.

En las cooperativas de vivienda es habitual que cada promoción de un edificio o conjunto de edificios que se consideran una unidad económica propia se constituya en una fase o sección independiente. Así, el artículo 91.9 de la LCCV prevé expresamente que las cooperativas de esta clase que desarrollen más de una fase o promoción deben constituir en su seno una sección para cada una de ellas, bastando a dichos efectos que los estatutos sociales incorporen una regulación genérica de las secciones. Sin embargo, la LCCV prevé que en ese caso la cooperativa deberá someter sus cuentas anuales a verificación por auditoría externa.

Esta modalidad de organización puede ser útil en los proyectos de *cohousing* que acometan distintas promociones.

Las secciones o fases llevan una contabilidad independiente, sin perjuicio de la general de la cooperativa, y gozan de autonomía de gestión, conforme a los acuerdos tomados por la asamblea de personas socias de la sección, que deben ser incorporados a un libro de actas, siendo obligatorios para todas las personas socias integradas en la sección

Las secciones o fases llevan una contabilidad independiente, sin perjuicio de la general de la cooperativa, y gozan de autonomía de gestión, conforme a los acuerdos tomados por la asamblea de personas socias de la sección, que deben ser incorporados a un libro de actas, siendo obligatorios para todas las personas socias integradas en la sección, incluso las ausentes y las disidentes, y pudiendo ser impugnados en los mismos términos que los acuerdos de la Asamblea General. No obstante, debe tenerse en cuenta que la Asamblea General de la cooperativa puede acordar la suspensión de los acuerdos adoptados en la asamblea de una sección, siempre que se hagan constar los motivos por los que los considera impugnables o contrarios al interés general de la cooperativa. Este acuerdo de suspensión tiene efectos inmediatos, y puede, a su vez, ser impugnado de conformidad con la LCCV (art. 40).

En caso de optar por este sistema organizativo, la sección responde del cumplimiento de las obligaciones derivadas de su actividad, en primer lugar, con las aportaciones hechas o prometidas y las garantías

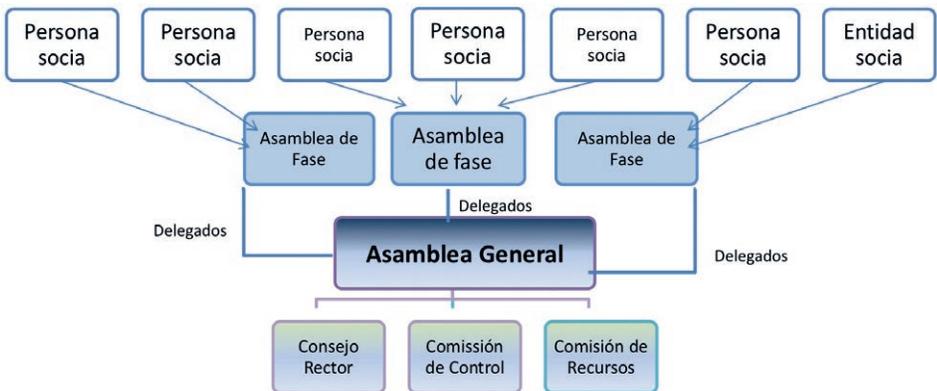
prestadas por quienes integran la sección, y contra ellos deben dirigirse los acreedores de la sección. Por dicho motivo esta condición debe hacerse constar en los contratos celebrados con terceras personas, que deben consentir expresamente en no perseguir directa o inmediatamente los demás bienes de la cooperativa, siendo responsables de esta especificación contractual los que hayan contratado en representación de la cooperativa.

Por otra parte, cuando la cooperativa debe hacer frente a las responsabilidades contractuales o extracontractuales derivadas de la actuación de una sección, podrá repetir contra las personas socias integradas en la misma, exigiendo el efectivo desembolso de las aportaciones comprometidas o las garantías prestadas.

Si la cooperativa actúa por secciones o fases los estatutos de la cooperativa deben regulará con detalle el procedimiento de incorporación de las personas socias a la sección, la publicidad y control del grupo de las personas socias que la integra y las obligaciones y responsabilidades de las mismas, así como las facultades de control contable y de gestión que, en todo caso, ejerce el Consejo Rector de la cooperativa.

En el siguiente cuadro se puede ver el esquema de gobernanza de una cooperativa organizada por fases.

La sección responde del cumplimiento de las obligaciones derivadas de su actividad, en primer lugar, con las aportaciones hechas o prometidas y las garantías prestadas por quienes integran la sección, y contra ellos deben dirigirse los acreedores de la sección



3.4. La Modificación de los estatutos sociales de la Cooperativa

La modificación de los estatutos sociales de la Cooperativa requiere que el acuerdo sea adoptado por la Asamblea General, mediante el voto favorable de al menos 2/3 de los votos sociales presentes o representados en el momento de la votación

Si se refiere a la modificación de la clase de cooperativa o de su objeto social, agravación del régimen de responsabilidad de las personas socias o a la prórroga de la sociedad, la decisión deberá ser adoptada por la asamblea, que debe haberse constituido con un quórum de asistencia de, al menos, el 10% de las personas socias de la cooperativa

Si la modificación estatutaria se refiere al capital social mínimo previsto en los estatutos, exige la publicación previa del acuerdo de la Asamblea General en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana

La LCCV (art. 73) regula los requisitos necesarios para modificar los estatutos sociales por los que se rige la cooperativa, norma suprema que regula el funcionamiento de la sociedad. Por ello, su modificación requiere que el acuerdo sea adoptado por la Asamblea General, mediante el voto favorable de al menos 2/3 de los votos sociales presentes o representados en el momento de la votación (art. 36.5 LVC), con la siguiente excepción: cuando la modificación estatutaria se refiera al domicilio social dentro del mismo municipio, el acuerdo podrá ser adoptado por el Consejo Rector; asimismo es competencia de este órgano el establecimiento de sucursales.

Además, debemos tener en cuenta ciertas consideraciones, en función de cuál sea la modificación estatutaria. Así, tanto el cambio de domicilio de denominación, como la modificación del objeto social deben anunciarse en un diario de gran difusión en el ámbito de actuación de la cooperativa o bien, de acuerdo con el artículo 6.11 de la LCCV mediante la publicación del acuerdo, durante tres días consecutivos, en la página web corporativa.

Si el acuerdo de modificación de los estatutos sociales se refiere a la modificación de la clase de cooperativa o de su objeto social, agravación del régimen de responsabilidad de las personas socias o a la prórroga de la sociedad, la decisión deberá ser adoptada por la asamblea, que debe haberse constituido con un quórum de asistencia de, al menos, el 10% de las personas socias de la cooperativa (art. 36.6 LCCV). En los tres primeros casos, además, las personas socias que hayan votado en contra o las ausentes que expresen su disconformidad por escrito dirigido al Consejo Rector en el plazo de 40 días, a contar desde la inscripción del acuerdo en el Registro de Cooperativas, tiene derecho a separarse de la cooperativa y su baja se considerará como justificada.

Si la modificación estatutaria se refiere al capital social mínimo previsto en los estatutos, de acuerdo con la LCCV (art. 74), exige la publicación previa del acuerdo de la Asamblea General en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en un diario de gran difusión en su ámbito de actuación (o en la página web corporativa, en su caso). Si la reducción del capital social mínimo se produce como consecuencia del reembolso de aportaciones a las personas socias, los acreedores sociales podrán oponerse a la ejecución del acuerdo en el mes siguiente a la última de las publicaciones, si sus créditos no son pagados o suficientemente garantizados, pudiendo ser considerado a estos efectos, como garantía suficiente, el balance de situación de la cooperativa auditado, junto a un informe de la auditoría, que demuestre la solidez económica y financiera de la cooperativa.

Si la reducción del capital social por debajo de su cuantía mínima que se realice no respeta estas formalidades y garantías en favor de los acreedores sociales, la modificación será nula. No obstante, no son exigibles tales formalidades y garantías cuando se reduzca el capital para compensar las pérdidas sociales legalmente imputables a capital social. En este caso, el balance de situación que servirá de base para la adopción del acuerdo por la Asamblea General y su inscripción en el Registro de Cooperativas debe ser auditado, emitiendo un informe que certifique la existencia de las pérdidas sociales imputables al capital de acuerdo con la LCCV (art. 69).

En todos los casos la modificación de estatutos debe otorgarse la correspondiente escritura pública, a cuya matriz se incorporarán los anuncios que sean preceptivos, e inscribirse en el Registro de Cooperativas.

3.5. Algunas particularidades que afectan a la actividad de construcción o rehabilitación que deben tenerse en cuenta por la cooperativa

La actividad de promoción inmobiliaria, necesaria en algunos proyectos de *cohousing*, tiene ciertas particularidades que, si bien someramente, pasamos a exponer seguidamente.

3.5.1. La responsabilidad de la cooperativa, como promotora de la edificación, cuando recibe cantidades anticipadas

Hemos hablado en el apartado 3.3.2 de esta guía de las distintas aportaciones que pueden realizar las personas socias. Respecto de las aportaciones para contribuir a financiar la edificación pueden tener lugar antes de iniciarse el proceso constructivo o la rehabilitación de un edificio ya existente, o bien durante este proceso. En ambos casos se aplican a la cooperativa las mismas normas que regulan las cantidades anticipadas entregadas a cuen-

Se aplican a la cooperativa las mismas normas que regulan las cantidades anticipadas entregadas a cuenta de la futura vivienda a los promotores

ta de la futura vivienda a los promotores. Estas obligaciones se regulan en la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en adelante, LOE.

La cooperativa debe cumplir respecto a las entregas a cuenta lo siguiente:

Garantizar mediante un seguro de caución o aval solidario, la devolución estas cantidades entregadas

La apertura de una cuenta especial en una entidad de crédito en la que los cooperativistas depositarán las cantidades anticipadas, con separación de cualquier otra clase de fondos de la cooperativa

Según esta normativa, la cooperativa, a través de su Consejo Rector, o si lo ha contratado, del gestor profesional, deber cumplir respecto a las entregas de estas cantidades de dinero a cuenta de la construcción, lo siguiente:

- a) Garantizar, desde la obtención de la licencia de edificación, mediante un seguro de caución o aval solidario, la devolución estas cantidades entregadas, incluidos los impuestos correspondientes, además de los intereses legales, en el caso de que no se cumplan los plazos acordados para el inicio de la construcción o de la entrega de la vivienda.
- b) La apertura de una cuenta especial en una entidad de crédito en la que los cooperativistas depositarán las cantidades anticipadas, con separación de cualquier otra clase de fondos de la cooperativa. Para la apertura de dicha cuenta, la entidad de crédito, bajo su responsabilidad, tendrá que exigir a la cooperativa, a través de su Consejo Rector, o del gestor profesional, el cumplimiento de las condiciones exigidas en relación con la garantía.

Nuestra recomendación es extender esta garantía incluso a las cantidades entregadas a la cooperativa con anterioridad a la obtención de la licencia de edificación.

Téngase en cuenta que la cooperativa está legalmente obligada a hacer constar en todos los actos de publicidad que lleve a cabo con respecto a la promoción de viviendas que impliquen la percepción de cantidades anticipadas, que actúa y opera conforme a la LOE y que cumple todos los requisitos que ésta exige, y debe igualmente indicar expresamente cuál es la entidad aseguradora o avalista que garantiza estas cantidades, así como la entidad de crédito en la que figura abierta la cuenta especial en la deben ingresarse las cantidades anticipadas. El incumplimiento de tales normas lleva aparejada la correspondiente sanción, según la legislación sobre protección de las personas consumidoras y usuarias.

3.5.2. La responsabilidad por defectos en la construcción

Cuando la cooperativa actúa como promotora de la edificación (tanto en la nueva construcción, como en la rehabilitación) es responsable por los vicios o defectos que puedan aparecer ha construcción, en los términos previstos en la LOE. De acuerdo con

esta Ley, la cooperativa debe suscribir los seguros previstos en su artículo 19, con la cobertura de los siguientes riegos por aparición de daños materiales por vicios o defectos constructivos:

a) Un seguro de daños materiales o de caución, para garantizar, durante un (1) año, los daños materiales por vicios o defectos que afecten a elementos de terminación o acabado de las obra.

b) Un seguro de daños materiales o de caución, para garantizar, durante tres (3) años, los daños causados por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad (higiene, salud y protección del medioambiente, que se refiere a las condiciones de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos; protección contra el ruido; ahorro de energía y aislamiento térmico; los demás aspectos funcionales que permitan un uso satisfactorio del edificio).

c) Seguro de daños materiales o de caución, para garantizar, durante diez (10) años –conocido como “responsabilidad decenal”-, los daños por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.

Si la cooperativa ha designado a un gestor profesional, y le han transferido poderes de representación suficientes para la adopción de acuerdos relativos a todo el proceso edificatorio, las responsabilidades expuestas en este apartado también recaerán sobre el mismo.

Cuando la cooperativa actúa como promotora de la edificación es responsable por los vicios o defectos que puedan aparecer ha construcción, en los términos previstos en la LOE

La cooperativa debe suscribir un seguro de daños materiales o de caución, para garantizar:

Durante un (1) año los daños materiales por vicios que afecten al acabado de las obras

Durante tres (3) años, los daños causados por vicios o defectos que afecten a la habitabilidad

Durante diez (10) años los daños por vicios o defectos estructurales

3.5.3. La Figura del profesional gestor de la cooperativa

Para abordar la complejidad y dedicación que requiere la facilitación de los procesos de participación colectiva que configuraran el proyecto, la copromoción inmobiliaria, desde la puesta en marcha y hasta la posterior gestión de la actividad cooperativa, así como para una adecuada alineación con los principios y valores cooperativos, es recomendable la gestión profesionalizada de la estrategia del proyecto cooperativo.

Es habitual que las cooperativas de vivienda, y también los de *cohousing* cooperativo acuerden en su Asamblea General, previa propuesta de su Consejo Rector, contratar los servicios de un gestor profesional

Por ello, es habitual que las cooperativas de vivienda, y también los de *cohousing* cooperativo acuerden en su Asamblea General, previa propuesta de su Consejo Rector, contratar los servicios de un gestor profesional o de un equipo de profesionales multidisciplinar que asesore los diferentes ámbitos implicados (proceso de edificación, jurídico, económico-financiero, dinamización del grupo de convivencia...).

Estos profesionales prestan sus servicios de asesoramiento y gestión a la cooperativa y a sus socios, llevando a cabo los actos de gestión ordinaria que sean necesarios para el desarrollo de

su objeto social, sin perjuicio de las facultades que les correspondan a los órganos sociales cooperativos. Esta labor de gestión profesionalizada está al servicio de la cooperativa, para la que realiza su trabajo, a cambio de un precio pactado, y por el tiempo determinado por el acuerdo entre las partes. Se trata de una relación contractual para la gestión cooperativa que debe estar marcada por la transparencia, la solvencia, la profesionalidad y el riguroso cumplimiento de las normas legales.

La actuación del gestor profesional se caracteriza por lo siguiente:

- a) La sociedad gestora está al servicio de la cooperativa y ésta debe exigirle en su gestión, total cumplimiento de las leyes y demás normas aplicables, así como el de los principios básicos cooperativos de transparencia, rigor y profesionalidad.
- b) La sociedad gestora no toma decisiones, propone las mejores soluciones, para que sea la Cooperativa, a través de sus órganos sociales, la que tome estas las decisiones.
- c) Es necesario que, expresamente, a través de un contrato de gestión, aprobado por la Asamblea General, queden manifestados y definidos, los servicios que la empresa gestora va a prestar, se defina el encargo, cómo los va a prestar, cuál será el modo de establecer las relaciones y la operativa entre la empresa gestora y la cooperativa, por cuánto tiempo se establece la relación contractual y qué contraprestaciones económicas percibirá la sociedad gestora a cambio de estos servicios.

Debemos insistir en que, con independencia del contenido concreto del contrato suscrito entre la sociedad gestora y al cooperativa, siempre que la primera actúe de forma decisoria en la promoción, tendrá las mismas responsabilidades en tanto que entidad promotora, que la LOE atribuye a la cooperativa.

4. Los derechos y deberes de las personas socias. Particular atención a la actividad cooperativizada: el derecho de uso

Los miembros de las sociedades disfrutan por su condición de socios de un conjunto de derechos de naturaleza política y económica. Y como correlación a estos derechos, el ordenamiento jurídico impone igualmente deberes al socio.

En todas las sociedades entre los derechos políticos se incluyen el derecho de voto en el órgano soberano, así como el de elegir, y en su caso, ser elegido, para formar parte del órgano de administración; entre los derechos económicos el más relevante es la participación en los beneficios. Cuando se trata de sociedades de capital ambos conjuntos de derechos dependen del capital que la persona socia aporte a la compañía.

En la cooperativa estos derechos no dependen del capital aportado, sino que, o bien corresponden al socio en cuanto a tal, o dependen de la participación de éste en las actividades que desarrolla la cooperativa. Esta participación constituye, a su vez, una tercera clase de derechos que corresponde a los socios de las sociedades de naturaleza personal, como es el caso de la cooperativa, derecho que, como hemos dicho en el apartado 2.3.2 de esta guía, se configura a su vez, como un deber.

Así, en cuanto a los derechos políticos vienen definidos por el principio “un socio, un voto”, salvo que, por la clase de cooperativa, se pueda ponderar el voto del socio; en este caso, la ponderación se establece en función de su participación en la actividad cooperativa, nunca en función del capital. Y en cuanto a los derechos económicos, la participación en las ganancias se determina asimismo en función de la participación

En la cooperativa estos derechos no dependen del capital aportado, sino que, o bien corresponden al socio en cuanto a tal, o dependen de la participación de éste en las actividades que desarrolla la cooperativa

del socio en la actividad de la cooperativizada, y no en su capital, tal como establece el artículo 2 de la LCCV.

Analizamos seguidamente cuáles son estos derechos y deberes de las personas socias.

4.1. Los derechos de las personas socias.

4.1.1. Derechos económicos, derechos políticos y la actividad cooperativizada.

Participar en la actividad económica

Participar en el reparto de los excedentes del ejercicio

Cobrar los intereses fijados por las aportaciones sociales

Obtener la actualización del valor de sus aportaciones

Recibir la liquidación de su aportación en caso de baja o de liquidación de la cooperativa

Asistir, con voz y voto a las asambleas generales

Elegir y ser elegido para los cargos sociales

Derecho de información

Las personas socias de las cooperativas tiene un conjunto de derechos políticos y económicos en la cooperativa, que les reconoce la LCCV (arts. 25 y 26):

- a) Participar en la actividad económica y social de la cooperativa, sin ninguna discriminación, y de la forma en que lo establezcan los estatutos sociales.
- b) Participar en el reparto de los excedentes del ejercicio, en proporción al uso que haya hecho de los servicios cooperativos, según acuerde la Asamblea General, salvo cuando la cooperativa se ha constituido como entidad no lucrativa, dado que este caso debe destinar la totalidad de sus resultados de libre disposición a una reserva voluntaria irreplicable.
- c) Cobrar, en su caso, los intereses fijados por las aportaciones sociales.
- d) Obtener la actualización del valor de sus aportaciones en las condiciones previstas en la ley y en los estatutos sociales.
- e) Recibir la liquidación de su aportación en caso de baja o de liquidación de la cooperativa.
- f) Asistir, con voz y voto a las asambleas generales.
- g) Elegir y ser elegido para los cargos sociales.
- h) Derecho de información, en los términos que figuran más adelante.
- i) Los demás derechos que establezcan la ley o los estatutos.

Veamos cómo se reflejan estos derechos en los modelos de *cohousing* cooperativo:

Derechos económicos:

- A recibir la parte del excedente del ejercicio que sea repartible o resultados cooperativos, en proporción a la participación de la actividad de la cooperativa y en la forma que se acuerde por Asamblea General, salvo en los casos en que la cooperativa se haya constituido como entidad no lucrativa, y opte por no distribuir los resultados, sino destinarlos a fondos colectivos e irrepartibles.
- A cobrar, en su caso, los intereses establecidos por sus aportaciones a capital social, según lo establecido en los estatutos sociales para las obligatorias, y según los acuerdos emisión para las aportaciones voluntarias.
- A la actualización del valor de las aportaciones realizadas y la devolución de las aportaciones al capital social, en el caso, de baja de la persona socia, teniendo en cuenta que, la cooperativa puede aplazar esta restitución hasta que la persona socia que causó baja sea sustituida por otra persona socia; en caso de liquidación de la cooperativa, tras el cumplimiento de las debidas obligaciones.
- A la transmisión de las aportaciones de las personas socias a otros socios o a las personas que con ellos convivan, de acuerdo con lo previsto en los estatutos sociales.

Derechos políticos:

- Elegir y ser elegido para los cargos de los órganos sociales, como el Consejo Rector y/o una comisión accesoria.
- Formular propuestas y participar con voz y voto en la adopción de acuerdos en la Asamblea General y otros órganos sociales de los que formen parte.
- Recibir la información necesaria para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones. El derecho a la información es un derecho importante que se otorga al cooperativista debiendo ser atendido por los órganos sociales. Más adelante, se desarrolla este derecho con mayor detalle.
- Aprobar las cuentas del ejercicio y la gestión de la cooperativa en Asamblea General.
- A los demás que resulten de las normas legales y de los propios estatutos de la sociedad; este es el caso, por lo demás frecuente, de la previsión de la sustitución de una persona socia, en una baja justificada, por otra persona que reúna los requisitos necesarios para ser socio/a.

Derechos relativos a la actividad cooperativizada:

A obtener un alojamiento privativo así como al uso y disfrute de los espacios e instalaciones comunes, y a los demás servicios que preste la cooperativa. Estos derechos se extienden al resto de miembros de la unidad de convivencia de la persona socia, formada por aquellas personas con las que conviva.

El derecho de información de la persona socia es uno de los principales derechos que la Ley concede a la persona socia, imponiendo una obligación a la cooperativa de establecer en sus estatutos sociales los medios necesarios para que cada una de ellas esté bien informada sobre la marcha económica y social de la entidad

4.1.2. Particular atención al derecho de información.

El derecho de información de la persona socia es uno de los principales derechos que la Ley concede a la persona socia, imponiendo una obligación a la cooperativa de establecer en sus estatutos sociales los medios necesarios para que cada una de ellas esté bien informada sobre la marcha económica y social de la entidad. El ejercicio de este derecho permite a la persona socia solicitar a los órganos sociales datos sobre la marcha y actividad de la cooperativa, y es un *prius* lógico respecto al derecho de voto, pues para poder emitir su voto, la persona socia debe estar informada con detalle de aquellos temas que se someten a su consideración.

Respecto de la cooperativa, cumple una función de control sobre la gestión y conlleva la obligación de mantener informados al conjunto de socios de manera colectiva e individualmente. Por lo que, el ejercicio del derecho de información por las personas socias debe estar desarrollado en los límites de la defensa de los intereses de la entidad (que han de ser los de la comunidad de las personas socias) y la protección de estos intereses comunitarios.

Por tanto, el derecho de información de las personas socias de una cooperativa no es ilimitado, pero sí ha de posibilitar el ejercicio responsable de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones. La ley establece que, como mínimo, tiene derecho a:

a) En cualquier momento:

- Recibir copia de los estatutos sociales y, si lo hubiera, del reglamento de régimen interno, así como de las modificaciones de ambos, con mención expresa del momento de entrada en vigor de éstas. Al ser las normas que rigen la cooperativa, recomendamos que se entreguen en el momento de la incorporación, e incluso antes de la toma de decisión de solicitar la admisión.
- Solicitar por escrito y recibir información sobre la marcha de la cooperativa en los términos previstos en los estatutos, y en particular, a recibir por escrito la que afecte a sus derechos.

En este supuesto, la información deberá ser suministrada por el Consejo Rector en el plazo de un mes o, si considera, que es de interés general, en la Asamblea más próxima a celebrar, incluyéndola en el orden del día. El Consejo Rector ha de facilitar la información que considere oportuna y adecuada, pero en todo caso ésta ha de ser suficiente. Y, para encontrar el punto justo, puede ayudar la motivación o explicación que el socio haga constar en su petición.

- Examinar el libro de registro de socios, cuya custodia recae en la figura de la persona que ostenta la secretaría del Consejo Rector, teniendo en cuenta que, examinar no atañe obtener copias o extraer datos.

b) Ante la convocatoria y celebración de una Asamblea General:

- Examinar en el domicilio social y en aquellos espacios destinados a la administración de la cooperativa que determinen los estatutos, los documentos que vayan a ser sometidos a la misma y en particular: las cuentas anuales, el informe de gestión y el informe de la auditoría.

Las personas socias que lo soliciten por escrito, tienen derecho a recibir copia gratuita de estos documentos con antelación a la Asamblea. Además, este derecho a recibir gratuitamente la documentación anterior y la memoria escrita de las actividades de la cooperativa debe ser incluido expresamente en la convocatoria de la Asamblea General.

- Solicitar por escrito, con anterioridad a la celebración de la Asamblea, o verbalmente en el transcurso de la misma, la ampliación de cuanta información considere necesaria en relación a los puntos del orden del día.

En tal caso, corresponde al Consejo Rector, como órgano de gobierno y gestión de la cooperativa, ofrecer dicha información, pudiéndose negar sólo si su difusión pone en grave peligro los intereses de la cooperativa. No obstante, la Asamblea General, mediante votación secreta, puede ordenar al Consejo Rector suministrar la información requerida.

El Consejo Rector también puede negar la información por el deber de mantenerse secreto sobre dichos datos en virtud del cumplimiento de una obligación legal (por ejemplo, la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales).

El ejercicio responsable del derecho a participar en la toma de decisiones de la entidad requiere el conocimiento profundo de los asuntos a tratar y, por ello, permite incluso que el socio pueda solicitar verbalmente al Consejo Rector la ampliación de la información en el transcurso de la propia Asamblea General, directamente y respecto de cualquiera de los asuntos que se estén tratando, según el orden del día de la convocatoria.

c) Con posterioridad a la celebración de la Asamblea General:

- Solicitar y obtener copia del acta de las Asambleas Generales que deberá ser facilitada al socio por el Consejo Rector en el plazo de un mes desde que lo solicite.
- Ser notificado de los acuerdos adoptados en su ausencia que supongan obligaciones o cargas gravemente onerosas no previstas en los estatutos (p. ej., nuevas

aportaciones obligatorias no previstas estatutariamente, agravación del régimen de responsabilidad de los socios).

En tales casos, el Consejo Rector está obligado a remitir dicha notificación en un plazo de quince días desde la aprobación del acuerdo correspondiente. Este es un derecho especialmente relevante, ya que la adopción por la Asamblea General de un acuerdo de los previstos en el art. 36.6 LCCV faculta al socio disconforme a causar baja justificada.

4.2. Las obligaciones de las personas socias.

Las personas socias vienen, asimismo, obligadas, a cumplir con los siguientes deberes (art. 27 LCCV):

Desembolsar las aportaciones comprometidas

Asistir a las reuniones de los órganos sociales

Cumplir los acuerdos sociales válidamente adoptados

Participar en las actividades de la cooperativa

No realizar actividades de competencia con la cooperativa

Participar en las actividades de formación y promoción cooperativa

Guardar secreto

- a) Desembolsar las aportaciones comprometidas en la forma que establezcan los estatutos sociales y los acuerdos de la Asamblea General.
- b) Asistir a las reuniones de los órganos sociales.
- c) Cumplir los acuerdos sociales válidamente adoptados.
- d) Participar en las actividades de la cooperativa, en la forma y cuantía establecida por los estatutos sociales, en el reglamento de régimen interno y en los acuerdos de la Asamblea General.
- e) No realizar actividades de competencia con la cooperativa, por cuenta propia o de otro, salvo que sean autorizadas expresamente por la Asamblea General o por el Consejo Rector.
- f) Participar en las actividades de formación y promoción cooperativa.
- g) Guardar secreto sobre asuntos y datos de la cooperativa cuya difusión pueda perjudicar los intereses de la misma.
- h) Las demás que resulten de la ley, de los estatutos y los reglamentos de régimen interno de aplicación.

Como en el caso de los derechos, analizamos las obligaciones en los modelos de *cohousing* cooperativo:

Obligaciones económicas:

- Desembolsar las aportaciones económicas comprometidas en la forma y plazo previstos: aportaciones al capital social y aquellas otras aportaciones obligatorias previstas para financiar la edificación, según se establezca en los estatutos y en los términos acordados por la Asamblea General.
- No realizar actividades competitivas con las actividades empresariales que desarrolle la cooperativa, por cuenta propia o de otro, salvo autorización expresa del Consejo Rector o la Asamblea General.
- No transmitir el derecho a la adjudicación de una vivienda si hay personas socias expectantes, salvo a estas expectantes y respetando el orden de antigüedad en el ingreso.

Obligaciones políticas:

- Asistir a las reuniones de la Asamblea General y de los demás órganos colegiados de los que forme parte.
- Aceptar los cargos para los que fuesen elegidos, salvo causa justa de excusa.
- Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la cooperativa.
- Cumplir las normas y obligaciones establecidas en los Estatutos Sociales y en el reglamento de régimen interior, si lo hubiera.
- Participar en las actividades de formación y promoción cooperativa.
- Guardar secreto sobre aquellos asuntos y datos de la cooperativa, cuya divulgación pueda perjudicar a los intereses de la misma.

Obligaciones relativas a la actividad cooperativizada:

- Las personas socias vienen obligadas a participar en las actividades económicas que desarrolla la cooperativa para el cumplimiento de su fin social, en nuestro caso, tiene el deber de ocupar la vivienda cooperativa que le ha sido adjudicada junto al resto de los integrantes de su unidad de convivencia, teniendo en cuenta que si, por ejemplo, se ha adoptado algún régimen de protección oficial, deberá, además, constituir su residencia habitual.

4.3. Particular atención a la actividad cooperativizada: el derecho de uso de las viviendas o dependencias privativas y las modalidades de este derecho (propiedad, superficie, usufructo, habitación, alquiler, cesión por otros títulos).

La actividad cooperativizada consiste en el conjunto de las prestaciones y servicios que, sin mediar ánimo de lucro, realiza la cooperativa con las personas socias, en cumplimiento del fin de la cooperativa

La actividad cooperativizada consiste en el conjunto de las prestaciones y servicios que, sin mediar ánimo de lucro, realiza la cooperativa con las personas socias, en cumplimiento del fin de la cooperativa (art. 2 LCCV). Ya hemos explicado en el apartado 2.3.2. que en las cooperativas de *cohousing* esta actividad puede consistir en proveer a la persona socia y a los miembros de su unidad de convivencia de una vivienda que destinarán a su residencia habitual, así como todos aquellos demás servicios que precise dicha unidad de convivencia, tanto si están directamente vinculados con la vivienda, como los de índole personal.

En el cooperativismo de vivienda tradicional, que adjudica la propiedad de la vivienda al socio, dicha actividad consiste, en la mayoría de los casos, en promover conjuntamente la edificación, precisamente para adjudicar la propiedad al socio. Realizada esta operación, el socio ha satisfecho sus necesidades y aspiraciones, por lo que debe causar baja en la cooperativa (de hecho, de acuerdo con el art. 22.4 de la LCCV, se encontraría en un supuesto de causa de baja obligatoria). Sin embargo, nada impide que los estatutos puedan prever que, una vez adjudicadas las viviendas a las personas socias, la cooperativa siga prestando a sus socios servicios relacionados con el mantenimiento de dicha vivienda

La mayoría de las experiencias de *cohousing* optan porque la cooperativa conserve la propiedad del conjunto de las edificaciones, atribuyendo a las personas socias sólo el uso de las viviendas

y de los demás servicios comunes de la edificación o de otra naturaleza, y organizar, así, una modalidad de *cohousing* en la que los socios fuesen propietarios de las viviendas privativas.

Pero, como hemos explicado en el apartado 2.3.2 de esta guía, la mayoría de las experiencias de *cohousing* optan porque la cooperativa conserve la propiedad del conjunto de las edificaciones, atribuyendo a las personas socias sólo el uso de las viviendas o de las dependencias susceptibles de aprovechamiento privativo.

El uso podrán hacerlo mediante cualquier título admitido en derecho

Estos casos tienen cabida en la LCCV (art. 91), que prevé que las viviendas y locales puedan ser adjudicados o cedidos a las personas socias en cualquiera de las formas contempladas legalmente, la propiedad o el uso y el disfrute, y podrán hacerlo **mediante cual-**

quier título admitido en derecho y, por tanto, podrán hacerlo mediante la comúnmente denominada **“cesión de uso”**. La LCCV establece que *«cuando la cooperativa retenga la propiedad de las viviendas o locales, los estatutos establecerán las normas a que han de ajustarse tanto su uso o disfrute por las personas socias, como los demás derechos y obligaciones de estas y de la cooperativa. Igualmente, podrán prever y regular la cesión o permuta de tales derechos con socios y socias de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida la misma modalidad»*.

En los siguientes apartados analizamos los aspectos a tener en cuenta en la regulación de los estatutos, cuando la cooperativa de *cohousing* sénior opte por alguna de las modalidades que comporte atribuir al socio sólo el uso, con particular atención al modelo denominado de cesión de uso. Y en el último de dichos apartados expondremos, si bien que más sucintamente, en qué consistirá la actividad cooperativa en los supuestos en que la cooperativa de *cohousing* atribuya a las personas socias la propiedad de las viviendas.

4.3.1. Modalidades del régimen de uso: naturaleza del derecho de uso.

La LCCV establece que los estatutos deben regular el derecho de la persona socia a participar en las actividades de la cooperativa (art. 25.1.a), configurándolo como derecho-deber y establece que los estatutos sociales, el reglamento de régimen interno o los acuerdos de la Asamblea General también han de regular la forma y cuantía en que la socia se obliga a participar (art. 27.d) y, por tanto, deben dar contenido a este derecho-deber.

Como el resto de los servicios y suministros que presta la cooperativa, ya estén vinculados a la vivienda, ya sean de carácter personal, el derecho de uso sobre la vivienda o dependencia privativa de la persona socia constituye una actividad cooperativizada. Pero una parte esencial de los proyectos de *cohousing* es disfrutar, además de la vivienda, de otros bienes y servicios, así como de espacios comunitarios. Por ejemplo, en el caso de los sénior, dotar a sus miembros de un espacio habitacional de características acordes a su edad, cuya propiedad corresponde a la cooperativa, pero su uso se atribuye en exclusiva a la socia y en los *cohousing* intergeneracionales disponer del suministro de bienes y servicios precisos para la persona socia y sus familiares. Por ello, este derecho de uso debe ser regulado con detalle en los estatutos, o en el reglamento de la cooperativa (en el mismo sentido el art. 91.3 LCCV).

Y lo primero que debe determinarse es de qué clase de derecho hablamos, si se trata de un derecho de naturaleza real e inscribible en el Registro de la Propiedad o de un derecho de naturaleza personal (también denominado contractual u obligacional).

El derecho de uso sobre la vivienda o dependencia privativa de la persona socia constituye una actividad cooperativizada

Y lo primero que debe determinarse es de qué clase de derecho hablamos

En el siguiente cuadro se comparan las distintas posibilidades, cuyo análisis realizamos en los siguientes apartados.

	Derecho de uso		Arrendamiento
	Derecho real	Derecho personal	(Derecho personal)
Titularidad	Se puede constituir a favor de una o más personas simultánea o sucesivamente	Se puede constituir a favor de una o más personas	Se puede constituir a favor de una o más personas
Duración	Vitalicio o por tiempo determinado, Si se constituye en provecho de varias personas vivas al tiempo de su constitución, no se extinguirá hasta la muerte de la última	Depende de lo convenido en el contrato o los estatutos	Determinada en el contrato, con el mínimo legal de 5 años o de 7 si el propietario es persona jurídica
Transmisión	A título gratuito u oneroso, pero los contratos que celebre se resolverán al fin del usufructo	Depende de lo convenido en el contrato o los estatutos	Sólo en los términos de la Ley de Arrendamientos Urbanos
Precio	Gratuito u oneroso	Gratuito u oneroso	Renta determinada (regulación legal sobre ciertos gastos)
Facultad de disponer	Puede arrendarlo y enajenarlo	Depende de lo convenido en el contrato o los estatutos	Indisponible, excepto en los casos legalmente previstos
Contenido del derecho	Utilización salvaguardando la substancia	Depende de lo convenido en el contrato o los estatutos	Prohibición total de obras, salvo autorización del propietario
Inscripción en el Registro de la Propiedad	Es inscribible	No es inscribible	Es inscribible

4.3.1.1.- El derecho de uso como derecho real limitado (usufructo, y derecho de uso y habitación). Derechos y deberes en cada una de ellas.

En caso de decidir que el derecho de uso y disfrute sea un derecho real, es decir, un derecho vinculado al inmueble, hay que tener en cuenta la regulación sobre derechos reales del Código civil (derecho de usufructo, artículos 467 a 522; derecho de uso y habitación, artículos 523 a 529), así como a la regulación sobre el derecho de superficie contenida en la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), de modo que, a falta de regulación en los estatutos sociales, se aplicarán estas normas legales, que no siempre son acordes con los intereses de las socias en un proyecto de *cohousing*, ni con las normas cooperativas.

a) El usufructo

El derecho de usufructo consiste en que su titular, denominado usufructuario, tiene el derecho a disfrutar bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa. El propietario que ha cedido a un tercero el usufructo de un inmueble, se denomina nudo propietario. Los modelos de *cohousing* podrían optar por adjudicar a las personas socias el usufructo de las viviendas o dependencias privativas, en cuyo caso la cooperativa sería la nudo propietaria de éstas y las personas socias las usufructuarias.

Así pues, el derecho fundamental del usufructuario es el de usar el inmueble y hacer suyos los frutos o rendimientos que pueda obtener, pudiendo arrendar la cosa usufructuada, así como enajenar su derecho de usufructo, incluso a título gratuito, pero todos los contratos que celebre como tal usufructuario se resolverán al fin del usufructo. Asimismo, si el usufructo recae sobre cosas que se deterioren, a su término, el usufructuario debe restituirlas en el estado en que se encuentren, debiendo indemnizar sólo al propietario del deterioro producido por su dolo o negligencia.

Por otra parte, el usufructuario viene obligado a hacer inventario de los bienes muebles usufructuados, si los hay, y a describir el estado de los inmuebles; a prestar

En caso de decidir que el derecho de uso y disfrute sea un derecho real, es decir, un derecho vinculado al inmueble, hay que tener en cuenta la regulación sobre derechos reales del Código civil y de la Ley del Suelo

El derecho de usufructo consiste en que su titular, denominado usufructuario, tiene el derecho a disfrutar bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa

fianza, a cuidar las cosas dadas en usufructo con la diligencia debida y está obligado a realizar las reparaciones ordinarias, siendo las extraordinarias de cuenta del propietario; y a pagar las cargas y contribuciones que graven el bien.

En nuestra opinión, algunos aspectos de la regulación del derecho real de usufructo casan mal con la vinculación de la persona socia con la cooperativa, que es de naturaleza societaria

Pero, en nuestra opinión, algunos aspectos de la regulación del derecho real de usufructo casan mal con la vinculación de la persona socia con la cooperativa, que es de naturaleza societaria. Así sucede, por ejemplo, con la regulación del pago de las obras de mantenimiento ordinarias que acabamos de exponer (art. 500 Cc), o con la de las extraordinarias contenida en el art. 502 Cc.

Tampoco las previsiones legales del usufructo sobre finca hipotecada (art. 609 Cc) se acomodan al *cohousing* cooperativo, en tanto en cuanto prevé que el usufructuario no está obligado a pagar las deudas para cuya seguridad se estableció la hipoteca, o al prever que la cooperativa, como propietaria, deba indemnizar al usufructuario, en caso de que la finca hipotecada sea embargada o vendida judicialmente para el pago de la deuda y, respondiendo asimismo ante el usufructuario de lo que pierda por este motivo. De nuevo esta norma no encaja con el esquema cooperativo, dado que el usufructuario es, a su vez, socio de la cooperativa, deudora del crédito garantizado con la hipoteca, y por tanto, no es ajeno a las decisiones que ésta tome en cuanto nudo propietaria.

Tampoco las normas que regulan la extinción del usufructo por el fallecimiento del usufructuario persona física (art. 513 Cc), casan con la posibilidad de transmitir *mortis causa* la condición de socio cooperativo a los herederos que cumplan los requisitos para ser socios y soliciten su ingreso como tales a la cooperativa, de acuerdo con la Ley (art. 60.4 LCCV) y tiene una duración limitada de 30 años cuando el usufructo corresponde a una persona jurídica (art. 515 Cc), ni con la facultad de disposición del titular del usufructo, como la que permite al usufructuario arrendar el bien, lo que casa mal con su derecho-deber de tener en la cooperativa su residencia habitual.

En el caso de que la cooperativa haya acudido a un préstamo al promotor para hacer frente a los gastos de la edificación y, por tanto, el edificio se encuentre hipotecado, el Código civil prevé que el usufructuario de una finca hipotecada no estará obligado a pagar las deudas para cuya seguridad se estableció la hipoteca (artículo 509) y si la finca se embargare o vendiere judicialmente para el pago de la deuda, el propietario responderá al usufructuario de lo que pierda por este motivo, normas éstas que no encajan con la figura de la cooperativa, como promotora de viviendas a destinar al colectivo de sus personas socias.

Por otra parte, como sucede con los demás derechos reales, el derecho de usufructo es inscribible en el Registro de la Propiedad, siendo oponible *erga omnes*, es decir, el titular del derecho inscrito puede hacer valer su derecho ante cualquier tercero, por la protección que le confiere la publicidad del Registro de la Propiedad. Ello exige que el derecho real se constituya en escritura pública, y para poder inscribirlo en el Registro de la Propiedad, previamente debe inmatricularse (inscribirse

por primera vez) la finca, lo que comporta llevar a cabo la división horizontal del edificio, aun cuando éste pertenezca a un propietario único, la cooperativa.

Una de las ventajas del modelo de *cohousing* es el que la cooperativa conserva la propiedad de la edificación, es que al ser la cooperativa la propietaria única de todo el edificio no es necesario proceder a la división horizontal, lo que comporta un importante ahorro de costes en escrituras, tributos y honorarios del Registrador. Si se opta por un derecho real a favor del socio, que recaerá sobre la vivienda privativa, este ahorro de costes no tendrá lugar.

Por todo cuanto antecede, no aconsejamos optar por el usufructo como negocio jurídico para vehicular el derecho de uso cooperativo en los proyectos de *cohousing*. No obstante, si se optase por este derecho, habría que regular en los estatutos o reglamentos de la cooperativa los supuestos en los que el socio pueda arrendarla (por ejemplo, hacerlo temporalmente en casos de traslado temporal de su residencia por motivos laborales o de estudio), que el inquilino cumpla los requisitos exigidos por la cooperativa para ser socios (y que tiene que ver, en cierto modo, con compartir los valores que entraña este modelo de convivencia), o incluso prever un derecho preferente a favor de la cooperativa para que sea esta la que decida el destino de la vivienda durante el tiempo en que el socio no la ocupará.

b) El derecho de uso y habitación

El Código civil establece que este derecho se regirá por el pacto entre las partes, propietaria y usuaria, y a falta de pacto expreso, por las normas del usufructo. Dando por reproducido lo que hemos expuesto en el apartado anterior, no recomendamos tampoco el empleo de esta figura para articular un proyecto de *cohousing* en régimen de uso.

No obstante, llamamos la atención sobre el carácter personalísimo de este derecho, que es, por tanto, totalmente intransmisible (así el artículo 525 del Código civil dice que los derechos de uso y habitación no se pueden arrendar ni traspasar a otro por ninguna clase de título), así como la previsión del Código civil de que si el que tuviere derecho de habitación ocupara toda la casa, estará obligado a soportar los gastos de reparación ordinaria para su conservación y al pago de las contribuciones, del mismo modo que el usufructuario, lo que de nuevo no encaja con el modelo cooperativo que ahora nos ocupa, en el que la cooperativa, en tanto que propietaria-única del edificio, atiende a los gastos inherentes al mismo, sin perjuicio de que las personas socias deban efectuar las aportaciones necesarias, que se acuerden en asamblea, como pago de los servicios cooperativos que reciben.

El carácter personalísimo de este derecho, que es, por tanto, totalmente intransmisible, no encaja con el modelo cooperativo que ahora nos ocupa

c) El derecho de superficie

A diferencia de los anteriores derechos reales, el contenido del derecho de superficie no se regula en el Código civil, sino en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octu-

El derecho de superficie

Consiste en separar la propiedad del suelo de la propiedad del edificio que existe o que se construirá en un futuro sobre dicho suelo

bre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, y consiste en separar la propiedad del suelo de la propiedad del edificio que existe o que se construirá en un futuro sobre dicho suelo. Así, el propietario de un edificio construido puede ceder la propiedad temporal del edificio a un tercero, que se denomina superficiario, pero conservando el primero la propiedad del suelo, aunque lo más usual es que el propietario de un terreno no edificado mantenga su propiedad, pero ceda al superficiario el derecho a construir un edificio sobre dicho suelo y a tener la propiedad temporal de dicho edificio.

En este caso nos hallamos, pues, ante una propiedad de las viviendas o dependencias susceptibles de aprovechamiento privativo por el socio, aunque de una propiedad temporal, que puede ostentar por un tiempo máximo 99 años, pero la cooperativa o un tercero serán los propietarios del terreno sobre el que se han construido las viviendas. Una vez finaliza el plazo de duración del derecho de superficie, el propietario (la cooperativa o el tercero) recupera la propiedad del inmueble.

Este derecho debe constituirse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad

Este derecho debe constituirse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con lo que, como hemos explicado al tratar del usufructo, no se produce el ahorro de costes que se persigue por la mayoría de los proyectos de cohousing. Y puede constituirse a título oneroso o gratuito. Si el contrato es oneroso, el superficiario está obligado al pago de un canon al propietario

del suelo, que puede consistir en una suma alzada, o en pagos periódicos, o en una combinación de ambos.

El derecho de superficie es susceptible de transmisión y gravamen con las limitaciones que determinen las partes al constituirlo

El derecho de superficie es susceptible de transmisión y gravamen con las limitaciones que determinen las partes al constituirlo, y si las características de la construcción o edificación lo permiten, puede constituirse un régimen de propiedad horizontal, si bien se pueden prever pactos relativos a derechos de tanteo, retracto y retroventa a favor del propietario del suelo, para los casos de las transmisiones del derecho o de los elementos resultantes de la división horizontal.

En este sentido el régimen sería muy similar al de propiedad, expuesto en el apartado siguiente.

Sin perjuicio de que la cooperativa de cohousing pueda atribuir a los socios un derecho de superficie (o propiedad temporal de las viviendas, conservando la sociedad o un tercero la propiedad del suelo), la figura del derecho de superficie se está utilizando como instrumento de fomento de las políticas públicas de vivienda.

Así, algunas administraciones públicas locales o autonómicas están constituyendo derechos de superficie a favor de cooperativas (o de otras entidades que tengan la consideración de promotor social) sobre suelos de titularidad pública, para que la cooperativa construya la edificación y ceda el uso de las viviendas a sus socios o eventualmente su propiedad temporal. A cambio, la cooperativa abona un canon periódico a la administración titular del suelo, como precio del derecho de superficie, en la mayor parte de casos, muy por debajo de su valor de mercado. Finalizado el plazo de duración del derecho, la administración recupera la plena propiedad del suelo, además de la propiedad de lo edificado sobre el mismo. De este modo las administraciones fomentan el acceso a la vivienda por parte de la ciudadanía, conservando la titularidad del suelo público, e incluso al final del período se incrementa el parque de vivienda pública, al devenir propietario de lo edificado.

4.3.1.2.- La actividad cooperativizada en las cooperativas que atribuyen la propiedad privativa de las viviendas o dependencias a las personas socias

Algunos proyectos de cohousing cooperativo optan por adjudicar a las personas socias la plena propiedad de las viviendas o dependencias privativas, según el modelo tradicional. En algunos de estos proyectos la cooperativa conserva la propiedad de las instalaciones, construcciones y espacios comunes, destinándolos a prestar servicios a los socios, como los de lavandería, espacios para uso social y cultural, o similares, así como el suministro de bienes y servicios necesarios, vinculados o no a la vivienda. También se puede optar por el régimen tradicional de propiedad horizontal, de modo que los elementos comunes pertenecen a todos los socios en tanto que miembros de la comunidad, y la cooperativa se dedica a gestionar el inmueble y a prestar los servicios a los socios.

Podemos decir que en estos casos existen dos fines sociales distintos, dos aspiraciones de los socios diferenciadas y dos actividades cooperativizadas igualmente distintas, que tienen lugar en momentos también diferentes.

Una primera finalidad, de manera análoga a las cooperativas de vivienda tradicionales, consiste en suministrar viviendas a las personas socias, viviendas por lo común promovidas colectivamente por los socios mediante la cooperativa. Esta finalidad se consigue una vez se atribuye la vivienda en propiedad a la persona socia. No existe, en estos casos, derecho de uso, ya que el socio deviene propietario de la vivienda, sino que la actividad cooperativizada consiste en la promoción de la vivienda para, una vez finalizada, adjudicarla a las personas socias.

Pero a partir de esta adjudicación el socio tiene otros intereses y necesidades, a saber, conseguir en las mejores condiciones de información, calidad y precio determinados suministros, bienes y servicios, así como gestionar colectivamente los elementos comunes, lo que constituye el fin propio de las cooperativas de consumo. El consumo de estos suministros, bienes y servicios que proporciona la cooperativa constituye la actividad cooperativizada y este consumo es la actividad cooperativizada que se desempeña en estos otros proyectos de *cohousing*.

4.3.1.3.- El derecho de uso como derecho de naturaleza personal. El arrendamiento

Junto a los derechos de uso de un inmueble de naturaleza real que hemos examinado en los apartados precedentes, nuestro ordenamiento jurídico prevé otros de naturaleza personal u obligacional, como el derecho de aprovechamiento por turno (comúnmente conocido como *multipropiedad*) que puede constituirse como derecho real limitado o con carácter obligacional, el derecho de uso de la vivienda familiar, o el derecho de arrendamiento.

La cooperativa podría atribuir el uso de las viviendas a o dependencias privativas a las personas socias, mediante un contrato de arrendamiento

Si se opta por configurar el derecho de uso como un derecho personal, la cooperativa podría atribuir el uso de las viviendas a o dependencias privativas a las personas socias, mediante un contrato de arrendamiento, de los regulados en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en adelante, LAU.

Pero nuevamente, la regulación de este contrato no se adecúa a las norma cooperativas, ya que en el arrendamiento se regula el contrato entre dos partes independientes, como se recoge en el artículo 1.543 del Código Civil al definirlo como aquél en el que *«una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinación y precio cierto»*, estableciendo el artículo 1.546 sobre el arrendamiento de inmuebles que *«se llama arrendador al que se obliga a ceder el uso de la cosa [...] y arrendatario al que adquiere el uso de la cosa»*.

Estas dos partes independientes, también presentes en el derecho real de uso o en el usufructo, no existen en el *cohousing* cooperativo, ya que precisamente la persona socia disfruta de un derecho de uso por el hecho de ser miembro de la cooperativa, de formar parte de la misma.

Se caracteriza por atribuir a una persona denominada arrendatario el derecho temporal de uso de un inmueble

Así, el contrato de arrendamiento se caracteriza por atribuir a una persona denominada arrendatario el derecho temporal de uso de un inmueble, mientras que la vinculación del socio con la cooperativa suele tener una duración indefinida, y, por tanto, el uso cooperativo, en tanto que constituye la actividad o una de las actividades cooperativas que desempeña el socio, tiene igualmente vocación de duración indefinida o, cuanto menos, indeterminada. La LAU establece asimismo una regulación específica en cuanto a la subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, que nada tiene que ver con

La LAU establece asimismo una regulación específica en cuanto a la subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, que nada tiene que ver con las normas sucesorias previstas en la legislación cooperativa para el caso de defunción del socio

las normas sucesorias previstas en la legislación cooperativa para el caso de defunción del socio. Se contienen asimismo normas obligatorias, previstas como protección del inquilino en cuanto al importe de la renta, la ejecución y el pago de las obras de conservación, el establecimiento de una duración –no sólo limitada- sino mínima que no encajan con esa doble condición del inquilino, como socio, a su vez, de la cooperativa arrendadora. Por ello, una vez más, consideramos que esta figura no se aviene con los modelos de *cohousing* cooperativo.

4.3.1.4.- El derecho de uso como derecho de naturaleza personal específico de la cooperativa e innominado

En opinión de las autoras de esta guía, cuando el proyecto de *cohousing* opte por atribuir el uso a las personas socias, este uso constituye un derecho específico que corresponde a la persona socia y que debe regularse en los estatutos y reglamentos de la entidad, con una naturaleza singular y específica, distinta de los derechos reales de uso o del derecho arrendaticio. En las cooperativas de *cohousing* que optan por el modelo de cesión de uso a las personas socias, el derecho a usar la vivienda, a residir en ella, nace precisamente de la vinculación que une a la persona socia con la cooperativa, del contrato societario, pues como hemos dicho, el derecho de uso no es sino una de las actividades cooperativizadas que desempeña la socia usuaria.

Quando el proyecto de *cohousing* opte por atribuir el uso a las personas socias, este uso constituye un derecho específico que corresponde a la persona socia y que debe regularse en los estatutos y reglamentos de la entidad, con una naturaleza singular y específica

Analizamos en el siguiente apartado 4.3.2 los aspectos relativos al título de uso, sobre todo basándonos en este supuesto, si bien se contendrán referencias a los aspectos que deriven de optar por las modalidades del derecho, que hemos expuesto en los apartados precedentes.

4.3.2. El título constitutivo del derecho de uso

Como hemos dicho, la LCCV permite que el derecho de uso se pueda ceder o adjudicar a la persona socia por cualquier título admitido en derecho.

Si optamos por que el derecho de uso esté implícito en la propiedad de la vivienda por parte del socio o por configurarlo como derecho real limitado, el título constitutivo debe constar en escritura pública.

Los derechos reales sobre inmuebles deben constituirse en escritura pública, lo que comporta los costes que derivan de otorgar una escritura por cada persona socia, así como el pago del impuesto correspondiente a la constitución del dere-

cho real, y los honorarios de inscripción en el Registro. También debemos tener en cuenta que, por el principio registral de *tracto sucesivo*, para poder inscribir el derecho sobre la vivienda o dependencia en el Registro de la Propiedad, primero debe haberse inmatriculado ésta como finca independiente, por lo que deberá efectuarse e inscribir previamente la división horizontal, todo lo cual no se aviene demasiado con la finalidad de los proyectos de *cohousing*, que pretenden mantener la propiedad colectiva través de la cooperativa y lleva asociados costes de escrituras e impuestos.

La escritura pública no es necesaria, como hemos dicho, cuando el derecho de uso tiene naturaleza personal u obligacional, como sucede en el arrendamiento de inmuebles, aun cuando este no sea el contrato idóneo para vehicular el derecho de uso en las cooperativas de *cohousing*.

El derecho de uso de la persona socia es un derecho específico del que sólo puede ser titular la socia cooperativa, que deriva exclusivamente de su condición de socia, del que disfrutará mientras tenga esta condición

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

cia en ésta. Y que, por tanto, debe regularse en los estatutos sociales de la cooperativa, ante la ausencia de normas legales que le den contenido. En los apartados que siguen, ofrecemos algunas pautas de cómo regularlo.

4.3.2.1. Contenido y el alcance del derecho de uso. Obligatoriedad del uso y excepciones.

Como hemos dicho, sostenemos que el derecho de uso en las cooperativas de *cohousing* es un derecho específico, indisolublemente ligado a la condición de persona socia cooperativa, que consiste en el disfrute privativo por parte de la socia usuaria de las viviendas o dependencias susceptibles de uso privativo y también comporta el derecho a usar y servirse de los elementos, instalaciones y servicios comunes. Por ello los estatutos tienen que delimitar en qué consiste el derecho de uso.

Deben especificar el destino que puede dar a la vivienda o dependencia de uso privativo

Deben especificar **el destino que puede dar a la vivienda o dependencia de uso privativo**. Por

lo común, será obligatorio destinarla a residencia habitual y permanente de la persona socia y de los miembros de su unidad familiar o personas que con él convivan, destino consustancial y esencial en las cooperativas de viviendas, y por ende, también en la cooperativa integral de vivienda y consumo. Esta delimitación en los estatutos sirve para evitar fraudes de ley en el uso de la vivienda o para regular cuándo los convivientes pueden sustituir a la persona socia en el derecho de uso de las viviendas o dependencias de uso privativo. En estos casos de convivencia hablamos de **personas beneficiarias** de la actividad cooperativizada.

También nos hemos referido en diversos apartados de esta guía al compromiso de participación del socio en la actividad cooperativizada. En este sentido la LCCV (art. 64.1) establece que las personas socias cooperativa deberán participar en la actividad cooperativizada en los términos y condiciones previstos en los estatutos, reglamentos de régimen interior y acuerdos sociales. Por ello, lo habitual será que **los estatutos establezcan que la ocupación de la vivienda o dependencia es una obligación de las personas socias**. Aconsejamos que, además, los estatutos regulen los casos en los que excepcionalmente la persona socia puede no ocuparla, de manera justificada y sin que, por tanto, sea causa de baja obligatoria, como por ejemplo, causas de salud, la sentencia judicial de separación o divorcio que le adjudique el uso de la vivienda al otro cónyuge y las demás que se consideren adecuadas.

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

Lo habitual será que los estatutos establezcan que la ocupación de la vivienda o dependencia es una obligación de las personas socias

Otro aspecto importante a regular en los estatutos, es el de si la persona socia puede hacer obras en la vivienda o dependencia de uso privativo, o si por el contrario necesita de la previa autorización de algún órgano social de la cooperativa

4.3.2.2. La titularidad del derecho de uso

Hemos dicho que el derecho de uso es un derecho personal, de carácter personalísimo de la persona socia, que le corresponde precisamente habida cuenta de su con-

¿Cabe la posibilidad de atribuir el uso de una misma vivienda o dependencia privativa a más de una persona como socia? No hay obstáculo legal para que así sea

Si más de un miembro de la unidad de familiar o de convivencia tiene la condición de persona socia, todos los derechos de naturaleza política corresponderán a todas las personas socias por igual

En caso de compartir la titularidad del derecho de uso dos o más personas como socias, la cooperativa deberá prever mecanismos de resolución de conflictos, tales como la mediación, la conciliación, el arbitraje

dición de socia, y que comporta el uso y disfrute privativo de la vivienda o dependencia cuyo uso le ha sido asignado y el derecho a usar y servirse de los elementos e instalaciones comunes. Pero ¿cabe la posibilidad de atribuir el uso de una misma vivienda o dependencia privativa a más de una persona como socia?

No hay obstáculo legal para que así sea, pero debemos tener en cuenta que la LCCV, a diferencia de lo que sucede en las sociedades de capital, no regula los supuestos de cotitularidad de las aportaciones a capital social, por lo que cada una de las personas socias que sean titulares de un derecho de uso sobre la misma vivienda o dependencia deberá efectuar la aportación que los estatutos sociales hayan previsto como aportación mínima obligatoria para adquirir la condición de socia. Esta cotitularidad puede establecerse tanto si el derecho de uso se configura como un derecho real, como si deriva de un contrato de arrendamiento entre la persona socia y la cooperativa (opciones ambas que ya hemos desaconsejado) o si, como sostenemos, se opta por un derecho específico, vinculado a la condición de socia cooperativa.

Pero debemos tener en cuenta **si más de un miembro de la unidad de familiar o de convivencia tiene la condición de persona socia; en tal caso todos los derechos de naturaleza política corresponderán a todas las personas socias por igual**. Por tanto, no se pueden incluir en los estatutos o en los reglamentos de la cooperativa normas similares a las de la Ley de Propiedad Horizontal que, para los casos de copropiedad, debe designarse a una de las personas para que en la junta de propietarios actúe en representación de la vivienda. Una norma de este tipo sería nula de pleno derecho, por vulnerar el derecho de voto que todas las personas socias tienen reconocido en la Ley.

Otro aspecto a tener en cuenta en caso de compartir la titularidad del derecho de uso dos o más personas como socias, es el que se produce en caso de conflicto entre las convivientes de la vivienda, sobre todo si deciden pasar a vivir separadas. En estos casos puede convertirse en un conflicto cooperativo en caso de desacuerdo entre las socias sobre quién continuará en el uso de la vivienda o dependencia, pues al ser ambas socias y titulares del derecho de uso, ambas tendrán los mismos derechos, y si en ese momento no existen viviendas o dependencias vacías

que pueda ocupar una de ellas, o existen dependencias disponibles pero no son de las mismas características, el conflicto será difícil de solucionar, por lo que la cooperativa deberá prever mecanismos de resolución de conflictos, tales como la mediación, la conciliación, el arbitraje...

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

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

Es particularmente importante que al regular la actividad cooperativizada, el derecho de uso, se prevea qué sucede en los casos de crisis familiar (separación o divorcio, tanto en caso de matrimonio como de relación de convivencia análoga), puesto que la vivienda familiar, por su importancia, es objeto de protección por las leyes, mediante normas de carácter obligatorio, cuya aplicación no pueden eludir los implicados, ni los miembros de la pareja, ni la propia cooperativa, en sus estatutos o reglamentos.

Esta regulación, que puede tener lugar en los estatutos o en el reglamento de régimen interno, debe tomar en consideración, por una parte, que el derecho de uso, en tanto que constituye la actividad cooperativizada, es un derecho del socio, pero también un deber, que se traduce en la obligación de éste de destinar la vivienda cooperativa a su residencia habitual; pero por otra parte, también debe tener en cuenta que, en tanto en cuanto constituya la residencia familiar, en caso de crisis, su uso será objeto de regulación en el convenio (de separación o de divorcio) y, a falta de acuerdo, por la resolución judicial que atribuya a una de las partes el uso de dicha vivienda. Esta resolución, o el convenio firmado de mutuo acuerdo, afectan

Nuestra recomendación es que el derecho de uso correspondiente a cada vivienda o dependencia privativa pertenezca sólo a una única persona socia titular, sin perjuicio de que los estatutos autoricen la convivencia de los demás miembros de su unidad familiar o de convivencia

Es particularmente importante que al regular la actividad cooperativizada, el derecho de uso, se prevea qué sucede en los casos de crisis familiar

a la cooperativa, ya que atribuirá temporalmente el uso de la vivienda a uno de los miembros de la pareja, con independencia de su condición de socio cooperativo.

La solución estatutaria variará en función de si los dos miembros de la pareja tienen la condición de socios de la cooperativa, o si lo es sólo uno de ellos.

En el primer caso, ambos podrán mantener la condición de socio, pero por aplicación del convenio o de la resolución judicial, y mientras duren sus efectos, sólo uno de ellos podrá ser, a su vez, usuario. Por ello, los estatutos deberán prever estos casos como una excepción a la obligación de uso del socio y, en su caso, como excepción a los supuestos de baja obligatoria por imposibilidad de realizar la actividad cooperativa.

Como se ha apuntado, la atribución del uso de la vivienda familiar tiene carácter temporal, por lo que, una vez deje de tener efectos la resolución o el convenio que atribuye el uso de la vivienda a uno de los miembros de la pareja, el socio cooperativo que se ha visto privado del uso de la vivienda, podría recuperar este uso, si existe acuerdo entre las partes y, para el caso de que no se alcance un acuerdo, los estatutos deberán regular mecanismos de resolución de conflictos.

En el caso de que sólo uno de los miembros de la unidad familiar tenga la condición de socio, los estatutos deberán regular igualmente que si dicho socio se ve privado del uso de la vivienda familiar temporalmente, por mor del convenio o de la sentencia judicial de separación o de divorcio, los estatutos deberían prever que se entiende que el socio sigue desarrollando la actividad cooperativizada, dado que la vivienda sigue estando destinada a la residencia habitual de su familia, aun cuando el socio a título personal no pueda residir en la misma, e igualmente debe excluirse este caso de los supuestos de baja obligatoria.

Las normas estatutarias deben contemplar esta posibilidad, de modo que puedan transmitirse las aportaciones a capital, y con ellas de la condición de socio y el derecho de uso inherente a esta condición, al otro cónyuge o miembro de la pareja

Como hemos dicho, la atribución de la vivienda familiar en caso de crisis de la pareja tiene un carácter eminentemente temporal, pero ello no impide que las partes puedan llegar a un acuerdo para atribuir permanentemente el uso de la vivienda a una de ellas. En nuestra opinión, las normas estatutarias deben contemplar esta posibilidad, de modo que puedan transmitirse las aportaciones a capital, y con ellas de la condición de socio y el derecho de uso inherente a esta condición, al otro cónyuge o miembro de la pareja. Si ambos son socios de la cooperativa, esta regulación tendría cabida en el artículo 60.3 LCCV, en tanto en cuanto se permite la transmisión de las aportaciones obligatorias en el caso de que la persona socia pierda los requisitos para continuar

como tal, sea dada de baja justificada, permitiéndole transmitir sus aportaciones a su cónyuge, ascendientes o descendientes, si son personas socias o asociadas. Como la norma legal también permite que estas personas adquieran la condición de socias en los tres meses siguientes a la baja del socio, suscribiendo las aportaciones obligatorias que fuesen necesarias, la misma solución podría aplicarse si sólo uno de los miembros de la pareja tiene la condición de persona socia.

4.3.2.3. La duración del derecho de uso

Las personas socias son libres para establecer en los estatutos la duración del derecho que deseen, que puede coincidir con la de la propia cooperativa, y si la duración de ésta es indefinida, la del derecho también será indefinida.

Pero esto será así siempre que la persona socia conserve esta condición. La baja de la persona socia comportará la pérdida del derecho, ya que, una vez más debemos recordar que el derecho de uso constituye el desarrollo de la actividad cooperativizada de la persona socia.

Esto sucederá si, como hemos recomendado, el derecho de uso se estipula con carácter personalísimo, vinculado a la condición de socio de su titular. Al respecto hay que tener en cuenta que los derechos personalísimos se extinguen con el fallecimiento de su titular (la persona socia), sin perjuicio del derecho del heredero a incorporarse como nuevo socio, si cumple los requisitos exigidos en los estatutos para adquirir dicha condición, como se explica en el apartado siguiente.

Este es uno de los motivos por los que decimos que el contrato de arrendamiento no es adecuado para regular el régimen de uso cooperativo, pues uno de los elementos que definen este contrato es que debe acordarse por un “tiempo cierto”. Así lo recoge el artículo 9 de Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, así como tampoco configurarlo como derecho real, dado que éste se extingue con la muerte del usufructuario.

Si los estatutos han adoptado la figura de la persona socia con vínculo temporal, deberán prever su duración, haciendo coincidir esta misma duración con la del derecho de uso.

Las personas socias son libres para establecer en los estatutos la duración del derecho que deseen, que puede coincidir con la de la propia cooperativa, y si la duración de ésta es indefinida, la del derecho también será indefinida

La baja de la persona socia comportará la pérdida del derecho

4.3.3.4. Transmisión del derecho de uso

¿Se puede transmitir el derecho de uso de la persona socia? Si, como sostenemos en esa guía, se trata de un derecho vinculado al a condición de persona socia, la respuesta a esta pregunta ha de ser negativa: el derecho de uso no puede transmitirse libremente por la persona socia, ya que no puede deslindarse de la condición de socia. La naturaleza personalísima del derecho de uso coincide, a su vez,

Si se trata de un derecho vinculado al a condición de persona socia, el derecho de uso no puede transmitirse libremente por la persona socia, ya que no puede deslindarse de la condición de socia

con la naturaleza igualmente personalísima de la condición de socio, ya que quien quiere incorporarse como tal, sólo puede hacerlo si cumple los requisitos que exigen los estatutos.

Por ello, a diferencia de las sociedades de capital, en las cooperativas la transmisión de las aportaciones a capital va ligada, en determinados casos, a la transmisión de la condición de socio, y así lo regula el artículo 60 de la LCCV que precisamente lleva por título “*Transmisión de las aportaciones y de la condición de persona socia o asociada*”.

Así, la persona socia que cause baja de la cooperativa, justificadamente, por perder los requisitos para continuar como tal, puede transmitir sus aportaciones a su cónyuge, ascendientes o descendientes, si son personas socias o asociadas, o si adquieren esta condición en los 3 meses siguientes a la baja de la primera, suscribiendo, en su caso, las aportaciones obligatorias que fuesen necesarias para completar sus aportaciones obligatorias al capital social.

En caso de fallecimiento de la persona socia, los herederos y herederas pueden adquirir la condición de socias si lo solicitan a la cooperativa, siempre que cumplan los requisitos exigidos por los estatutos

Asimismo, en caso de fallecimiento de la persona socia, los herederos y herederas pueden adquirir la condición de socias si lo solicitan a la cooperativa, siempre que cumplan los requisitos exigidos por los estatutos. Si hay pluralidad de sucesores, deben repartir entre ellos las aportaciones del causante y completar su aportación hasta alcanzar la cifra fijada por los estatutos como aportación obligatoria a capital social. Si la persona heredera no está interesada en ingresar en la cooperativa puede exigir la liquidación, sin deducciones, de las aportaciones que le corres-

pondan. En estos casos, la persona adquirente de las aportaciones no estará obligada a desembolsar cuotas de ingreso por las que haya recibido de familiar o causante.

En el apartado 3.3.2 de esta guía, sobre régimen económico, explicamos otras transmisiones de las aportaciones a capital que no afectan a la condición de persona socia de la transmitente.

La persona socia puede transmitir sus aportaciones al capital, y con ellas también la condición de persona socia, y el derecho de uso que constituye la actividad cooperativizada, por actos «*inter vivos*» o «*mortis causa*», según lo expuesto en los párrafos anteriores. En todos los casos las aportaciones a capital, la condición de socio y el derecho de uso, se encuentran entrelazados, ligados de manera indisoluble, no siendo posible transmitir uno de ellos, sin los demás. Así pues, la persona socia no puede transmitir a terceras personas no socias sólo su derecho de uso, y en ello el *cohousing* cooperativo se diferencia de las cooperativas que adjudican la propiedad de la vivienda a las personas socias, sin perjuicio del derecho de adquisición preferente a favor de la cooperativa.

Dado que en los proyectos de *cohousing* el derecho de uso recae sobre la vivienda o dependencia que constituye la residencia habitual de la persona socia, la posibilidad de transmitir la condición de socia a otras personas que conviven con ella es una solución muy útil, sobre todo, como hemos explicado antes, si solo uno de los miembros de la unidad familiar tiene la condición de persona socia cooperativa, pues con

ello se puede dar respuesta a situaciones como la crisis matrimonial, la imposibilidad temporal o definitiva del socio de utilizar la vivienda o dependencia privativa (lo que sería causa de baja obligatoria), permitiendo que alguno de los miembros de la unidad familiar o de convivencia le sustituyan como socio, y continúe gozando del derecho de uso, sin que entren en juego las personas socias expectantes.

Por otra parte, se plantea el problema de la regulación en el caso de defunción de la persona socia. A este respecto debemos tener en cuenta que el Código civil regula los supuestos de sucesión legal o testamentaria, y muchas de sus normas (como la legítima, el usufructo viudal y otras) son de naturaleza obligatoria, que sólo podrían modificarse por una norma con rango formal de Ley, pero no, por ejemplo, por una disposición de los estatutos de la cooperativa.

También la Ley de cooperativas regula específicamente para la transmisión *mortis causa* de las aportaciones al capital de las personas socias, para prever que sus herederos pueden adquirir la condición de socio si así lo solicitan a la cooperativa y si cumplen los requisitos previstos en los estatutos. Estas serán las únicas normas a tener en cuenta si la cooperativa opta por un modelo de propiedad o de derecho real de superficie, año como si opta por considerar el derecho de uso como un derecho específico de naturaleza obligacional, derivado del vínculo societario.

Pero si el derecho de uso se articula como derecho real de usufructo, o de uso y habitación, o como un derecho arrendaticio, al regularlo en los estatutos se deberán tener en cuenta las normas especiales que regulan la sucesión por causa de muerte en el Código civil, o en la LAU.

Finalmente, la Ley establece que cuando concurren dos o más personas herederas en la titularidad de una aportación, si todas ellas desean ingresar como socias, lo solicitan a la cooperativa, y cumplen los requisitos estatutarios, podrán hacerlo, siempre que suscriban las aportaciones que sean obligatorias en ese momento, y desembolsen la parte necesaria para completarla, es decir, la diferencia entre la parte de la aportación heredada y la aportación obligatoria.

Esta opción sólo será posible en aquellos proyectos de *cohousing* que permitan que más de un miembro de la unidad de convivencia puedan tener la condición de socios y siempre que deseen compartir el uso de la vivienda o dependencia privativa, o si alternativamente la cooperativa dispone de viviendas vacías, cuyo uso pueda asignar al heredero.

En cambio, en los proyectos que opten por un solo miembro de la unidad de convivencia como socia, en el caso de que existan varias posibles personas llamadas como herederas, conviene establecer normas que regulen a cuál de ellas se atribuirá el uso, o bien prever que todas ellas serán liquidadas en la parte que les corresponda de la aportación del socio. Algunos proyectos han previsto que en estos casos debe favorecerse al heredero que tenga la condición de beneficiario o de conviviente con la persona socia fallecida, para que pueda continuar en el uso y goce de la vivienda o dependencia privativa que ocupaba junto al causante, pero esta solución no encaja con la actual regulación del derecho sucesorio, por lo que en caso de conflicto judicial, se podría considerar que este tipo de normas estatutarias son nulas, por ser contrarias a dichas normas legales.

Cuenta que cualquiera que sea la modalidad del derecho de uso por la que opte la cooperativa, si la persona heredera no está interesada en ingresar en la sociedad puede exigir la liquidación de las aportaciones a capital del socio

Los acreedores personales del socio, el artículo 60.6 de la LCCV establece que no podrán embargar ni ejecutar las aportaciones sociales, sin perjuicio de ejercer sus derechos sobre reembolsos, intereses y retornos que pudieran corresponderle a dicho socio

También hay que tener en cuenta que cualquiera que sea la modalidad del derecho de uso por la que opte la cooperativa, si la persona heredera no está interesada en ingresar en la sociedad puede exigir la liquidación de las aportaciones a capital del socio.

Por lo que se refiere a los acreedores personales del socio, el artículo 60.6 de la LCCV establece que no podrán embargar ni ejecutar las aportaciones sociales, sin perjuicio de ejercer sus derechos sobre reembolsos, intereses y retornos que pudieran corresponderle a dicho socio. Esto es particularmente interesante en estos proyectos, habida cuenta que de dichas aportaciones y de la condición de socio deriva el derecho de uso de la vivienda al constituir la actividad cooperativizada. En cambio, sí sería embargable la vivienda o dependencia privada, cuando se adjudica su propiedad al socio o cuando éste disfrute de un derecho de superficie o de usufructo sobre la misma, porque tales derechos ingresan en el patrimonio del socio, y son, por tanto, embargables de acuerdo con la Ley.

Un último aspecto a considerar: la persona socia ¿podría realizar otros actos que no sean de disposición, como, por ejemplo, arrendar su vivienda a una tercera persona no socia?

Si los estatutos han configurado que el derecho de uso de la vivienda es personalísimo, y la persona socia no puede transmitirlo libremente, separado de sus aportaciones sociales y, con ellas, de la condición de socio, la respuesta ha de ser negativa, ya que el uso de la vivienda cooperativa, su residencia en la misma, constituye la actividad cooperativizada que desarrolla el socio.

Si el derecho de uso se establece en los estatutos como un derecho real, los estatutos deberán fijar qué actos de gravamen o de administración puede realizar la persona socia sobre el derecho. Y si se configura como un derecho personal, no podrá realizar este tipo de actos, aunque sí podría gravar las aportaciones a capital.

Los estatutos podrían autorizar a la persona socia a realizar algunos de los actos que se catalogan como actos de administración ordinaria, como el arrendamiento

Si bien los estatutos podrían autorizar a la persona socia a realizar algunos de los actos que se catalogan como actos de administración ordinaria, como el arrendamiento, no parece demasiado lógico admitir esta práctica, dado que el objetivo de la cooperativa de vivienda es proveer al socio de su residencia habitual. Por ello, dado que los estatutos deben regular la forma y cuantía de la partici-

pación de la persona socia en la actividad cooperativizada, la mayoría de los proyectos de *cohousing* establecen la obligación de ésta de ocupar la vivienda o dependencia de uso privativo, destinándola a su residencia habitual.

En estos casos no cabría ceder la vivienda a terceras personas, ni siquiera con carácter temporal, salvo que los estatutos o reglamento regulen supuestos excepcionales en los que el Consejo Rector pueda autorizarlo justificadamente.

4.4. Las normas de disciplina social

En las cooperativas se establecen normas de disciplina social, para sancionar aquellas conductas de las personas socias que incumplen las obligaciones de los estatutos. Se trata de estipular sanciones para aquellas conductas que representan un incumplimiento del contrato societario. Dichas normas consisten en un catálogo de infracciones, con su correspondiente sanción; el procedimiento para imponer dichas sanciones por parte de la cooperativa; y los medios para impugnarla por parte del socio disconforme.

Las normas de disciplina social deben recogerse en los estatutos (art. 23 LCCV) por el principio de *tipicidad*, que se aplica a toda materia sancionadora y consiste en que sólo se puede considerar infractora una conducta, y sólo puede aplicarse una sanción, si ha sido previamente tipificada la conducta, y prevista la sanción que le corresponderá en una norma escrita, en nuestro caso, en los estatutos de la cooperativa. No pueden preverse infracciones ni sanciones exclusivamente en el reglamento de régimen interno de la cooperativa.

Las sanciones deben, a su vez, graduarse en leves, graves y muy graves.

La Ley valenciana prevé, además, que sólo pueden ser consideradas muy graves (únicas infracciones que pueden suponer la expulsión del socio) las siguientes infracciones:

- a) La realización de actividades o manifestaciones que puedan perjudicar los intereses de la cooperativa, como operaciones en competencia con ella, salvo que sean autorizadas expresamente por la Asamblea General o por el Consejo Rector; o el fraude en las aportaciones u otras prestaciones debidas a la cooperativa.

En las cooperativas se establecen normas de disciplina social, para sancionar aquellas conductas de las personas socias que incumplen las obligaciones de los estatutos

Las normas de disciplina social deben recogerse en los estatutos

No pueden preverse infracciones ni sanciones exclusivamente en el reglamento de régimen interno de la cooperativa

Las sanciones deben, a su vez, graduarse en leves, graves y muy graves

- b) El incumplimiento del deber de participar en la actividad económica de la cooperativa, de acuerdo con los módulos fijados en los estatutos sociales y, en su caso, en el reglamento de régimen interior.
- c) El incumplimiento de la obligación de desembolsar las aportaciones a capital social.
- d) El incumplimiento persistente o reiterado de las obligaciones económicas, asumidas frente a la cooperativa.
- e) Prevalerse de la condición de socio o socia de la cooperativa para realizar actividades especulativas o ilícitas.

Las infracciones prescriben por el mero transcurso del tiempo: si son leves a los tres meses, si son graves a los seis meses, y si son muy graves a los doce meses de haberse cometido

Debe darse audiencia a la persona interesada

El acuerdo de sanción, incluyendo el de expulsión, debe ser tomado y notificado en el plazo máximo de 2 meses, desde la fecha del acuerdo de apertura del expediente

Los estatutos pueden establecer medidas cautelares con carácter inmediato

Las infracciones prescriben por el mero transcurso del tiempo: si son leves a los tres meses, si son graves a los seis meses, y si son muy graves a los doce meses de haberse cometido. Pasados estos plazos la conducta infractora ya no podrá sancionarse. Estos plazos se interrumpen al iniciarse el procedimiento sancionador. Si transcurren los plazos estatutariamente previstos para dictar resolución, y ésta no se impone, el expediente caducará.

Las normas sobre el procedimiento de disciplina social deben respetar lo previsto en la LCCV (art. 22) para la baja por expulsión:

- a) sólo se puede acordar la baja por expulsión de la persona socia por la comisión de una de las faltas muy graves antes enumeradas;
- b) la baja por expulsión o la imposición de cualquier otra sanción exige que previamente el Consejo Rector acuerde la apertura de un expediente; podrá designar un instructor o instructora;
- c) en el expediente serán explicados los motivos de expulsión con toda claridad;
- d) debe darse audiencia a la persona interesada para que pueda alegar lo que estime oportuno, en el plazo de 15 días;
- e) el acuerdo de sanción, incluyendo el de expulsión, debe ser tomado y notificado en el plazo máximo de 2 meses, desde la fecha del acuerdo de apertura del expediente;
- f) si la sanción acordada es la expulsión, la baja no producirá sus efectos hasta que la decisión del Consejo Rector sea ratificada por la comisión de recursos o, en su defecto, por la Asamblea General, o cuando haya transcurrido el plazo para recurrir ante dichos órganos sin haberlo hecho la persona socia;

g) los estatutos pueden establecer medidas cautelares con carácter inmediato, que supongan la suspensión de todos los derechos y obligaciones de la persona socia hasta que el acuerdo sea ejecutivo, pero en todo caso el socio o socia conserva el derecho de voto y el de información.

Si el acuerdo de la comisión de recursos o de la asamblea confirma la sanción o la expulsión de la persona socia, y ésta está disconforme, puede impugnar el acuerdo ante la jurisdicción mercantil, o la jurisdicción social si se trata de un socio de trabajo, mediante el procedimiento de impugnación de acuerdos de la Asamblea General.

Si el acuerdo de la comisión de recursos o de la asamblea confirma la sanción o la expulsión de la persona socia, y ésta está disconforme, puede impugnar el acuerdo ante

5. Régimen tributario

5.1. Obligaciones fiscales en la constitución

La constitución de una cooperativa exige cumplir con una serie de trámites fiscales, que se llevarán a cabo tras la firma de la escritura pública notarial.

La principal obligación tributaria de carácter material derivada de la constitución de la cooperativa es la liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD), aunque como veremos después no haya que pagar cuota tributaria, con lo que se convierte en una mera formalidad. Además, existen otras obligaciones de carácter formal, que se cumplen mediante la declaración censal. Concretamente los trámites son:

- a) Solicitud de NIF (modelo 036).
- b) Liquidación del ITPAJD (modelo 600).
- c) Declaración censal de alta en el censo de empresarios, profesionales y retenedores (modelo 036).

Aunque no es una obligación que deba cumplirse en el mismo momento que las anteriores, el hecho de constituirse la cooperativa para realizar una actividad económica podría generar el deber de tributar por el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE), lo que comportaría la obligación de presentar la declaración de alta en la matrícula del IAE, si no hay exención. Volveremos más adelante sobre este punto en 5.6.

5.1.1. Solicitud del NIF

La solicitud del NIF de la cooperativa, provisional o definitivo, se realiza **a través de la declaración censal, modelo 036**, que tiene dos causas de presentación de la declaración de alta: solicitud del NIF y alta en el censo de empresarios, profesionales y retenedores. La competencia para el otorgamiento del NIF es estatal y corresponde a

la Agencia Tributaria (AEAT) del domicilio fiscal de la cooperativa. Puede accederse al modelo en el siguiente enlace, para su cumplimentación, validación y obtención del pdf para su impresión:

https://www2.agenciatributaria.gob.es/static_files/common/internet/dep/aplicaciones/ov/i903600b.html

También se puede utilizar la aplicación que ofrece la AEAT para la cumplimentación y presentación telemática con certificado electrónico:

<https://www.agenciatributaria.gob.es/AEAT.sede/procedimientoini/G322.shtml>

La obtención del NIF provisional es requisito previo a la autoliquidación del ITPAJD

La obtención del NIF provisional es requisito previo a la autoliquidación del ITPAJD, pues hay que hacerlo constar en la declaración. No obstante, la cooperativa puede solicitar la asignación tanto del NIF provisional como del definitivo por vía telemática a través del Notario.

Si la solicitud del NIF provisional la realiza la cooperativa, a través de uno de sus socios fundadores, deberá aportar el **acuerdo de voluntades**, que contendrá: la denominación social y el anagrama, en su caso; la forma jurídica, el domicilio fiscal y social, el objeto social de la cooperativa, la fecha de cierre del ejercicio social, la cifra de capital social (recordemos que en la Comunidad Valenciana tiene un mínimo de 3.000 euros), el NIF de los socios fundadores, domicilio fiscal y porcentaje de participación, identificación de representantes y la firma de socios, administradores y/o representantes. El firmante de la solicitud del NIF deberá acreditar que actúa en representación de la cooperativa.

En todo caso, la solicitud se formulará dentro del mes siguiente a la fecha de constitución de la cooperativa

El NIF se deberá solicitar antes de realizar cualquier entrega, prestación o adquisición de bienes o servicios, percepción de cobros o abono de pagos, o contratación de personal laboral. Y en todo caso, la solicitud se formulará **dentro del mes siguiente a la fecha de constitución de la cooperativa** (art. 23.2 Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de

gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos; en adelante, RGIAT). La Delegación o Administración de la AEAT competente deberá asignar el NIF en el plazo máximo de 10 días, siendo aquél provisional mientras no se aporte copia de la escritura de constitución de la cooperativa, de los estatutos sociales y certificación de la inscripción registral.

La aportación de esta documentación es indispensable para que la AEAT asigne el NIF definitivo, debiendo presentarla en el plazo de un mes desde la fecha de la inscripción de la escritura de constitución en el Registro de Cooperativas. Trascendido el citado plazo de 10 días, o vencido el plazo de seis meses desde la asignación de un NIF provisional sin que la cooperativa haya aportado la documentación pendiente, la

Agencia tributaria podrá requerir su aportación dando un plazo máximo de 10 días, contados a partir del día siguiente al de la notificación del requerimiento, para su presentación o para que se justifiquen los motivos que hagan imposible la presentación, indicando el plazo necesario para su aportación definitiva.

El NIF se puede solicitar también por la cooperativa en constitución, y una vez aportada toda la documentación requerida, tendrá carácter definitivo. La cooperativa solicitará la asignación de este carácter mediante la presentación de la oportuna declaración censal de modificación (art. 24.4 RGIAT).

En resumen:

Formulario: Modelo 036.

Plazo de presentación: previo a la liquidación del ITPAJD, y en todo caso, dentro del mes siguiente a la fecha de constitución de la cooperativa.

Documentación: para la solicitud del NIF provisional basta con el acuerdo de voluntades. Para solicitar el definitivo se presentará, junto al modelo 036, la siguiente documentación: original y fotocopia de la escritura pública de constitución y de los estatutos sociales, certificado de inscripción registral en el Registro de Cooperativas, fotocopia del NIF del representante de la cooperativa (el que firme la declaración censal) y original y fotocopia del documento que acredite la capacidad de representación.

Lugar y forma de presentación: por Internet, con certificado electrónico (la documentación complementaria se presentará en el registro electrónico de la AEAT, en 10 días hábiles desde la presentación del modelo). Aunque la competencia es de la Agencia Tributaria correspondiente al domicilio fiscal de la cooperativa, éstas están obligadas a operar con la Agencia por Internet.

5.1.2. Liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD)

Este impuesto comprende tres conceptos impositivos: transmisiones patrimoniales onerosas, operaciones societarias y actos jurídicos documentados. La constitución de la cooperativa está sujeta a los dos últimos, debiendo presentar la liquidación correspondiente ante la Consejería de la Comunidad Autónoma correspondiente al ámbito territorial de la cooperativa.

5.1.2.1. El ITPAJD en la modalidad de Operaciones Societarias

Este impuesto cuyo gravamen consiste en el 1% de la cifra de capital social nominal, según el art. 25.1 Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, TRLITPAJD) se aplica, en principio, a las operaciones relacionadas con el contrato de sociedad, en la medida en que exista una

transmisión patrimonial onerosa entre una sociedad y sus socios o entre dos sociedades: constitución de sociedades, aumento de capital, disolución, etc. (artículo 19.1 TRLITPAJD).

Hay operaciones no sujetas, como las de reestructuración empresarial, la modificación de la escritura de constitución o de los estatutos sociales, el cambio del objeto social o la prórroga del plazo de duración (19.2 TRLITPAJD); y otras que están exentas, como la constitución de sociedades, el aumento de capital o las aportaciones que efectúen los socios que no supongan aumento de capital (45.1.B.11 TRLITPAJD), como veremos después.

La cooperativa polivalente que recomendamos constituir de viviendas y consumo estará exenta del pago del Impuesto sobre Operaciones Societarias en el momento de su constitución

A pesar de la exención, la cooperativa deberá cumplir con las formalidades del impuesto, presentando la autoliquidación correspondiente

Según la normativa específica aplicable, **las cooperativas protegidas están exentas** de este gravamen respecto de los actos de constitución, ampliación de capital, fusión y escisión (art. 33.1 de la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen fiscal de las cooperativas; a partir de ahora, LRF). Más adelante se verá el distinto grado de protección fiscal que esta ley otorga a las cooperativas en función de su clase y que, como ya se ha anticipado en esta guía, difiere entre las cooperativas de viviendas (meramente protegidas) y las de consumidores y usuarios (especialmente protegidas).

Pues bien, como decimos, la cooperativa polivalente que recomendamos constituir de viviendas y consumo estará exenta del pago del Impuesto sobre Operaciones Societarias en el momento de su constitución y por los actos indicados. También serán de aplicación, lógicamente, las demás exenciones y supuestos de no sujeción establecidas con carácter general en el TRLITPAJD

para todo tipo de empresas, incluyendo en este caso a las cooperativas no protegidas. Pero a pesar de la exención, la cooperativa deberá cumplir con las formalidades del impuesto, presentando la autoliquidación correspondiente.

Formulario: Modelo 600, con exclusión de las casillas referentes a la liquidación, señalando la exención y su fundamento legal.

En el siguiente enlace se puede descargar el modelo oficial para rellenarlo y presentarlo físicamente, así como acceder a la confección en línea, pudiendo presentarlo telemáticamente a través del sistema Sara5:

<http://atv.gva.es/es/tributos-servicios-sin-c-confeccion600>.

Plazo de presentación: 30 días hábiles (art. 102.1 Reglamento del ITPAJD –RD 828/1995–, RITPAJD) desde la formalización de la escritura, que es la fecha de devengo del impuesto (arts. 49 TRLITPAJD y 93 RITPAJD).

Documentación: primera copia y copia simple de la escritura de constitución y fotocopia del NIF de la cooperativa, aunque sea provisional.

Lugar: Administración Tributaria de la Comunidad Autónoma correspondiente al domicilio fiscal de la cooperativa, que es la competente para la recaudación (art. 33 Ley 22/2009, por la que se regula el sistema de financiación de las CCAA y Ciudades

con Estatuto de Autonomía). La presentación física requiere cita previa, al menos de momento. Pero puede utilizarse la vía telemática con certificado digital, mucho más cómoda para la cooperativa y que agiliza la gestión.

El **domicilio fiscal** de la cooperativa es su domicilio social, siempre que en él esté efectivamente centralizada su gestión administrativa y la dirección de sus negocios. En caso contrario, prevalece este último lugar (arts. 48 Ley General Tributaria –LGT– y 3 Ley 20/1990, LRFCA).

Cierre registral: los Registradores no podrán inscribir la escritura de constitución sin que esté acreditada la presentación de la autoliquidación por el impuesto (arts. 54 y 56.3 TRLITPAJD y art. 102.1 RITPAJD); y, además, deben estampar nota de afección al pago del tributo por el pago de futuras liquidaciones en caso de comprobación de la autoliquidación presentada (art. 122 RITPAJD). De todos modos, aunque se comprobara que la cooperativa no reúne los requisitos para gozar de la exención establecida en la LRFCA por no tener la condición de cooperativa fiscalmente protegida, igualmente quedaría exonerada del pago del impuesto en la constitución de la sociedad, el aumento de capital o las aportaciones que efectúen los socios que no supongan aumento de capital, pues así lo establece la Ley del ITPAJD para todo tipo de sociedades (art. 45.I.B.11 TRLITPAJD).

En todo caso, el Notario autorizante habrá suministrado la información relativa a los actos autorizados por él, entre los que se encuentra la escritura de constitución de la cooperativa, en la que habrá consignado el plazo en el que deben presentarla a liquidación, así como las responsabilidades en que incurrirán los sujetos pasivos en caso de no efectuar dicha presentación (art. 52.2 TRLITPAJD).

5.1.2.2. El Impuesto sobre los Actos Jurídicos Documentados

Este concepto tributario grava la formalización documental y la especial protección que da el acceso al Registro de ciertos actos. Tiene tres modalidades: documentos notariales, mercantiles y administrativos, aplicándose la primera de ellas. Concretamente (31.1 TRLITPAJD), la escritura de constitución de la cooperativa se grava por la cuota fija de los documentos notariales: 0,30 € por pliego o 0,15 € por folio, a elección del Notario y se satisface mediante papel timbrado, por la matriz y la primera copia; las copias simples no están sujetas. El sujeto pasivo del impuesto es la cooperativa por ser quien insta la escritura pública de constitución (art. 29 TRLITPAJD).

No es posible aplicar exención alguna a la cuota fija de los documentos notariales en AJD, pues está excluida de los beneficios fiscales establecidos en el impuesto, tanto para las cooperativas (art. 33.1 LRFCA), como para cualquier otro tipo de sujetos pasivos (art. 45.II TRLITPAJD).

La escritura de constitución de la cooperativa se grava por la cuota fija de los documentos notariales: 0,30 € por pliego o 0,15 € por folio, a elección del Notario y se satisface mediante papel timbrado, por la matriz y la primera copia; las copias simples no están sujetas.

En cambio, el gravamen variable de los documentos notariales no se devenga en este caso, ya que es incompatible con la sujeción al concepto Operaciones Societarias, del que la cooperativa se encuentra exenta, aunque sujeta (31.2 TRLITPAJD). En efecto, este gravamen proporcional se aplica a las primeras copias de escrituras que tengan por objeto cantidad o cosa valuable o contengan actos o contratos inscribibles en Registros públicos (como el de la Propiedad o el Mercantil), siempre que dichos actos o contratos no estén sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones ni a los conceptos tributarios “Transmisiones Patrimoniales Onerosas” ni “Operaciones Societarias”, estén exentos o no. La sujeción de la constitución de la cooperativa al concepto “Operaciones Societarias” excluye, por tanto, la aplicación de esta cuota proporcional.

5.1.3. Declaración censal de alta en el censo de empresarios

La cooperativa deberá darse de alta en el Censo de Empresarios, Profesionales y Retenedores para poder desarrollar en territorio español actividades empresariales o profesionales, o si va a abonar rentas sujetas a retención o ingreso a cuenta.

La cooperativa deberá darse de alta en el Censo de Empresarios, Profesionales y Retenedores para poder desarrollar en territorio español actividades empresariales o profesionales, o si va a abonar rentas sujetas a retención o ingreso a cuenta.

Formulario: Modelo 036, el mismo que utilizó para solicitar el NIF.

Las instrucciones para cumplimentar esta declaración pueden verse en:

https://www.agenciatributaria.es/static_files/Sede/Procedimiento_ayuda/G322/Guia_censal.pdf

Plazo: la declaración debe presentarse **con anterioridad al inicio** de las actividades de la cooperativa, a la realización de las operaciones, al nacimiento de la obligación de retener o ingresar a cuenta sobre las rentas que se satisfagan, abonen o adeuden o a la concurrencia de circunstancias que deben comunicarse a la AEAT, como las siguientes (artículo 9 RGIAT):

- Comunicar el régimen general o especial aplicable en el IVA.
- Indicar, a efectos del IVA, si el inicio de la realización habitual de las entregas de bienes o prestaciones de servicios que constituyen el objeto de la actividad será posterior al comienzo de la adquisición o importación de bienes o servicios destinados al desarrollo de la actividad empresarial o profesional.
- Proponer a la AEAT el porcentaje provisional de deducción que se pretenda en caso de deducciones anteriores al inicio.
- Optar por la aplicación de la regla de prorata especial en el IVA por la realización de operaciones que permiten deducir las cuotas de IVA soportadas y otras que no lo permiten.
- Optar por la modalidad de pago fraccionado del Impuesto sobre Sociedades.

- Comunicar aquellos otros hechos y circunstancias de carácter censal previstos en la normativa tributaria o que determine el Ministro de Economía y Hacienda.
- Optar por la llevanza de los libros registro del IVA a través de la Sede electrónica de la AEAT, utilizando el sistema de Suministro Inmediato de Información (SII), en caso de que la cooperativa opte por liquidar el IVA mensualmente.

Se entenderá producido el comienzo de la actividad de la cooperativa desde el momento en que se realicen cualesquiera entregas, prestaciones o adquisiciones de bienes o servicios, se efectúen cobros o pagos o se contrate personal laboral.

Una precisión adicional: la presentación de la declaración censal excluye la de otras declaraciones, como la del inicio de actividad a efectos del IVA, la solicitud de alta en el índice de entidades que establece el art. 4º de la Ley 20/1990 (LRF) para las cooperativas, o el alta en el IAE para las cooperativas exentas, de la que nos ocuparemos en el punto 5.6 de esta guía.

Forma de presentación: por Internet, con certificado electrónico.

Podemos ver un resumen de las obligaciones en el siguiente cuadro:

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS DE CARÁCTER FORMAL		
Declaraciones censales (036)	Alta	Solicitud de NIF
		Comunicación de Domicilio fiscal
		IS: opción por la modalidad de pagos fraccionados
		IVA: <ul style="list-style-type: none"> · comunicación de inicio simultáneo o posterior de operaciones habituales · propuesta de porcentaje provisional de deducción · opciones diversas en regímenes especiales en su caso · opción por la prorrata especial
Declaraciones censales (036)	Modificación	<ul style="list-style-type: none"> · Variación de cualquier dato de la declaración de alta · Revocación de opciones o renunciaciones · Comunicación de cambio de domicilio fiscal
	Baja	Al producirse el cese en toda actividad económica o retenedora
Alta en IAE (840)	Alta	<ul style="list-style-type: none"> · A partir de los dos primeros períodos impositivos · Sujetos Pasivos del IS con cifra de negocios < 1 Millón € (848)
	Variación	<i>En su caso</i>
	Baja	

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS DE CARÁCTER FORMAL

Contables y registrales	En general	Contabilidad CCo. (60 LC): · Libro Diario · Libro Inventarios y cuentas anuales · Normas contables: PGC, PGC-PYMES	
	Especiales	· Adaptación sectorial a las cooperativas: Orden EHA/3360/2010, de 21 de diciembre · Suministro inmediato de información	
Facturación	RD 1619/2012	· Obligación de facturar por las operaciones realizadas que incumbe a empresarios y profesionales · Posibilidad de facturación telemática	
Declaraciones tributarias	Periódicas	IS	· Declaración anual (200) · Pagos fraccionados (202) · Retenciones e ingresos a cuenta (193, 196 y otras)
		IVA	· Trimestral o mensual (303) · Resumen anual, (390)
	No periódicas	IVA: determinadas operaciones ocasionales (309, 349)	
	Informativas	· Declaración anual de operaciones con terceros (347) · Las establecidas en la normativa de cada tributo	
NOTA: los modelos tributarios figuran entre paréntesis (***). Pueden encontrarse en: https://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio/otros/Modelos_y_formularios/Modelos_y_formularios.shtml			

Fuente: elaboración propia

5.2. La calificación fiscal de la cooperativa

La ley de régimen fiscal de cooperativas, ley 20/1990, establece una calificación fiscal de las cooperativas, que las clasifica entre fiscalmente protegidas, especialmente protegidas, y no protegidas. Todas las cooperativas, cualquiera que sea su categoría, pueden ser fiscalmente protegidas, pero sólo las contempladas en el art. 7 de dicha ley pueden acceder a la condición de especialmente protegidas. En dicho precepto se establece un listado de cooperativas según su categoría – que es la forma tradicional de clasificación de cooperativas en las leyes reguladoras españolas-; esto es, por razón de la actividad típica llamada a ser desempeñada con sus socios, y que constituye el

objetivo de la propia cooperativa. Se incluye en este listado a las Cooperativas de Consumidores y usuarios.

Ahora bien, la ley establece además, que para ser especialmente protegidas, las Cooperativas incluidas en el listado del art. 7 de la ley deben cumplir determinados requisitos específicos, que no tienen por qué coincidir con los establecidos en la norma sustantiva, y que se contemplan, para las cooperativas de consumidores y usuarios, en el 12 de la ley.

Por lo tanto, a efectos del encuadramiento fiscal de la cooperativa que desarrolla el *cohousing*, es relevante la posible configuración jurídica que ésta puede adoptar, cuestión que vendrá determinada por la Ley de cooperativas y ello, fundamentalmente en torno a los siguientes dos criterios:

En primer lugar, habría que determinar a qué categoría cooperativa pertenecería la cooperativa: si es una cooperativa de consumidores y usuarios, una cooperativa de servicios, una cooperativa de viviendas, o una cooperativa integral o polivalente. Y si, en los dos últimos casos, podrían ser subsumidos en la primera categoría como especies dentro de un género o concepto general.

En segundo lugar, será relevante la cuestión de si la cooperativa que realice esta actividad puede (o incluso debe) constituirse como cooperativa sin ánimo de lucro. Con estos dos criterios intentaremos analizar las distintas posibilidades, para conocer el régimen fiscal que corresponde a cada una de ellas.

En efecto, la cooperativa puede realizar actividades muy diversas, sin que ello implique que deba realizarlas todas necesariamente:

En primer lugar, para poder prestar el servicio de vivienda, puede promover la construcción del edificio o conjunto edificado, para su posterior adjudicación en propiedad, o en cesión de uso/arrendamiento. O bien, puede adquirirlo y realizar una rehabilitación, o meramente una adecuación.

En segundo lugar, prestará el servicio de naturaleza habitacional, consistente en una cesión de uso o arrendamiento de vivienda. Pero asimismo podrá proveer a sus socios, algunos otros servicios, y muy comúnmente, la gestión de elementos comunes.

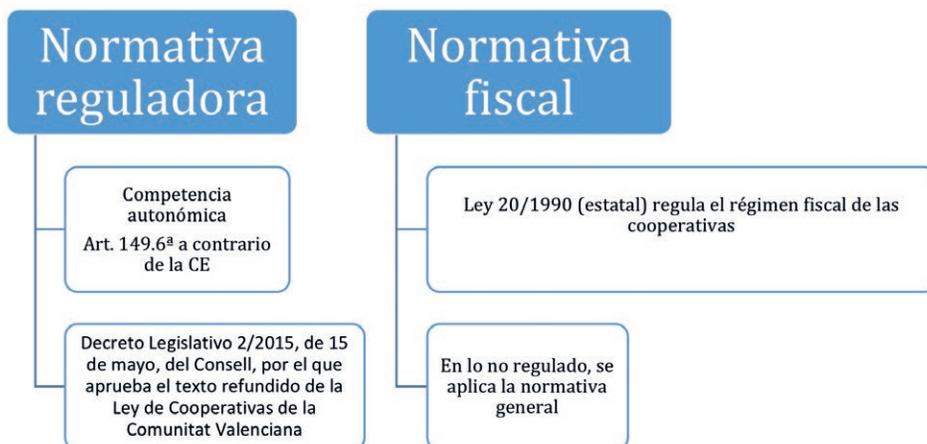
Además, en el caso de las cooperativas senior, habitualmente, prestará servicios adicionales, de naturaleza hotelera, sanitaria, o asistenciales (de atención geriátrica).

Tal y como hemos visto antes, además, la cooperativa podría constituirse formalmente como:

- a) Una cooperativa de vivienda en cesión de uso,
- b) Una cooperativa de consumidores y usuarios,
- c) Una cooperativa (polivalente) que integrara ambas actividades cooperativizadas.

Aquí habría que destacar que para que la cooperativa pudiera ser considerada polivalente, la ley valenciana debería considerar de forma separada (como de hecho así lo hace) a la cooperativa de vivienda respecto de la de consumidores y usuarios. En efecto, la LCCV trata en preceptos separados la cooperativa de "personas consumidoras y usuarias" (art. 90) de la "cooperativa de viviendas, y despachos y locales" (art. 91), si bien en artículos correlativos, de lo que se aprecia su indudable relación.

Veamos en este gráfico la diferente competencia regulatoria en el ámbito jurídico y fiscal:



5.2.1. La cooperativa de *cohousing* ¿es una cooperativa especialmente protegida?

Examinemos todas las posibilidades expuestas en el apartado anterior, y veamos su encuadramiento a efectos de la clasificación de la ley 20/1990.

Empecemos hablando de las cooperativas polivalentes. Estas cooperativas, para ser consideradas **especialmente protegidas**, deben cumplir dos condiciones:

- Todas las actividades cooperativizadas (esto es, las típicas de la cooperativa a realizar con los socios) deben ser capaces de calificar a la cooperativa en el listado del art. 7 de la ley 20/1990, que recoge las cooperativas especialmente protegidas.

En este caso, sólo se contempla la posibilidad de que sean cooperativas de consumidores y usuarios, ya que no cabe subsumir a las cooperativas “residenciales” entre las de trabajo asociado, agroalimentarias, del mar, o de explotación comunitaria de la tierra.

- Deben cumplirse los requisitos de los distintos tipos de cooperativas que se integran en la misma, recogidos en los arts. 8 a12. En este caso, deberían cumplir los requisitos del art. 12, dedicado a las cooperativas de consumidores y usuarios.

Así lo considera la Dirección General de Tributos, en Resolución núm. 1967/2004 de 4 noviembre, dictada en el caso de una cooperativa agraria y de consumo a la que es aplicable la Ley 8/2003, de 24 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad Valenciana. Por lo tanto, como primera conclusión, en el caso de que se entendiera que la cooperativa de viviendas es una categoría diferente de la de consumidores y usuarios, y que se integraran actividades de ambas, dicha cooperativa integral o polivalente no podría ser especialmente protegida, dado que no se contempla específicamente por la ley 20/1990 la posibilidad de que la cooperativa de viviendas sea especialmente protegida.

En el caso, por el contrario, de que se considere que **la cooperativa de vivienda es una especie de la cooperativa de usuarios**, resultará indiferente la cuestión, dado se entenderá que no es una polivalente, sino sencillamente, que presta diversos servicios propios, todos ellos, de la misma categoría.

5.2.1.1. La cooperativa de viviendas ¿es una especie de las de consumo?

Pues bien, en general, la jurisprudencia tributaria no es unánime respecto de si la cooperativa de viviendas (sea de entrega/promoción o de cesión de uso) es jurídicamente una especie de las cooperativas de consumidores y usuarios, o se trata de un género autónomo, por razón de su especialidad, y ha tenido en cuenta para determinarlo, sobre todo, la regulación realizada por la normativa autonómica. Recordemos que la competencia para regular las cooperativas es autonómica, ya que no se ha considerado, hasta la fecha, que dicha regulación pertenezca al ámbito mercantil, con lo que no entraría dentro de las competencias exclusivas del Estado.

Así, tanto el Tribunal Superior de Justicia de Madrid como el de Castilla la Mancha han considerado que las cooperativas de viviendas no son una modalidad de la cooperativa de consumidores y usuarios, y por tanto, no pueden ser especialmente protegidas.

Así, TSJ Madrid (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 9ª), sentencia núm. 466/2011 de 3 junio, TSJ Madrid (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 9ª), sentencia núm. 901/2012 de 18 diciembre, TSJ Castilla-La Mancha (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª), sentencia núm. 766/2003 de 30 diciembre. Y TSJ Madrid (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª), sentencia núm. 391/2016 de 12 abril.

En cambio, el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, tanto en su sede de Sevilla, como en Málaga y Granada, así como el de Extremadura, han entendido lo contrario, y, basándose en la interpretación de sus respectivas leyes autonómicas, han entendido que las cooperativas de vivienda son una especie de cooperativas de consumidores y usuarios, a efectos de la especial protección fiscal. En efecto, la Ley 14/2011 de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas (en adelante, LSCA) permite a las cooperativas de consumidores y usuarios andaluzas adoptar cualquier modalidad (art. 96.6 LSCA), siempre que se ajusten al concepto legal: aquellas que tienen por objeto procurar en las mejores condiciones de calidad, información y precio, bienes y servicios para el consumo, uso o disfrute de sus socios y socias y de quienes convivan habitualmente con ellos.

En este sentido, TSJ Andalucía, Sevilla (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª), sentencia de 9 mayo 2003, TSJ Andalucía, Sevilla (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª), sentencia de 12 diciembre 2001, TSJ Andalucía, Sevilla (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª), sentencia de 30 julio 2001, TSJ

Andalucía, Sevilla (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 4ª), sentencia de 15 julio 1999. TSJ Andalucía, Granada (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª), sentencia núm. 2019/2014 de 14 julio. TSJ Andalucía, Málaga (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª), sentencia núm. 711/2016 de 31 marzo. TSJ Andalucía, Sevilla (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª), sentencia de 21 enero 2004, TSJ Andalucía, Sevilla (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª), sentencia de 31 enero 2003. En el mismo sentido, basándose en doctrina similar, el TSJ Extremadura (Sala de lo Contencioso-Administrativo), sentencia núm. 474/2000 de 28 marzo.

Y también la DGT parece considerar que hay que estar a esta calificación en función de la normativa sustantiva aplicable. Así, en Consulta vinculante núm. V2057/11 de 14 septiembre.

“En consecuencia, la consultante podría disfrutar de los beneficios anteriormente expuestos siempre y cuando reúna los requisitos legales procedentes, requisitos que corresponde verificar a la Comunidad Autónoma competente para liquidar el Impuesto, y se trate de actos amparados por la exención.”

En el supuesto planteado la entidad consultante, una cooperativa de viviendas según sus estatutos, manifiesta que dichas cooperativas son calificadas en la Comunidad Autónoma de Andalucía como cooperativas de usuarios y consumidores. Si tuviera tal calificación, correspondiendo la comprobación de dicho extremo a la Comunidad Autónoma Andaluza, ello implicaría la consideración de cooperativa especialmente protegida conforme al artículo 7 de la Ley 20/1990, quedando amparadas por la exención las operaciones que plantea realizar, de conformidad al artículo 34 de la citada norma.”

En cambio, en la Consulta núm. 2048/01 de 19 noviembre, la misma Dirección General había considerado que las cooperativas de vivienda no podían ser especialmente protegidas en la medida en que la ley 27/1999 (estatal de cooperativas) las regulaba de forma separada respecto de las de consumidores y usuarios. Y de hecho, para una cooperativa de viviendas en régimen de arrendamiento, regulada por la ley de la Comunidad de Madrid, que regula a las cooperativas de viviendas de forma separada a las de consumo (artículo 144 de la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid), la DGT considera que no se trata de cooperativa especialmente protegida, en la Consulta vinculante, ya citada, núm. V2057/11 de 14 septiembre, o en la resolución núm. V1856/14 de 11 julio.

En el mismo sentido, la DGT se había pronunciado en el caso de una cooperativa catalana de enseñanza, en un sentido similar al que hemos visto antes para las cooperativas de vivienda: no será considerada especialmente protegida porque en su ley reguladora no se califica a las cooperativas de enseñanza como cooperativas de consumidores y usuarios. En ese supuesto, la Dirección General no otorgó ninguna relevancia a que se tratara de una prestación de servicios y no una entrega de bienes (Consulta vinculante núm. V1791/05 de 16 septiembre), que también se hubiera podido plantear, y se ha planteado en las cooperativas de cohousing, como veremos. En la

misma línea, también para una cooperativa de enseñanza, se manifestó en la posterior Consulta vinculante núm. V0090/08 de 17 enero.

Por lo tanto, a efectos fiscales, será relevante esta calificación, y ésta dependerá de lo regulado en la ley cooperativa valenciana, que, como hemos señalado, parece separa ambos tipos cooperativos, no considerando a la cooperativa de viviendas una especie de la cooperativa de consumidores y usuarios. Precisamente por esto, cabe calificar a la cooperativa de *cohousing* como polivalente, según se ha visto.

En el caso de las cooperativas polivalentes, el art. 86.3 de la LCCV, como hemos visto, permite que se pueda establecer una “actividad principal”, precisamente “a los efectos legales oportunos”, lo que nos permitiría considerar que se le aplicarían únicamente los requisitos legales de esa actividad cooperativizada.

Por lo tanto, a la vista de lo expuesto, podemos ir concluyendo que:

- a) La cooperativa de *cohousing* que tuviera la forma jurídica de cooperativa de viviendas (por ejemplo, una cooperativa intergeneracional, que preste “servicios complementarios o accesorios de la vivienda”, como indica el art. 91 LCCV), no podrá ser especialmente protegida, dado que no puede calificarse de cooperativa de consumidores y usuarios.
- b) La cooperativa de *cohousing* que se configure como polivalente/integral, en principio no podrá ser considerada especialmente protegida, dado que una de sus actividades – la vivienda- no se contempla en el listado del art. 7 de la ley 20/1990.
- c) La cooperativa de *cohousing* polivalente según la ley valenciana, que configurara como su actividad principal la de consumidores y usuarios, podría ser considerada incluida en el listado del art. 7 de la LRFC y por tanto, ser especialmente protegida.

La cooperativa de *cohousing* que tuviera la forma jurídica de cooperativa de viviendas no podrá ser especialmente protegida, dado que no puede calificarse de cooperativa de consumidores y usuarios

La cooperativa de *cohousing* polivalente cuya actividad principal fuera el uso y consumo podría ser considerada incluida en el listado del art. 7 de la LRFC y por tanto, ser especialmente protegida

5.2.1.2. ¿Y qué ocurre con la cooperativa de consumidores y usuarios?

Contemplaremos aquí tanto la hipótesis de cooperativa de personas consumidoras y usuarias como la de la cooperativa polivalente en la que ésta sea la actividad principal. En principio, como hemos visto, la cooperativa de consumidores y usuarios es una de las categorías especialmente protegidas en la ley 20/1990, en sus arts. 7 y 12. Es con base en esa calificación que la jurisprudencia, como hemos indicado, califica de tales a todas las cooperativas que reúnan los requisitos para ser considerada

“de consumo” en su ley sustantiva reguladora, sin entrar en los que establece el art. 12 de la ley 20/1990.

Es inevitable hacerse varias preguntas en las cooperativas de *cohousing* como cooperativas de consumidores y usuarios a efectos de la especial protección:

5.2.1.3. ¿Puede la cooperativa de personas consumidoras y usuarias construir, rehabilitar o adecuar la edificación donde va a llevarse a cabo la actividad?

Pues sí, se entiende que puede ser una actividad “instrumental” de su objeto principal, la vivienda. En efecto, la realización de actividades de construcción, rehabilitación o adecuación puede entenderse como una actividad instrumental dentro del objeto “típico” de la cooperativa, y así lo ha calificado el Tribunal Superior de Justicia de Navarra, (Sala de lo Contencioso-Administrativo), en Sentencia de 21 marzo 1997, considerando que la adquisición de terrenos para la construcción de una instalación comercial formaba parte de la actividad típica de la cooperativa de consumo.

Por otra parte, tampoco es ningún problema que la cooperativa de viviendas entregue las mismas en cesión de uso, como hemos visto.

Por lo tanto, la configuración de la cooperativa como polivalente, incluyendo la actividad de vivienda, a estos efectos, tienen menos justificación en el tratamiento fiscal que en el legal, ya que en la fase de construcción/promoción la regulación de las cooperativas de viviendas resulta más adecuada a la actividad realizada.

La entrega en cesión de uso ¿forma parte del objeto social de una cooperativa de consumidores y usuarios, tal y como lo entiende el art. 12 de LRFC?

Dos problemas nos podemos encontrar aquí:

De un lado, si la vivienda puede ser objeto de la entrega de una cooperativa de “personas consumidoras”, en la medida en que no se trata de un bien “de consumo”.

Debe tenerse en cuenta que el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aunque define a los “productos” en su art. 6 como “bienes muebles”. Sin embargo, como hemos visto, esto no ha sido obstáculo para la jurisprudencia andaluza.

De otro lado, podemos preguntarnos si la cooperativa de consumidores puede prestar servicios, o solo entregar bienes.

En efecto, el art. 12 de la ley 20/1990 enumera los requisitos que debe cumplir la cooperativa de consumidores y usuarios “especialmente protegida” de la forma siguiente:

“Art. 12. Cooperativas de Consumidores y Usuarios.

Se considerarán especialmente protegidas las Cooperativas de Consumidores y Usuarios que cumplan los siguientes requisitos:

- 1. Que asocien a personas físicas con el objeto de procurarles, en las mejores condiciones de calidad, información y precio, bienes cuya entrega no esté gravada en el Impuesto sobre el Valor Añadido al tipo incrementado. (...)*

Como vemos, no se contempla expresamente que la cooperativa pueda prestar servicios, con lo que parece que los “usuarios” lo serían únicamente de “suministros”. Con lo que puede plantearse si la cooperativa especialmente protegida puede prestarlos, o debe limitarse a entregar bienes. La legislación de consumo, antes citada, habla indistintamente de bienes y servicios, lo que podría hacernos pensar que sí caben. Por otra parte, el propio título del precepto así lo sugiere.

Sin embargo, y en relación específicamente con una cooperativa de servicios residenciales a mayores, la DGT ha declarado, en Consulta V2387-12, de 12 de diciembre de 2012, que:

“Dado que la misma no tiene por objeto procurar a sus socios bienes sino servicios, no cumplirá lo dispuesto en el artículo 12.1 de la Ley 20/1990, por lo que no podrá tener la consideración de cooperativa especialmente protegida.”

Por lo tanto, a efectos de la calificación de especialmente protegida, y sin perjuicio de que los Tribunales puedan declarar lo contrario en el futuro, ni la cooperativa de viviendas, ni la de consumidores y usuarios, ni la polivalente de ambos, que prestara los servicios referidos, sería considerada cooperativa especialmente protegida en la opinión de la Administración. Con lo que las cooperativas senior, más proclives a la prestación de servicios adicionales, quizá podrían plantearse crear una segunda cooperativa únicamente de servicios, para preservar la especial protección de la cooperativa que entrega la vivienda en cesión de uso.

Las cooperativas senior, quizá podrían plantearse crear una segunda cooperativa únicamente de servicios, para preservar la especial protección de la cooperativa que entrega la vivienda en cesión de uso..

COOPERATIVAS DE PERSONAS CONSUMIDORAS

Bienes de consumo

- Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, define a los “productos” en su art. 6 como “bienes muebles”
- POSIBLE PROBLEMA

Construcción/rehabilitación edificio

- Esto no sería problema, las cooperativas de consumo pueden hacerlo como actividad instrumental

Prestación de servicios

- En relación con una cooperativa de servicios residenciales a mayores, la DGT, en Consulta V2387-12, de 12 de diciembre de 2012, que **no cabe ser especialmente protegida si presta servicios**

5.2.2. Los terceros en las operaciones de las cooperativas de cohousing

Veamos ahora una cuestión que puede tener impacto, tanto en la calificación fiscal de la cooperativa como fiscalmente protegida, como en la determinación de los resultados en la base imponible de la cooperativa en el Impuesto sobre Sociedades, y es el de las operaciones con terceros.

Sin perjuicio de otras situaciones que se puedan plantear, dos supuestos nos parecen especialmente relevantes en este terreno, para las cooperativas de cohousing:

Por un lado, la realización de operaciones de cesión de uso de las viviendas a terceros, operación que puede resultar muy conveniente en los supuestos en que hubiera un desfase entre la oferta de plazas y la demanda de socios.

Por otro, la prestación a terceros (no residentes) de los servicios anejos de carácter hotelero, asistencial, recreativo, etc. También esta posibilidad podría ser interesante para mejorar los precios a socios residentes de este tipo de actividades, así como para mejorar la oferta de esta clase de servicios a los residentes de la localidad o zona.

5.2.2.1. ¿Cómo deberíamos actuar para mejorar el impacto fiscal?

Pues bien, nosotros aconsejaríamos utilizar diversos instrumentos para atraer a la condición de socios a estos usuarios de los servicios de la cooperativa.

Es aconsejable contemplar la figura del socio temporal en los Estatutos

Tal y como indicábamos en otro apartado de esta Guía, en el caso del uso temporal de las viviendas de la cooperativa, sugerimos que se articule la prestación de estos servicios por tiempo determinado o determinable (de acuerdo a criterios objetivos) en torno a la figura del “socio temporal” previsto en el art. 19.3 LCCV. El efecto práctico sería el mismo que el de un arrendamiento por tiempo determinado, que podría ser susceptible de prórroga, o fijación aproximada de acuerdo con criterios objetivos, como la existencia de socios pendientes de adjudicación, etc. Es por tanto, aconsejable, contemplar la figura del socio temporal en los Estatutos.

Para los usuarios de servicios que no sean residentes, se sugiere la articulación de distintos tipos de socios, o incluso la articulación en distintas secciones de los servicios (habitacionales o no) de la cooperativa.

Fiscalmente, sin duda, ésta es la opción más aconsejable, dado que no hay peligro de incurrir en causa de pérdida de la condición de protegida, y además, los rendimientos obtenidos serían considerados cooperativos, tributando al tipo del 20%.

En caso contrario, las operaciones se considerarían realizadas con terceros. Dado que estas cooperativas no son especialmente protegidas, el impacto que pudiera tener esta actividad sería:

En primer lugar, en su calificación como “meramente” protegida, y en particular en la posibilidad de incurrir en la causa de pérdida de la protección contemplada en el art. 13.10 de la ley 20/1990.

En segundo lugar, la calificación de los rendimientos así obtenidos como rendimientos imputables a la base imponible extracooperativa, según lo dispuesto en el art. 21 de la ley 20/1990.

Art. 21. Rendimientos extracooperativos.

Para la determinación de los rendimientos extracooperativos se considerarán como ingresos de esta naturaleza:

1. Los procedentes del ejercicio de la actividad cooperativizada cuando fuera realizada con personas no socios.

5.2.2.2. ¿Cómo se debe actuar si son operaciones con terceros?

En primer lugar, en el ámbito de la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, se deberán calificar los ingresos como rendimientos extracooperativos a efectos fiscales (art. 21 Ley 20/1990), con lo que irán a la base imponible extracooperativa (art. 21 Ley 20/1990) y tributarán al tipo general del 25%.

Además, fijándonos ahora en el impacto de estas operaciones, cuando no son realizados con socios, van a poder causar la pérdida de la protección fiscal. Esta causa se contempla en el apartado 10 del art. 13 de la Ley 20/1990:

Art. 13. Causas de pérdida de la condición de cooperativa fiscalmente protegida.

Será causa de pérdida de la condición de cooperativa fiscalmente protegida incurrir en alguna de las circunstancias que se relacionan a continuación:

10. La realización de operaciones cooperativizadas con terceros no socios, fuera de los casos permitidos en las leyes, así como el incumplimiento de las normas sobre contabilización separada de tales operaciones y destino al Fondo de Reserva Obligatorio de los resultados obtenidos en su realización.

Ninguna cooperativa, cualquiera que sea su clase, podrá realizar un volumen de operaciones con terceros no socios superior al 50 por ciento del total de las de la cooperativa, sin perder la condición de cooperativa fiscalmente protegida. (...)

Debe tenerse en cuenta que el art. 13.10, en la práctica, impone cuatro mandatos para no perder la protección fiscal:

1. No superar el límite de la normativa contenida en la LCCV, en relación con las **operaciones con terceros.**

En nuestro caso, el art. 90 no establece ningún límite específico para las cooperativas de consumidores y usuarios, mientras que el art. 91, relativo a las cooperativas de viviendas, sí impone que:

En todo caso, las cooperativas de viviendas no podrán realizar operaciones con

terceras personas no socias por importe superior al 25% de la cuantía de las realizadas con las personas socias, límite que operará para cada promoción o fase diferente existente en la cooperativa

Como hemos visto, en el caso de las cooperativas polivalentes, la LCCV permite determinar una “actividad principal”, con lo que la cooperativa podría acogerse a uno de estos dos regímenes, o bien establecer secciones de vivienda y consumo, en cuyo caso, podría entenderse que los límites se aplicarían a cada sección, según su actividad cooperativizada.

2. **No superar en ningún caso el 50% del total** de operaciones de la cooperativa, aun cuando su ley sustantiva se lo permita.

Este límite coincide con el dispuesto en el art. 65.1 de la LCCV.

Estos dos límites pueden superarse si se solicita autorización al Delegado de Hacienda

Estos dos límites pueden superarse si se solicita autorización al Delegado de Hacienda (art.14 ley 20/1990), justificando la existencia de circunstancias excepciones, y que resolverá mediante acuerdo escrito y motivado en el plazo de un mes. El silencio en este caso se considerará positivo. Este mecanismo puede utilizarse para evitar el expediente de los socios temporales, ante el arrendamiento esporádico de unidades habitacionales.

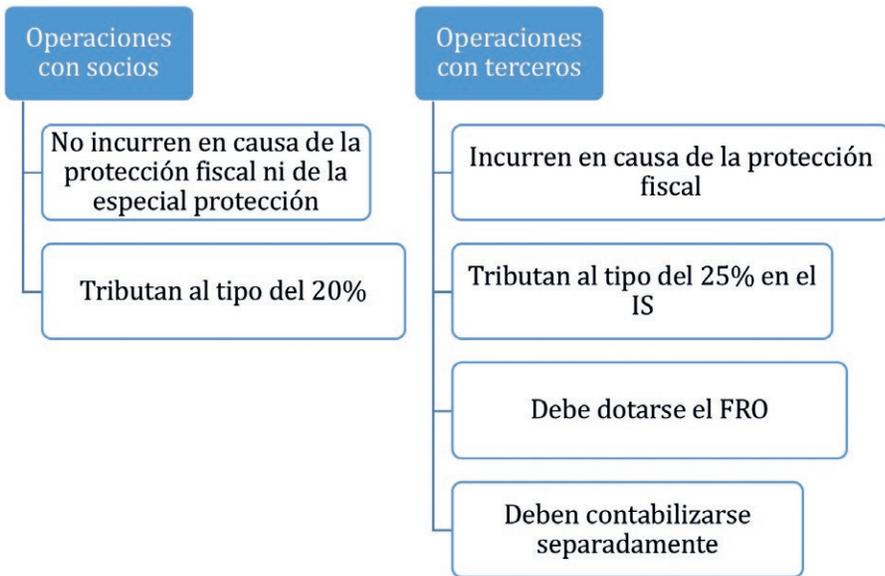
3. **Contabilizar de forma separada** estas operaciones, aun cuando quepa la consideración de no separar resultados.

En efecto, la D.A.6ª de la ley 27/1999 estableció que las cooperativas que no separaran resultados (incluso si su normativa lo permitía, como es el caso de la LCCV) perderían la condición de fiscalmente protegidas. La mayoría de legislaciones advierten de esta situación si permiten la opción de la contabilización conjunta. Hay que tener en cuenta que dicha contabilización separada se exige siempre que haya operaciones con terceros, aunque éstas tengan carácter residual, como indica el TSJ Galicia en su Sentencia nº 1615/2006, de 26 de octubre (JT/2007/979).

¿En qué consiste dicha contabilización separada, según la normativa vigente, a la que está obligada la cooperativa? El art. 65.2 de la LCCV remite a que basta su mención en la Memoria de Cuentas anuales. También lo regula así la normativa contable de desarrollo para las cooperativas - la Orden EHA/3360/2010, de 21 de diciembre-, que ordena la previsión de cuentas específicas para el aprovisionamiento por socios (Norma Octava y Novena) e ingresos por operaciones con socios (Norma décima). Además, establece, en su Norma decimotercera, referida a las Cuentas Anuales, las menciones que deben realizarse en la Memoria de las cuentas anuales, entre las que encontramos una referencia clara a la separación de resultados.

4. **Dotar el Fondo de reserva obligatorio** como consecuencia de su calificación como “beneficios” en la normativa cooperativa.

En efecto, al generar “beneficios” (resultante de operaciones con terceros) y no “excedentes” (ingresos derivados de operaciones con socios), deberán aplicárseles las obligaciones de dotación al FRO establecidas para éstos.



5.2.3. Impacto de la calificación “sin ánimo de lucro” en el tratamiento fiscal de la cooperativa

La cooperativa puede ser calificada como entidad sin ánimo de lucro, pero ello no le permite disfrutar de las exenciones establecidas por la Ley 49/2002, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, ya que éstas están previstas sólo para ciertos tipos de entidades (asociaciones de utilidad pública, fundaciones, ONG’s de desarrollo, etc.), contempladas en el art. 2 de dicha ley. Pero tampoco el régimen de Entidades sin ánimo de lucro de la LIS. Ello es consecuencia de lo dispuesto en la D.A. 9ª de la Ley 27/1999, estatal de cooperativas, que establece:

D.A. Novena. Sociedades cooperativas calificadas como entidades sin ánimo de lucro
 El régimen tributario aplicable a las sociedades cooperativas calificadas como entidades sin ánimo de lucro será el establecido en la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, de Régimen Fiscal de Cooperativas.

Ahora bien, en la ley 20/1990, no se prevé ninguna especialidad para las cooperativas “sin ánimo de lucro”, que se clasificarán en protegidas, no protegidas o especialmente protegidas con los mismos parámetros que las cooperativas con ánimo de lucro. Por lo tanto, la calificación como “sin ánimo de lucro” no tendrá ninguna relevancia a efectos de su Impuesto

En la ley 20/1990, no se prevé ninguna especialidad para las cooperativas “sin ánimo de lucro”, que se clasificarán en protegidas, no protegidas o especialmente protegidas con los mismos parámetros que las cooperativas con ánimo de lucro

sobre Sociedades. Otra cuestión será en los tributos locales, donde su condición de Entidad sin ánimo de lucro puede hacerla acreedora a determinados beneficios, pero no derivados de su condición de cooperativa.

Tampoco tendrá relevancia a efectos de poder disfrutar de los beneficios del mecenazgo contemplados en el art. 68.3 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, dado que se prevé, más allá de la aplicación del régimen de la ley 49/2002, una deducción en la cuota del impuesto del 10% sólo para los donativos efectuados a Asociaciones (y a Partidos políticos, sindicatos, etc) y no para otras formas jurídicas.

Por tanto, el régimen fiscal aplicable a una cooperativa residencial sin ánimo de lucro en el marco de la imposición directa y local es el previsto por la Ley 20/1990. En cambio, la calificación sí que tiene relevancia a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido, como se verá en el apartado correspondiente de esta Guía.

5.3. El impuesto sobre Sociedades

5.3.1. ¿Cómo tributan las aportaciones de los socios?

Tal y como se ha visto en otros apartados de esta Guía, las aportaciones de los socios a la cooperativa, pueden ser:

- a) Iniciales: al inicio, antes de realizar la actividad residencial, dirigidas al pago del coste de la edificación o de la rehabilitación no cubierta por el eventual préstamo hipotecario.
- b) Posteriores, durante el funcionamiento de la cooperativa, que pueden ser de distintos tipos:
 - a. Las dirigidas al pago del préstamo hipotecario, que serían propiamente las relativas a la cesión de uso,
 - b. Las derivadas de los gastos relativos al mantenimiento del edificio y sus diversas instalaciones,
 - c. Aquellas relativas al pago de otros Servicios que pueda prestar la cooperativa, tales como Servicios de limpieza, sanitarios, gimnasia...

A su vez, estas aportaciones podrían configurarse, en los Estatutos de la cooperativa, como realizadas al Capital social (en su caso, las relativas a cubrir el coste de la edificación), o a la masa de gestión. Veamos la tributación de cada uno de esos supuestos:

Si las aportaciones, tanto iniciales como posteriores, son al Capital social, sus importes no van a la cuenta de Pérdidas y Ganancias, dado que no son un ingreso de la Cooperativa, y por tanto, no están sujetas al Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, están exentas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en su modalidad de Operaciones Societarias.

En cambio, si son aportaciones a la masa de gestión, hay que entender que será un ingreso para la cooperativa, derivado de "operaciones con socios", y constituirá contraprestación -anticipada o actual- por el servicio de vivienda.

Este será el último caso, siempre, en los servicios adicionales a la vivienda, tales como el mantenimiento, o complementarios: sin duda serán ingreso de la cooperativa, correspondiéndose en el segundo caso con el “precio” de la prestación de dichos servicios, y se imputarán a los resultados cooperativos, tributando en su caso al 20%. Evidentemente, si se cargan al socio los importes relativos a los costes, la base imponible será 0 por estos importes.

Veamos ahora, precisamente, el tema de la valoración de estas operaciones.

5.3.2. Valoración de las operaciones con socios

El art.15.1 de la ley 20/1990, establece “1. Las operaciones realizadas por las cooperativas con sus socios, en el desarrollo de sus fines sociales, se computarán por su valor de mercado.” Ahora bien, como excepción, se prevé en el apartado tercero del art. 15:

“3. No obstante lo dispuesto en el número anterior, cuando se traten de cooperativas de consumidores y usuarios, vivienda, agrarias o de aquellas que, conforme a sus estatutos, realicen servicios o suministros a sus socios, se computará como precio de las correspondientes operaciones aquél por el que efectivamente se hubiera realizado, (...)”

Como señala la STS de 15-2-2008 (RJ 2008, 1166) este precepto exime de la aplicación de la regla general del valor de mercado, sustituyéndolo por el precio de coste de los servicios o suministros prestados, en cooperativas de consumidores y usuarios de cualquier tipo. Por otra parte, la existencia de esta regla especial de valoración impide la aplicación del régimen de operaciones vinculadas del art. 18 de la ley 27/2014, reguladora del Impuesto sobre Sociedades, en los casos en que se cumplan los supuestos allí contemplados. Concretamente, en relación con las operaciones de las cooperativas agrarias, así lo ha manifestado expresamente la DGT, en su Consulta vinculante de 26 de mayo de 2010 (V1970-10).

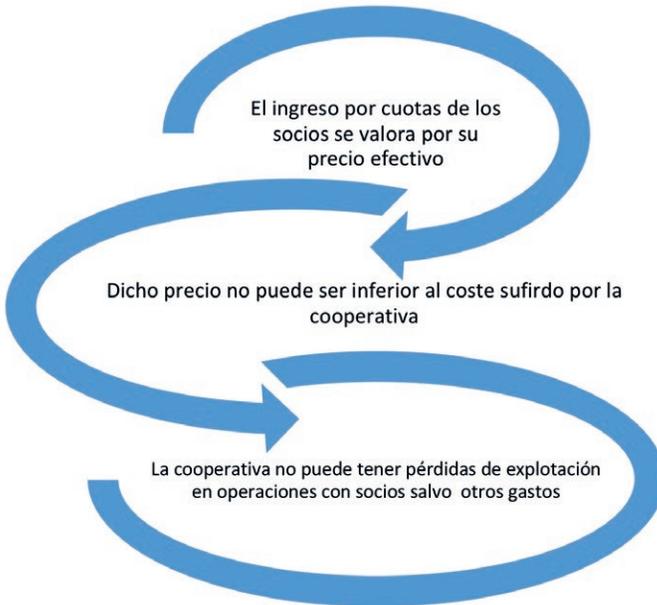
Como indicábamos, la tributación por ingresos derivados de operaciones con socios, que se imputarán a la “base imponible cooperativa” (art. 17 de la ley 20/1990) podría reducirse mucho como consecuencia de esta regla de valoración, ya que la mayoría de las operaciones de la cooperativa que le generen ingresos se compensarán con los gastos, ya que normalmente se tratará de trasladar a los socios los costes. Sin embargo, para impedir traslados ficticios de beneficios, entre la parte de la base imponible gravada al tipo general (por resultar de operaciones con terceros) y la parte gravada al tipo reducido del 20% (por corresponder a operaciones con socios), el precepto continúa, expresando un límite a esta valoración:

“...siempre que no resulte inferior al coste de tales servicios y suministros, incluida la parte correspondiente de los gastos generales de la entidad. En caso contrario se aplicará este último. (...)”

Con base en este límite, el TEAC (Resolución de 12 junio 2008) considera imposible que las cooperativas tengan pérdidas por las operaciones con socios. En efecto,

*“...tratándose de operaciones realizadas por una **cooperativa de viviendas con sus socios**, la entidad nunca podrá determinar un resultado negativo, ya que la ley obliga a valorar la operación, como mínimo, al coste que la misma haya tenido por la entidad, por lo que siempre, y como resultado de la aplicación del precepto, el resultado será al menos igual a cero o nulo, no pudiendo por tanto reconocerse por la Cooperativa, en este tipo de operaciones, ningún tipo de pérdida.”*

Por otra parte, el TSJ de Murcia ha dejado claro que ello no impide que las cooperativas hagan a sus socios un precio diferente del de mercado (por ejemplo, el precio que cobran a terceros), sino que únicamente evita que lo hagan por debajo del coste. Así, TSJ Murcia, en sentencia núm. 538/2009 de 19 junio, y sentencia núm. 536/2009 de la misma fecha.



5.3.3 ¿Pueden generarse pérdidas/ganancias por la amortización del inmueble?

Por último, debe tenerse en cuenta que, a pesar de que la adquisición del inmueble, en su caso, se financie con las aportaciones de los socios, la titularidad del mismo será de la cooperativa, con lo que será ella quien asuma las amortizaciones de dicho inmueble. Las cantidades derivadas de esta amortización pueden ser importantes, y ser capaces de producir pérdidas en la cooperativa en determinados períodos, lo que

puede generar problemas en relación con la doctrina referida. En efecto, el principio de **imagen fiel** obliga a amortizarlo en cuanto sea un inmovilizado material (Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, Marco Conceptual, 2.1) Lo mismo cabe indicar de la posibilidad de que se generen pérdidas por deterioro derivadas de insolvencias.

En sentido inverso, debe tenerse en cuenta que la amortización fiscal será en un mínimo de 50 y un máximo de 100 años, mientras que los préstamos hipotecarios normalmente no serán de tanta duración. Así, la cooperativa deberá enfrentar el hecho de que el gasto anual de su inversión, en el Impuesto sobre Sociedades, será el resultante de sumar a los intereses pagados por el préstamo hipotecario que previsiblemente habrá contraído, al importe de esta amortización. Este último importe, previsiblemente, será inferior al de la cuota pagada para la amortización del crédito hipotecario.

5.3.4. Actividad cooperativizada

En el caso de las cooperativas de consumidores y usuarios, la realización de actividades de construcción, rehabilitación o adecuación puede entenderse como una actividad instrumental dentro del objeto "típico" de la cooperativa, como hemos visto.

Y asimismo lo serían las prestaciones habitacionales y de servicios posteriores, dado que son servicios conexos, como parece deducirse de la doctrina generada por la DGT en relación con las cooperativas de enseñanza en su modalidad de consumo, ya que en la Consulta Vinculante V0018-12, de 12 de enero de 2012, considera que genera rendimientos cooperativos, además de la prestación del servicio de docencia, la realización de actividades conexas o extraescolares, ya que se trataría de "actividad cooperativizada".

Concretamente, refiriéndose a dichas prestaciones, la DGT, en relación con las cooperativas residenciales con forma de consumo, ha considerado que también deben calificarse como operaciones con socios, y por tanto, generan rendimientos cooperativos en el IS, los ingresos derivados de las entregas de bienes o prestación de servicios a los familiares que convivan con el socio. Basándose para ello en que son operaciones propias de la cooperativa, según su definición legal. Así, considera, textualmente, en su Consulta V2387-12, de 12 de diciembre:

"Teniendo en cuenta que la propia definición de la cooperativa de consumidores y usuarios incluye como objeto de la misma el suministro de bienes y servicios a los socios y a las personas que con ellas convivan, asimilándose estos últimos a los primeros, cabe considerar que los ingresos derivados del suministro de bienes o servicios a ambos tienen la consideración de ingresos cooperativos con socios..."

En cambio, en las cooperativas de viviendas, la cesión de uso de la vivienda sería actividad típica (cooperativizada) de la categoría, pero no así el resto de prestaciones no asociadas directamente al uso habitacional. Por lo tanto, los ingresos derivados de dichos suministros podrían ser calificados de ingresos extracooperativos, que deberían gravarse al tipo general del Impuesto, según lo dispuesto en el art. 21.3 de la ley 20/1990:

“Art. 21. Rendimientos extracooperativos.

Para la determinación de los rendimientos extracooperativos se considerarán como ingresos de esta naturaleza: (...)

3. Los obtenidos de actividades económicas o fuentes ajenas a los fines específicos de la cooperativa.”

Como tales, además, estarían sometidos a la obligación de dotación al Fondo de reserva obligatorio correspondiente a la Ley de aplicación (en la ley 27/1999, según su art. 58.2, será el 50%), siendo el incumplimiento de dicho requisito una causa de pérdida de la condición de cooperativa fiscalmente protegida (art. 13.1 ley 20/1990).

Esta podría ser una razón adicional para elegir el modelo de una cooperativa polivalente, ya que nos permite más flexibilidad en la definición de la actividad cooperativizada.



5.4. Beneficios fiscales en impuestos locales.

5.4.1. El Impuesto sobre Actividades Económicas

Las cooperativas de viviendas son beneficiarias de los incentivos fiscales en los impuestos locales previstos para las cooperativas “meramente” protegidas, y así, gozan de una bonificación del 95% en la cuota, y en su caso, de los recargos, del Impuesto de actividades económicas (vid. art. 124 LRHL, que establece la posibilidad del recargo provincial), aplicable a toda la actividad económica de la Cooperativa.

Además, como indica el TSJ Madrid, en núm. 538/1997 de 11 mayo (JT 1997\507), la aplicación de la bonificación tiene carácter imperativo y no necesita de la previa decla-

ración administrativa sobre la procedencia de su disfrute. Esta bonificación será aplicable, claro está, a aquellas cooperativas que no estén exentas, ya que, tras la reforma operada en la LRHL, están exentos los sujetos pasivos del IS (entre ellos, las cooperativas) que tengan un importe neto de la cifra de negocios inferior a 1.000.000 de euros. Es decir, solo en el caso de que superen esta cifra, estarán sujetas y no exentas y será de aplicación la bonificación analizada. Por lo tanto, sólo si no pudieran beneficiarse de la exención, se aplicaría la bonificación en la cuota del Impuesto sobre Actividades Económicas (Véase al respecto, DGT (Consulta vinculante) Resolución núm. 1215/2007 núm. 1215/2007 de 11 junio 2007), en su caso.

5.4.2. Bonificaciones potestativas

Por otra parte, en cada corporación local, se podrían establecer bonificaciones de hasta el 95% en la cuota en varios impuestos:

- el Impuesto sobre Bienes inmuebles (en adelante, IBI)
- el Impuesto sobre Actividades Económicas (en adelante, IAE),
- el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (en adelante, ICIO),
- el Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (en adelante, IIVTNU).

En cada corporación local, se podrían establecer bonificaciones de hasta el 95% en la cuota en varios impuestos

En efecto, las Leyes 16/2012 de 27 de diciembre, y la ley 16/2013, de 29 de octubre, modificando el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, crearon nuevas bonificaciones potestativas de hasta el 95% sobre las cuotas del IBI, IAE, TRLHL y IIVTNU, en los casos en que "...exista diferente vinculación con actividades económicas que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración".

En el IAE, la bonificación (prevista en el artículo 14.5 de la Ley 16/2012) se plasma en el artículo 88.2 e) TRLHL resulta de poco atractivo para las cooperativas objeto de nuestro estudio, dada la existencia de la bonificación aplicable a las cooperativas fiscalmente protegidas.

Pero podría ser interesante en el IBI y el ICIO, y quizá esporádicamente, en el IIVTNU.

La bonificación es potestativa para el Ayuntamiento: esto es, la norma le da permiso para establecerla, pero puede no hacerlo. En el caso de que sí quiera hacerlo, deberá recogerse en la correspondiente Ordenanza fiscal. Además de potestativa, la bonificación se define en la norma como rogada; por lo que la cooperativa residencial deberá solicitarla al Ayuntamiento, sin que éste deba aplicarla de oficio.

En el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, la bonificación está recogida en el art. 103.2 TRLHL. En el caso del IBI, dicha bonificación, contenida en el artículo 14.4 de la Ley 16/2012, se ha incluido en el artículo 74.2 quáter TRLHL y recae sobre los inmuebles en que se desarrollen las actividades económicas declaradas de especial interés o utilidad pública para el municipio. Dicho impuesto recaerá sobre los inmuebles propiedad de la cooperativa residencial que radiquen en el municipio. En el ámbito del IBI, la bonificación sólo puede aplicarse a empresas, y las razones que según la ley, pueden justificar el establecimiento de esta bonificación por los Ayuntamientos, serían los motivos de “especial interés o utilidad pública”, que en relación con las cooperativas residenciales deben estar relacionadas, como hemos visto, con la política de vivienda y de cohesión social y territorial que hemos citado, recogidos en el **Capítulo tercero del Título I de la Constitución (“De los principios rectores de la política social y económica”)**.

108.5	IIVTNU	. Los ayuntamientos mediante ordenanza podrán regular una bonificación de hasta el 95 por ciento de la cuota íntegra del impuesto a favor de inmuebles en los que se desarrollen actividades económicas que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración.
ART. 103.2.a)	ICIO	
ART. 74.2quáter	IBI	



Corresponderá dicha declaración al Pleno de la Corporación y se acordará, previa solicitud del sujeto pasivo, por voto favorable de la mayoría simple de sus miembros.

5.5. Impuesto sobre el Valor Añadido

Partimos del planteamiento inicial que se ha descrito al comienzo de esta guía como la forma más recomendable de gestionar un *cohousing* sénior o un *cohousing* intergeneracional: una cooperativa polivalente de vivienda y consumo que proporcionará a sus socios los servicios correspondientes, esto es, alojamiento y servicios accesorios (objeto típico de las cooperativas de viviendas) y otros servicios personales (objeto de las de consumo).

En realidad, a efectos del IVA, es irrelevante que se constituya una sola cooperativa (consumo), dos cooperativas (viviendas y consumo) o una polivalente, porque lo

que cuenta para este impuesto es cada una de las operaciones que realiza la cooperativa en el desarrollo de sus actividades. En cambio, sí será trascendente el hecho de que se constituya como no lucrativa porque implicará, como veremos seguidamente, la condición de entidad de carácter social en el IVA.

La cooperativa es un empresario en el sentido del artículo 5 LIVA que lleva a cabo varias actividades empresariales que, en principio, se encuentran sujetas al impuesto. Para determinar su correcto tratamiento en el IVA debemos analizar cada una de las actividades realizadas sin perder de vista el conjunto de la operación; por ejemplo, para proporcionar alojamiento a los socios hay que tomar en consideración:

- a) la forma en que se va a proporcionar a las personas socias la vivienda (en propiedad o mediante la cesión del uso), porque será determinante del derecho a la deducción de las cuotas de IVA soportadas en la adquisición de las viviendas nuevas;
- b) la forma de obtención o adquisición por la cooperativa del inmueble que se va a ceder: promoción o construcción por la cooperativa o por un tercero, compra o alquiler de una edificación usada, rehabilitación, etc.; y
- c) el carácter accesorio o no de los servicios prestados de modo adicional o complementario al de alojamiento (lavandería, comedor, limpieza, servicios de gestión y administración, etc.).

La prestación de otros servicios personales no vinculados al alojamiento tributará en función del tipo de servicio específico de que se trate, tanto en un *cohousing* sénior como intergeneracional. Para determinados servicios –concretamente los culturales, deportivos o asistenciales– será relevante el carácter social de la entidad privada que los preste, carácter que se dará en una cooperativa constituida sin ánimo de lucro, porque los requisitos mercantiles son más amplios y exigentes que los fiscales en este punto concreto, de modo que, si se cumplen desde la óptica de la ley cooperativa aplicable, se cumplirán también a efectos de la normativa IVA.

Así, para que la cooperativa pueda ser **calificada por la Administración autonómica valenciana como no lucrativa** se requiere, según el artículo 114 de la LCCV, que acredite su función social, considerándose que cumplen esta función las cooperativas cuyo objeto consista en la mejora de la calidad y condiciones de vida de la persona. Y, en todo caso, se considerarán cooperativas no lucrativas las que se dediquen princi-

La cooperativa es un empresario en el sentido del artículo 5 LIVA que lleva a cabo varias actividades empresariales que, en principio, se encuentran sujetas al impuesto

Para determinados servicios –concretamente los culturales, deportivos o asistenciales– será relevante el carácter social de la entidad privada que los preste, carácter que se dará en una cooperativa constituida sin ánimo de lucro, porque los requisitos mercantiles son más amplios y exigentes que los fiscales en este punto concreto

palmente a la prestación o gestión de servicios sociales, educativos, culturales, artísticos, deportivos o de tiempo libre u otros de interés colectivo.

Para obtener la calificación, en los estatutos se deberá hacer constar expresamente (114.3 LCCV):

- a) Que la cooperativa no tiene ánimo de lucro y se dedica a una actividad de interés social.
- b) Que 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.
- c) Las aportaciones voluntarias de las personas socias al capital social no podrán devengar interés alguno, aunque puedan actualizarse del mismo modo que las aportaciones obligatorias.
- d) Las personas socias y las trabajadoras de la cooperativa no podrán percibir, en concepto de retornos o de salarios, más de un 175% de los salarios medios del sector.

En cambio, para que una entidad sea considerada **establecimiento de carácter social a efectos del IVA** y pueda aplicar ciertas exenciones, deberá cumplir los requisitos siguientes (art. 20.3 LIVA):

- 1º) Carecer de finalidad lucrativa y dedicar, en su caso, los beneficios eventualmente obtenidos al desarrollo de actividades exentas de idéntica naturaleza. Este requisito es equivalente al de prohibición de distribución a las personas socias de los resultados positivos (114.3.b LCCV).
- 2º) Los cargos de presidente, patrono o representante legal deberán ser gratuitos y carecer de interés en los resultados económicos de la explotación por sí mismos o a través de persona interpuesta.

La Ley estatal de Cooperativas exige también el carácter gratuito del desempeño de los cargos del Consejo Rector, sin perjuicio de las compensaciones económicas procedentes por los gastos en los que puedan incurrir los consejeros en el desempeño de sus funciones. Pero nada dice la Ley valenciana.

- 3º) Los socios, comuneros o partícipes de las entidades o establecimientos y sus cónyuges o parientes consanguíneos, hasta el segundo grado inclusive, no podrán ser destinatarios principales de las operaciones exentas ni gozar de condiciones especiales en la prestación de los servicios.

Este requisito no se exigirá cuando se trate de las prestaciones de servicios de asistencia social y de carácter deportivo. Tampoco encontramos esta exigencia en la LCCV ni en la estatal.

Siguiendo con las reglas del 20.3 LIVA, las entidades que cumplan los requisitos mencionados anteriormente podrán solicitar de la Administración tributaria su calificación como entidades o establecimientos privados de carácter social, que subsistirá mientras se mantengan las condiciones que determinan su calificación como tales. Ahora bien, esta declaración administrativa –que es vinculante para la Administración–, no tiene efectos constitutivos, debiendo aplicarse la exención siempre que se reúnan las condiciones y requisitos por la entidad, aunque no se hubiera obtenido (o solicitado) tal calificación.

Es decir, se trata de una exención que es de aplicación objetiva y no se puede condicionar a un reconocimiento administrativo previo, tal como reconoció el

TJUE en sentencias de 10 de septiembre de 2002 (asunto *Kügler*, C-141/00), y de 26 de mayo de 2005 (asunto *Kingscrest*, C-498/03). Por ello, si la cooperativa no quiere aplicar la exención, tendrá que incumplir alguno de los requisitos requeridos para su consideración como entidad de carácter social, bien mediante el reparto de beneficios o excedentes, o bien retribuyendo al presidente o al Consejo Rector.

Se trata de una exención que es de aplicación objetiva y no se puede condicionar a un reconocimiento administrativo previo

Desde este exclusivo punto de vista, no tendría sentido constituir una cooperativa de *cohousing* con fines lucrativos si lo que se pretende es no aplicar las exenciones comentadas con el fin de poder deducir las cuotas del IVA soportadas. Precisamente porque el efecto principal de la realización de actividades y operaciones exentas del IVA, con exención limitada, es la imposibilidad de deducir las cuotas soportadas por la compra de bienes y servicios destinados a la prestación de servicios exentos (asistenciales, deportivos, culturales), lo que incrementa los costes de la cooperativa y termina repercutiendo en los propios socios, como veremos más adelante.

En cambio, la calificación de cooperativa sin ánimo de lucro (o más concretamente, su condición de entidad de carácter social) será irrelevante a efectos de la aplicación de otras exenciones, como son las del arrendamiento o cesión del uso de las viviendas y la prestación de servicios médicos o sanitarios.

En todo caso, la realización por la cooperativa de *cohousing* sénior o intergeneracional de ciertas operaciones exentas y otras que no lo están (sujetas y gravadas) atribuye a la entidad la condición de sujeto pasivo “mixto”, obligándole a aplicar la regla de prorrata o, en su caso, el régimen de deducción propio de los sectores diferenciados, del que hablaremos más adelante. En virtud de la prorrata, que puede ser general o especial, se puede deducir sólo la parte de las cuotas soportadas que se correspondan básicamente con la proporción que guardan los ingresos de las actividades que generan derecho a deducción respecto del volumen de ingresos totales.

Por último, antes de entrar en la tributación específica de cada una de las operaciones que llevará a cabo la cooperativa, debemos señalar el régimen tributario en el IVA de las aportaciones efectuadas por los socios:

- Las **aportaciones al capital social**, efectuadas por las personas socias para adquirir la condición de socio (artículo 56 LCCV), no están sujetas al IVA, por cuanto no son retribución o contraprestación de entregas de bienes o prestaciones de servicios concretas (DGT, Consultas Vinculantes V1154-18, de 8 de mayo de 2018; y V3147-19, de 13 de noviembre de 2019). Y además están exentas del ITPAJD por el concepto Operaciones Societarias. El mismo tratamiento debe darse a las aportaciones voluntarias al capital social (artículo 57 LCCV) y a las cuotas de ingreso o periódicas no reembolsables (artículo 62 LCCV).

Las aportaciones al capital social, efectuadas por las personas socias para adquirir la condición de socio, no están sujetas al IVA

Las aportaciones a la masa de gestión cooperativa o por la utilización de los servicios cooperativos no forman parte del capital ni integran el patrimonio cooperativo

- Las **aportaciones a la masa de gestión cooperativa** o por la utilización de los servicios cooperativos (artículos 64.3 LCCV y 52.3 LC) no forman parte del capital ni integran el patrimonio cooperativo, por lo que habrá que determinar si constituyen la contraprestación de alguna operación sujeta al impuesto.

5.5.1. Prestación del servicio de alojamiento a las personas socias por la cooperativa

Esta sería la actividad típica de una cooperativa de viviendas y, por tanto, deberá constar en los estatutos sociales como una de las actividades que constituyen el objeto social de la cooperativa polivalente y, más concretamente, como la actividad principal. El artículo 91.1 LCCV define como objeto social de una cooperativa de viviendas **facilitar alojamiento a personas socias**, para sí y para las personas que con ellas convivan. También podrán tener por objeto:

- proporcionarles solares o terrenos para la edificación de las viviendas o instalaciones complementarias;
- la reparación, mejora o rehabilitación de las viviendas, los edificios destinados a viviendas, elementos o servicios accesorios; o
- el desempeño de las funciones de administrador de las comunidades de propietarios, sometidas o no a la Ley de Propiedad Horizontal, hayan sido o no construidas y adjudicadas en régimen cooperativo.

Para llevar a cabo su objeto social, la cooperativa de *cohousing* sénior o intergeneracional podrá adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social.

Esto nos lleva al análisis de los modos de obtención de las viviendas y los elementos comunes en los que se prestarán las actividades constitutivas del objeto social, como operación previa a la cesión de las viviendas, o de su uso, y a la prestación de los demás servicios propios del *cohousing*.

5.5.1.1. Adquisición de los inmuebles por la cooperativa

En este punto analizaremos la tributación de las distintas formas de adquisición de los inmuebles por la cooperativa, tanto para las de *cohousing* sénior como para las de *cohousing* intergeneracional, cualquiera que sea la forma de cesión posterior de las viviendas a las personas socias.

Podemos encontrarnos con las siguientes opciones, que analizaremos separadamente:

- adquisición de viviendas nuevas promovidas y/o construidas por terceros
- promoción o construcción de viviendas nuevas por la cooperativa
- adquisición de edificaciones de segunda mano (compra o arrendamiento)
- adquisición de edificaciones usadas para su rehabilitación, con o sin demolición

a) Adquisición de viviendas nuevas promovidas y/o construidas por terceros

La cooperativa adquiere en estos casos directamente del promotor una o varias edificaciones terminadas. En el IVA esta operación se califica como entrega de bienes (de promotor a cooperativa) que, por ser la primera entrega desde que finalizó su construcción –o rehabilitación en su caso– y no haber sido objeto de utilización previa, estará sujeta al IVA y no exenta. El tipo aplicable varía en función del destino del inmueble adquirido: así, los inmuebles destinados a vivienda de los socios –con sus anexos y hasta dos plazas de garaje– tributan al 10% (art. 91.1.1.7º LIVA), incluso si la promoción se encuentra acogida a protección oficial de promoción privada; el mismo régimen seguirán los locales destinados a la prestación de servicios complementarios (comedor, lavandería, salas de ocio, etc.) siempre que constituyan elementos comunes de la edificación. Pero si hubiera locales comerciales tributarán al 21%.

Tributan al 4% (art. 91.2.1.6º LIVA) las viviendas calificadas de protección oficial de promoción pública o especial, con sus anexos (trastero, dos plazas de garaje, parcela individual hasta 5.000 metros cuadrados...).

El promotor repercutirá estas cuotas a la cooperativa que pueden ser deducibles o no, cuestión que dependerá de si se ceden o no los inmuebles a los socios, y en qué forma. Así, **nos encontramos con tres posibilidades:**

- Si la cooperativa se queda las viviendas en propiedad y las cede en uso o arrendamiento a los socios cooperativistas, el IVA no será deducible, salvo que la cesión posterior pueda no estar exenta.
- Si la cooperativa adquiere las viviendas para cederlas en propiedad a las personas socias, se considera que éstas adquieren directamente las viviendas, por lo que el IVA lo soportarían ellas mismas y no sería deducible (ni por la cooperativa ni por los socios), ya que estarían ac-

Los inmuebles destinados a vivienda de los socios –con sus anexos y hasta dos plazas de garaje– tributan al 10%, incluso si la promoción se encuentra acogida a protección oficial de promoción privada

Tributan al 4% las viviendas calificadas de protección oficial de promoción pública o especial, con sus anexos (trastero, dos plazas de garaje, parcela individual hasta 5.000 metros cuadrados...)

Si la cooperativa se queda las viviendas en propiedad y las cede en uso o arrendamiento a los socios cooperativistas, el IVA no será deducible, salvo que la cesión posterior pueda no estar exenta

tuando como consumidores finales; pero seguiría siendo primera entrega a efectos de la sujeción y no exención (art. 20.1.23º LIVA a contrario sensu).

- Y si se trata de inmuebles que se queda la cooperativa para llevar a cabo actividades que constituyen su objeto social (prestación de servicios accesorios al alojamiento, servicios personales, etc.) y que, por tanto, no van a ser objeto de cesión por ningún título, las cuotas soportadas no podrán ser deducidas salvo que la cooperativa pueda aplicar la regla de prorrata, como veremos más adelante.

b) Promoción o construcción de viviendas nuevas por la propia cooperativa

En esta segunda modalidad de adquisición de las viviendas tenemos dos opciones: que la cooperativa adquiera el suelo en propiedad, o que el suelo pertenezca a un tercero (normalmente será propiedad del Ayuntamiento, aunque también podría ser de un particular) que lo ceda a la cooperativa mediante un derecho de superficie. En todo caso, la cooperativa es empresario a efectos del IVA, aunque se trate de una actividad ocasional, siempre que se venda, adjudique o ceda el inmueble por cualquier título (artículo 5.1.d LIVA). Pero si no hay tal cesión –de titularidad o de uso– o es de carácter parcial, por los inmuebles que se quede la cooperativa estará actuando como un consumidor final.

1º) Construcción sobre suelo propiedad de la cooperativa

La cooperativa adquirirá suelo edificable (solar o terreno con licencia administrativa para edificar), terrenos urbanizados o en curso de urbanización, o terrenos con edificaciones en curso de construcción: en todos los casos, la adquisición del terreno está sujeta y gravada al 21%. Y si lo que se adquiere es un terreno con edificaciones terminadas, la compra del terreno tributaría igual que la operación que hemos visto en el punto anterior, esto es, al mismo tipo que la adquisición de la edificación, sea vivienda o locales.

La deducibilidad de las cuotas soportadas por la compra del terreno y por los distintos aprovisionamientos, pagos parciales por la construcción, etc., recibe el mismo tratamiento en función del destino de los inmuebles que hemos visto en el punto anterior.

2º) Construcción sobre suelo propiedad de un tercero y cedido a la cooperativa mediante la constitución o transmisión de un derecho de superficie

La tributación de la construcción de las edificaciones necesarias para cumplir con el objeto social de la cooperativa no presenta diferencia alguna en este supuesto, en el que lo relevante es el tratamiento fiscal del **derecho de superficie** adquirido sobre el suelo. El titular del suelo puede ser un particular, aunque lo más común es que sea un Ayuntamiento que ceda su uso por un período de tiempo largo (entre 75 y 99 años), lo cual supone un abaratamiento importante en el precio de las viviendas en el momento inicial, aunque por contra, al final del período pactado se producirá la reversión total de la edificación al titular del suelo.

En cuanto a la tributación de esta operación, la LIVA asimila la constitución, transmisión o modificación de los derechos reales de uso o disfrute sobre bienes inmuebles –entre los que se encuentra el derecho de superficie– al arrendamiento de di-

La adquisición del terreno para edificar está sujeta y gravada al 21%

chos bienes (punto 4.5 del preámbulo de la LIVA), lo cual tiene como consecuencias:

- 1ª) Que el superficiante propietario del suelo –como el arrendador– tiene la condición de empresario o profesional a efectos del IVA (artículo 5.1.c LIVA; Contestación Vinculante de la Dirección General de Tributos –en adelante, DGT– de 1 de febrero de 2011, a la consulta V0206-11), cualquiera que sea su condición pública o privada, empresarial o particular.
- 2ª) Que la cesión del suelo por el superficiante al superficiario se entiende realizada en el desarrollo de una actividad empresarial, a tenor del artículo 4.2.b) de la LIVA, en la medida en que se trata de una transmisión o cesión de uso a un tercero de todo o parte de los bienes que integran el patrimonio empresarial de un sujeto pasivo del IVA.
Y esto es así también cuando el propietario del suelo es un Ayuntamiento, pues el patrimonio público del suelo constituye un patrimonio separado con fines específicos (artículos 51 y 52 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; en adelante, TRLSRU) cuya gestión tiene carácter empresarial en todo caso, como ha manifestado la DGT en su Resolución 2/2000, de 22 de diciembre, relativa a las cesiones obligatorias de terrenos a los Ayuntamientos y a las transmisiones de terrenos por parte de los mismos, declarando que las operaciones llevadas a cabo para la gestión de dicho patrimonio están sujetas al IVA siempre que se realicen con carácter oneroso, es decir, mediante contraprestación.
- 3ª) Que la operación de constitución, transmisión o modificación del derecho de superficie se califica a efectos del IVA como prestación de servicios, pues el artículo 11.2.3º LIVA considera tales las cesiones de uso o disfrute de bienes.
- 4ª) Que la sujeción al IVA de esta cesión del suelo no implica necesariamente que sea efectivamente gravada, en la medida en que pudiera verse afectada por la exención prevista en la LIVA para los arrendamientos y la constitución y transmisión de derechos reales de goce y disfrute que tengan por objeto los edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas. Sin embargo, el propio precepto aclara que la exención no se extiende a la constitución o transmisión de derechos reales de superficie (artículo 20.1.23º.b.j' de la LIVA).
- 5ª) El tipo de gravamen aplicable a la cesión del derecho de superficie es el general (21%), ya que los tipos reducidos del 10% y 4% se aplican, respectivamente, a: los edificios o partes de los mismos aptos para su utilización como viviendas, incluidas las plazas de garaje, con un máximo de dos unidades, y anexos en ellos situados que se transmitan conjuntamente (91.1.1.7º LIVA); a las viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial de régimen especial o de promoción pública, cuando las entregas se efectúen por sus promotores (91.2.1.6º LIVA).

la LIVA asimila la constitución, transmisión o modificación de los derechos reales de uso o disfrute sobre bienes inmuebles –entre los que se encuentra el derecho de superficie– al arrendamiento de dichos bienes

En resumen, la cesión del derecho de superficie sobre el suelo efectuada por su propietario mediante contraprestación está sujeta al IVA del 21%. Y será deducible para la cooperativa en las mismas condiciones que venimos comentando: siempre que la cesión ulterior de los inmuebles o de su uso a los socios no esté exenta del IVA.

La cesión del derecho de superficie sobre el suelo efectuada por su propietario mediante contraprestación está sujeta al IVA del 21%

Por lo demás, para la constitución válida del derecho de superficie se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad. En la escritura deberá fijarse necesariamente el plazo de duración del derecho de superficie, que no podrá exceder de noventa y nueve años (artículo 53.2 TRLSRU).

La contraprestación pactada consta de dos partes; la primera podrá consistir en:

- el pago de una cantidad alzada; o
- el abono de un canon periódico; o
- la adjudicación al titular del suelo de viviendas o locales en propiedad o del derecho de arrendamiento sobre los mismos;
- o varias de estas modalidades a la vez.

La segunda parte de la contraprestación la constituye la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo pactado al constituir el derecho de superficie, que a su vez se califica de entrega de bienes sujeta al IVA siempre que el superficiario sea empresario o profesional a efectos del impuesto.

Por lo tanto, para determinar el **devengo del IVA en el derecho de superficie** debemos distinguir esos dos momentos citados: el de la constitución del derecho y el de la reversión de lo edificado al finalizar el plazo de duración estipulado.

La DGT ha venido perfilando el tratamiento tributario en el IVA del derecho de superficie en diversas consultas vinculantes, de entre las que merecen destacarse: la ya citada V0206-11, de 1 de febrero de 2011; las consultas V1252-17, de 23 de mayo y V2863-17, de 6 de noviembre, ambas de 2017; y la consulta V0415-20, de 20 de febrero de 2020. En todas ellas se considera al derecho de superficie como una operación de

Para determinar el devengo del IVA en el derecho de superficie debemos distinguir dos momentos: el de la constitución del derecho y el de la reversión de lo edificado al finalizar el plazo de duración estipulado.

tracto sucesivo por su asimilación al arrendamiento, con independencia de si se ha pactado como contraprestación un canon periódico o no. En consecuencia, el devengo en la constitución del derecho de superficie se producirá, de acuerdo con el artículo 75.1.7º LIVA:

- en el momento en que resulte exigible el canon periódico (que suele ser anual), o la cantidad a tanto alzado, en ambos por su importe (contraprestación en metálico);
- a 31 de diciembre de cada año, por la parte proporcional del valor de la edificación que deberá revertir al término del contrato (contraprestación en especie).

La **base imponible del IVA** estará constituida por la suma de los cánones periódicos o la cantidad a tanto alzado más el valor acordado por la edificación que deba revertir al dueño del suelo. Y si el valor pactado por el derecho de superficie fuese superior, se tomará como base dicho valor. No obstante, deberá tenerse en cuenta que estos valores no podrán ser inferiores al coste de la construcción o, como dice la LIVA (artículo 79.1), al coste de los bienes o servicios utilizados por el sujeto pasivo para la obtención de dichos bienes, incluidos los gastos de personal efectuados con la misma finalidad.

Si en lugar de canon periódico o suma alzada se hubiese pactado como contraprestación, además de la reversión final, la entrega por parte del superficiario de una

o más viviendas de las que éste se ha comprometido a construir, nos encontraríamos ante una contraprestación en especie que habrá de valorarse de acuerdo con lo establecido en el artículo 79.1 LIVA que acabamos de ver: por el valor de las viviendas acordado por las partes más el valor de la edificación a revertir, con el límite inferior del coste de la construcción.

Por su parte, la **operación de reversión total de la edificación** al dueño del suelo al finalizar el plazo de duración estipulado en el contrato por el que se constituye o transmite el derecho de superficie constituye a su vez una operación sujeta al IVA, siempre que el superficiario (la cooperativa en este caso) sea empresario o profesional a efectos del IVA. Y ya hemos indicado que los arrendadores y quienes efectúen la urbanización de terrenos o la promoción, construcción o rehabilitación de edificaciones destinadas, en todos los casos, a su venta, adjudicación o cesión por cualquier título, aunque sea ocasionalmente, son considerados empresarios o profesionales a efectos del impuesto.

La reversión, por tanto, será operación sujeta al IVA, con la calificación de entrega de bienes. Sin embargo, la contraprestación pactada por esta entrega (valor del inmueble a revertir) es a su vez parte de la contraprestación (en especie) fijada por la constitución o transmisión del derecho de superficie, por lo que los pagos parciales que se han ido haciendo por la parte proporcional a la reversión constituyen pagos anticipados por la entrega que han ido devengando el IVA por su importe (75.2 LIVA).

La base imponible del IVA estará constituida por la suma de los cánones periódicos o la cantidad a tanto alzado más el valor acordado por la edificación que deba revertir al dueño del suelo.

La operación de reversión total de la edificación al dueño del suelo al finalizar el plazo de duración estipulado en el contrato constituye a su vez una operación sujeta al IVA, siempre que el superficiario (la cooperativa en este caso) sea empresario o profesional

Los pagos parciales que se han ido haciendo por la parte proporcional a la reversión constituyen pagos anticipados por la entrega que han ido devengando el IVA por su importe

Ahora bien, esta operación de entrega de la edificación podría estar exenta por aplicación del artículo 20.1.22º.A) LIVA, en la medida en que se trata de una segunda entrega de edificaciones que tiene lugar después de terminada su construcción o rehabilitación; lo cual implicaría la tributación en el ITPAJD por el concepto Transmisiones Patrimoniales Onerosas (artículo 7.5 TRLITP), y esta operación de entrega o transmisión de bienes no está incluida entre las exenciones previstas por la LRFC para las cooperativas protegidas, como sería la de viviendas. Esta cuota del ITPO (10%) no sería deducible, sino que supondría un mayor coste que la cooperativa debería asumir.

La cuestión queda resuelta por el hecho de que **la exención es renunciabile** en atención a la condición empresarial del adquirente del inmueble (el dueño del suelo), siempre que realice esta adquisición en el ejercicio de su actividad económica y tenga derecho a deducir todo o parte del IVA soportado; o cuando no cumpliéndose estos requisitos, en función del destino previsible, los inmuebles adquiridos vayan a ser utilizados en la realización de operaciones que generan derecho a deducir las cuotas soportadas (artículo 20.2 LIVA). En el caso de que el dueño del suelo sea un Ayuntamiento, los inmuebles adquiridos en el momento de la reversión deberán destinarse a ser objeto de cesión por cualquier título.

Si se produce la renuncia a la exención, el sujeto pasivo de la operación se invierte, según el artículo 84.1.2º.e) LIVA, de forma que lo será el adquirente empresario o profesional que sea destinatario de la operación (el dueño del suelo al que revierte la edificación).

El tipo de gravamen aplicable a la entrega del inmueble a revertir será el 10% con carácter general o si se trata de viviendas de protección oficial de promoción privada; y si se trata de viviendas de protección oficial de promoción pública, el 4%. Recordemos que, por el contrario, el tipo de gravamen aplicable a la constitución del derecho es el general del 21%.

Además, la operación estará sujeta a la cuota variable de los documentos notariales del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados –porque el IVA y la cuota variable de los documentos notariales de AJD son compatibles–, al tipo del 2% en la Comunidad Valenciana, aplicable cuando hay renuncia a la exención en el IVA (artículo 14.2 de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, por la que se regula el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y el resto de tributos cedidos). Si no se renunciara a la exención, el tipo aplicable en AJD sería el 1,5% (artículo 14.4 de la citada Ley 13/1997).

En cuanto a la deducibilidad por parte de la cooperativa de las cuotas soportadas por la constitución del derecho de superficie –como por la reversión de la edificación–, nos remitimos a lo dicho en el punto 5.5.1.1.a) de esta guía, cuestión que dependerá de si la actividad principal de cesión posterior de los inmuebles a los socios está gravada o no por el IVA, como veremos más adelante.

c) Adquisición de edificaciones de segunda mano: compra o arrendamiento

La adquisición de edificaciones usadas tiene en el IVA la calificación de segunda o ulterior entrega, estando exenta tanto si se trata de viviendas como de los locales que la cooperativa necesite para la realización de actividades comunes o la prestación de

otro tipo de servicios a los socios residentes. A priori, esta adquisición tributaría por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas al tipo de gravamen establecido por cada Comunidad Autónoma (10% en la Comunidad Valenciana), lo que supondría un mayor coste de los inmuebles al no ser deducible.

Sin embargo, en función del destino que la cooperativa dé a esos inmuebles, la exención del IVA podría renunciarse, tributando al 10% las viviendas y al 21% los locales comerciales, con los mismos requisitos (en el adquirente, que tendrá que comunicar fehacientemente estas circunstancias al vendedor con carácter previo o simultáneo a la operación) y consecuencias que acabamos de ver, resultando sujeto pasivo por inversión la cooperativa adquirente de los inmuebles.

En caso de que la cooperativa disponga de los inmuebles mediante un contrato de arrendamiento, la operación estará sujeta al IVA: el arrendador tiene la condición de empresario o profesional y será sujeto pasivo del impuesto; además el arrendamiento no está exento, en aplicación del artículo 20.1.23º.b) f') de la LIVA, que declara la exención de los arrendamientos que tengan la consideración de servicios y la constitución y transmisión de derechos reales de goce y disfrute, que tengan por objeto (b) los edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas, con excepción –entre otras– de (f') los arrendamientos de edificios o parte de los mismos para ser subarrendados, que sería el caso si la cooperativa va a ceder el uso de las viviendas a los socios.

El tipo de gravamen aplicable al arrendamiento es el 21%, deducible para la cooperativa si la cesión a los socios resulta gravada.

De todos modos, la fórmula del arrendamiento no es muy aconsejable, salvo que se diera en la modalidad de arrendamiento financiero; si hay certeza en el ejercicio de la opción de compra, la operación será gravada en el IVA como entrega de bienes, devengándose el impuesto en el momento de la puesta a disposición del inmueble a favor del arrendatario. En caso contrario, si no hay compromiso de ejercicio de la opción, se considera prestación de servicios, devengándose el impuesto a medida que resulten exigibles los pagos y en proporción a su importe.

La adquisición de edificaciones usadas tiene en el IVA la calificación de segunda o ulterior entrega, estando exenta

Tributaría por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas al tipo de gravamen establecido por cada Comunidad Autónoma (10% en la Comunidad Valenciana)

En caso de que la cooperativa disponga de los inmuebles mediante un contrato de arrendamiento, la operación estará sujeta al IVA

La fórmula del arrendamiento no es muy aconsejable, salvo que se diera en la modalidad de arrendamiento financiero

La adquisición de edificaciones usadas con el fin de rehabilitarlas, tanto si hay demolición como si no, está sujeta y no exenta

El tipo de gravamen aplicable a esta adquisición es el general del 21%

d) Adquisición de edificaciones usadas para su rehabilitación, con o sin demolición

La adquisición de edificaciones usadas con el fin de rehabilitarlas, tanto si hay demolición como si no, está sujeta y no exenta, por expresa disposición de las letras b) y c) del artículo 20.1.22º.A) de la LIVA, según el cual la exención prevista para las segundas y ulteriores entregas de edificaciones, incluidos los terrenos en que se hallen enclavadas, cuando tengan lugar después de terminada su construcción o rehabilitación, no se aplicará (b) a las entregas de edificaciones para su rehabilitación por el adquirente, siempre que se cumplan los requisitos reglamentarios, ni (c) a las entregas de edificaciones que sean objeto de demolición con carácter previo a una nueva promoción urbanística.

El tipo de gravamen aplicable a esta adquisición es el general del 21%, porque la actividad económica continúa con la rehabilitación. En cambio, el tipo aplicable a la venta de la edificación una vez rehabilitada es el 10%, como en las viviendas de nueva construcción.

Puede verse un resumen de las distintas opciones para la adquisición del inmueble por la cooperativa en el siguiente cuadro:

Servicios de alojamiento		Régimen de tributación en IVA
Obtención de los inmuebles	Compra de vivienda nueva promovida por terceros	Gravamen al 10% (4% si VPO de promoción pública o esp.) *Deducibilidad del IVA soportado en función de la forma de cesión al socio
	Promoción o construcción por la cooperativa sobre suelo en propiedad	Compra del suelo: 21% Cesión de edificación al socio: 10% (4% si VPO de promoción pública o especial)
	Construcción sobre suelo cedido mediante adquisición del derecho de superficie	Derecho de superficie: 21% (canon periódico + reversión) Cesión edificación al socio: 10% (o 4%) Cesión posterior del suelo al titular del suelo: mismo tipo de gravamen
	Compra de viviendas usadas	Exenta. Tributa por ITPO (10% en la CV) Renunciable si la cooperativa tiene derecho a deducción Si hay renuncia: Sujeto Pasivo por inversión
	Arrendamiento de viviendas para subarrendar	21% Exención: si figura en contrato el destinatario final
	Compra de viviendas usadas para rehabilitación, con/sin demolición	Compra: 21% IVA Rehabilitación: 10%

Fuente: elaboración propia

5.5.1.2. Cesión de las viviendas a los socios

En esta guía hemos optado por la constitución de una cooperativa integral de vivienda y consumo para llevar a cabo un proyecto de *cohousing*, tanto sénior como intergeneracional, y básicamente, por la modalidad de cesión de uso de las viviendas a las personas cooperativistas, conservando la cooperativa la propiedad o el título de adquisición de los inmuebles. Pero hay proyectos de *cohousing* en los que la cooperativa decide ceder las viviendas a las personas socias en propiedad, principalmente por razones financieras (mayor facilidad de acceso al crédito), manteniendo la cooperativa la propiedad de los elementos comunes en los que se prestan servicios diversos a los socios. Por ello vamos a tratar las dos modalidades de cesión.

Pero hay proyectos de *cohousing* en los que la cooperativa decide ceder las viviendas a las personas socias en propiedad, principalmente por razones financieras

a) Entrega de las viviendas en propiedad

Esta es la fórmula tradicionalmente utilizada por las cooperativas de viviendas que promueven su construcción. A efectos del IVA se considera primera entrega la adjudicación que la cooperativa hace a la persona socia, estando sujeta y no exenta, ya que la exención afecta a las segundas y ulteriores entregas de edificaciones.

Los socios deberán efectuar aportaciones periódicas para la adquisición del suelo, pagos de las ejecuciones de obra, financiación, etc. Y esas cantidades abonadas no tienen la consideración de aportaciones a capital social, sino que son pagos por los servicios cooperativizados (en el sentido del artículo 52.3 LC) o aportaciones para la gestión cooperativa (artículo 64.3 LCCV). Por tanto, constituyen un pago parcial a cuenta del precio final de la vivienda o pago anticipado por el que se devenga el IVA en proporción a su importe (artículo 75.2 LIVA), al tipo de gravamen que corresponda aplicar a la entrega del inmueble: 10% para las viviendas de precio libre o de protección oficial de promoción privada; 4% para las VPO de promoción pública o especial, y 21% para los locales comerciales, si los hubiere. Para la elección del tipo impositivo aplicable es indiferente el destino que la cooperativa vaya a dar a dicho anticipo.

El IVA se devenga en el momento de la puesta a disposición de los socios de las viviendas que van a

A efectos del IVA se considera primera entrega la adjudicación que la cooperativa hace a la persona socia, estando sujeta y no exenta

Al tipo de gravamen que corresponda aplicar a la entrega del inmueble: 10% para las viviendas de precio libre o de protección oficial de promoción privada; 4% para las VPO de promoción pública o especial

ser objeto de entrega, lo que normalmente ocurrirá a la firma de la escritura pública de venta, devengándose en ese instante el IVA correspondiente al resto del precio pendiente de pago, cualquiera que se la fecha o el modo en que éste se produzca.

La base imponible estará constituida por el importe total de la contraprestación pactada por la adquisición de la vivienda, que comprenderá todos los conceptos repartibles entre los socios: el coste del suelo y de la construcción, las cantidades pagadas como consecuencia de la inclusión en un plan de viabilidad de la construcción, el importe del préstamo en que, en su caso, se subroguen los cooperativistas al tiempo de la adjudicación del inmueble, etc. Recordemos que, si el suelo se adquirió por la cooperativa mediante la constitución o transmisión de un derecho de superficie, la contraprestación pactada habrá de repartirse entre los socios y formará parte del “precio” de la vivienda.

En todo caso, la base imponible no podrá ser inferior al coste imputable de los bienes o servicios utilizados por la cooperativa para la obtención de los bienes entregados, incluidos los gastos de personal, los financieros, los de amortización de los bienes de inversión utilizados y el coste del solar. Y si la base imponible no fuera conocida en ese momento, p. ej., porque hubiera obras pendientes de cuantificación, o por el incremento del coste de las obras contratadas o de los materiales, etc., deberá fijarse de modo provisional, procediendo a su rectificación cuando se tengan los importes definitivos, siempre que se haga dentro del plazo legal de cuatro años desde que se

produjo la modificación de la base o la alteración del precio. El tipo impositivo aplicable en caso de rectificación será el mismo que se haya repercutido en el momento de la entrega de las viviendas a las personas socias.

La cooperativa podrá deducirse de las cuotas devengadas y repercutidas a las personas socias las cuotas soportadas por las operaciones efectuadas en el desarrollo de su actividad: el coste de adquisición de los solares, el coste de urbanización de los terrenos, el de las ejecuciones de obra contratadas, etc.

La cooperativa podrá deducirse de las cuotas devengadas y repercutidas a las personas socias las cuotas soportadas por las operaciones efectuadas en el desarrollo de su actividad

b) Cesión del uso de las viviendas

Esta es la propuesta de la mayoría de los proyectos de *cohousing* en la actualidad: que la cooperativa conserve la propiedad de todos los inmuebles, cediendo el uso de las viviendas a las personas socias a cambio de una contraprestación.

La cesión de uso se asimila al arrendamiento

Ya hemos visto cómo a efectos del IVA la cesión de uso se asimila al arrendamiento, a pesar de ser dos derechos con distinta naturaleza jurídica, teniendo ambos la consideración de prestaciones de servicios que atribuyen al arrendador o cedente del uso (la

cooperativa) la condición de empresario o profesional a efectos del IVA y, cuando son efectuadas a título oneroso en el desarrollo de su actividad económica, están sujetas al impuesto al tipo de gravamen general del 21%, aplicable también a la cesión de

uso, según la DGT (Consultas vinculantes V0630-10, de 31 de marzo de 2010 y V3147-19, de 13 de noviembre de 2019). El tipo reducido del 10% sólo se aplica a los arrendamientos con opción de compra de edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas, incluidas las plazas de garaje, con un máximo de dos unidades, y anexos en ellos situados que se arrienden conjuntamente.

Ahora bien, ambas operaciones (arrendamiento y cesión de uso de viviendas) pueden quedar exentas por aplicación de la exención del artículo 20.1.23º.b) de la LIVA, prevista para los arrendamientos y la constitución y transmisión de derechos reales de goce y disfrute, cuando tengan por objeto edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas, incluidos los garajes y anexos accesorios a estas últimas y los muebles, arrendados conjuntamente con aquéllos.

Aunque la cesión del derecho de uso se configure como un derecho personal, el Tribunal Supremo la ha sido calificado como una modalidad de arrendamiento (por todas, STS de 10-12-1993), por lo que se le aplica la misma exención que a éste (consulta vinculante de la DGT, V0841-08, de 22 de abril de 2008).

La exención tiene básicamente dos requisitos (Consulta DGT, V1928-11, de 4 de agosto):

- el uso efectivo como vivienda del inmueble que se cede (exención finalista); y
- que el uso como vivienda se realice directamente por el arrendatario, consumidor final.

Sin embargo, cuando el arrendatario no sea el usuario –lo que ocurrirá cuando la cooperativa obtenga los inmuebles de un tercero mediante un contrato de arrendamiento y después los ceda en uso a sus socios–, la DGT ha estimado que seguirá aplicándose la exención al arrendamiento inicial si el usuario no es alguien que actúe como empresario o profesional, sino que es un consumidor final (V4618-16, de 31 de octubre). En sentido parecido se ha pronunciado el TEAC (Resoluciones 00/03856/2013/00/00 y 00/03857/2013/00/00, ambas de 15 de diciembre de 2016) para aquellos supuestos en que en el contrato inicial de arrendamiento conste el usuario final de la vivienda (socio X), operación que quedará también exenta en la medida en que no queda abierta la designación posterior del usuario por el arrendatario.

La aplicación de la exención en el IVA tiene como consecuencias fundamentales las siguientes:

- 1) La cesión del uso se gravará por el ITPO al tipo previsto por la Comunidad Autónoma, pudiendo abonarse mediante efectos timbrados.

Están sujetas al impuesto al tipo de gravamen general del 21%, aplicable también a la cesión de uso

Ambas operaciones (arrendamiento y cesión de uso de viviendas) pueden quedar exentas por aplicación de la exención del artículo 20.1.23º.b) de la LIVA

La cesión del uso se gravará por el ITPO al tipo previsto por la Comunidad Autónoma, pudiendo abonarse mediante efectos timbrados

La cooperativa no podrá deducirse en el IVA las cuotas soportadas si hay exención

Sin embargo, hay una posibilidad legal que permite esquivar este efecto de la exención perjudicial para la cooperativa: el arrendamiento o cesión del uso de viviendas amuebladas con la obligación de prestar servicios complementarios propios de la industria hotelera, tales como los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos, quedando la operación fuera de la exención

2) La cooperativa no podrá deducirse en el IVA las cuotas soportadas por la adquisición de bienes y derechos necesarios para la obtención de las viviendas cuyo uso cede a las personas socias, lo que incrementará ampliamente los costes de la cooperativa.

Sin embargo, hay una posibilidad legal que permite esquivar este efecto de la exención perjudicial para la cooperativa: **el arrendamiento o cesión del uso de viviendas amuebladas con la obligación de prestar servicios complementarios propios de la industria hotelera**, tales como los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos, quedando la operación fuera de la exención [20.1.23º.b).e') LIVA]. La DGT entiende que “se trata de servicios que constituyen un complemento normal del servicio de hospedaje prestado a los clientes, por lo que no pierden su carácter de servicio de hostelería. En este sentido, los servicios de hospedaje se caracterizan por extender la atención a los clientes más allá de la mera puesta a disposición de un inmueble o parte del mismo. Es decir, la actividad de hospedaje se caracteriza, a diferencia de la actividad de alquiler de viviendas, porque normalmente comprende la prestación de una serie de servicios tales como recepción y atención permanente y continuada al cliente en un espacio destinado al efecto, limpieza periódica del inmueble y el alojamiento, cambio periódico de ropa de cama y baño, y puesta a disposición del cliente de otros servicios

(lavandería, custodia de maletas, prensa, reservas etc.), y, a veces, prestación de servicios de alimentación y restauración” (V3095-14, de 14-11-14, entre otras).

El TSJ de Cataluña reconoció ya en 2004, en su Sentencia 1169/2004 (ROJ: STSJ CAT 13102/2004) y de acuerdo con el criterio que venía manteniendo la DGT, que la enumeración que contiene dicho precepto es meramente enunciativa y que no es necesario que se preste más de un servicio complementario, sino que la realización de uno solo de tales servicios da lugar a la no exención de la operación.

En cuanto a la periodicidad en la prestación de los citados servicios, la DGT en la consulta vinculante V0530-05 de 31-3-05 ha delimitado qué servicios complementarios se consideran propios de la industria hotelera, incluyendo la limpieza de la vivienda con periodicidad semanal y el cambio de ropa prestado con la misma periodicidad.

Por el contrario, no se consideran servicios complementarios propios de la industria hotelera: los servicios de limpieza y cambio de ropa en el apartamento prestado a la entrada y a la salida del periodo contratado por cada arrendatario (que no sería el caso), el

servicio de limpieza de las zonas comunes del edificio (portal, escaleras y ascensores) así como de la urbanización en que está situado (zonas verdes, puertas de acceso, aceras y calles), los servicios de asistencia técnica y mantenimiento para eventuales reparaciones de fontanería, electricidad, cristalería, persianas, cerrajería y electrodomésticos.

Esta forma de cesión de las viviendas a los socios (arrendamiento o cesión del uso más servicios complementarios hoteleros) tributará al tipo reducido del 10%, incluso cuando estos servicios complementarios sean prestados por un tercero a la cooperativa y ésta a su vez los facture al socio, incluyéndolo en el precio de la cesión de la vivienda.

5.5.1.3. Prestación de servicios inmobiliarios complementarios

La cooperativa normalmente prestará a los socios otros servicios inmobiliarios complementarios del alojamiento, como la gestión y administración de los inmuebles, la conservación o rehabilitación, en su caso, o los servicios de vigilancia y seguridad. Cada uno de estos servicios tributará en el IVA como cuando es realizado por cualquier otro sujeto pasivo del IVA, en función del tipo de servicio prestado y normalmente a tipo general (21%), salvo la rehabilitación de edificaciones, que tributa al tipo reducido del 10%, siempre que se cumplan las condiciones previstas legalmente.

Cada uno de estos servicios tributará en el IVA como cuando es realizado por cualquier otro sujeto pasivo del IVA, en función del tipo de servicio prestado y normalmente a tipo general (21%), salvo la rehabilitación de edificaciones, que tributa al tipo reducido del 10%

En resumen, la cesión de las viviendas a las personas socias y los servicios accesorios al alojamiento o habitacionales tributarían del siguiente modo:

Servicios de alojamiento		Régimen de tributación en IVA
Entrega de viviendas	En propiedad	10% 4% - VPO de promoción pública
Cesión del uso de las viviendas	Arrendamiento / cesión de uso	21% Exenta en viviendas. Tributa por ITPO (Locales comerciales: 21%)
	Usufructo, uso o habitación (derechos reales)	Exento. Tributa por ITPO (al tipo de CCAA)
	Arrendamiento/cesión de uso de viviendas amuebladas con prestación de servicios hoteleros complementarios	Gravamen al 10%
Otros servicios inmobiliarios (accesorios)	Gestión, administración, reparaciones y conservación, vigilancia y seguridad, limpieza, lavandería...	Gravamen al 21%

Fuente: elaboración propia

5.5.1.2. Prestación de servicios propios del cohousing sénior

Los proyectos de *cohousing* sénior suelen incluir no sólo la creación de una comunidad que comparte una vida en común y la realización de actividades de tipo colectivo gestionadas por la cooperativa, sino también la prestación de determinados servicios que son propios de residencias de la tercera edad y atienden a las necesidades de cuidados que las personas socias precisen por su estado físico.

a) Servicios de “asistencia social”

La prestación de servicios de asistencia social está exenta según el artículo 20.1.8º LIVA. Esta exención tiene dos requisitos: uno objetivo, la naturaleza del servicio, y otro subjetivo, quién presta el servicio, exigiéndose en caso de ser prestado por una entidad privada que tenga carácter social, reconocido o no por la administración, por cumplir los requisitos establecidos en el artículo 20.3 de la LIVA que vimos anteriormente.

Según la letra b) del art. 20.1.8º LIVA, está exenta la asistencia a la tercera edad, incluyendo la prestación de los servicios de alimentación, alojamiento o transporte que tengan carácter accesorio, tanto si se prestan con medios propios como ajenos.

Para la determinación de la naturaleza del servicio acudimos al Informe de la Secretaría de Estado de Servicios Sociales e Igualdad de 25 de marzo de 2014, que define la asistencia social como “el conjunto de acciones y actividades desarrolladas por el Sector Público o por Entidades o personas privadas fuera del marco de la Seguridad Social, destinando medios económicos, personales y organizativos a atender situaciones de necesidad y otras carencias de determinados colectivos (p. ej., personas mayores, menores y jóvenes, personas con discapacidad, mujeres víctimas de violencia de género, víctimas de discriminación, minorías étnicas, inmigrantes, refugiados, víctimas de trata, etc.), de personas en situación de vulnerabilidad o riesgo de exclusión social o de otras personas que presenten necesidades sociales análogas que requieran asistencia”.

Según doctrina reiterada de la DGT, no pueden ser considerados servicios de asistencia social a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido aquellos servicios que no consistan en una atención directa de los estados de necesidad u otras carencias de determinados colectivos de personas. Entre otras, Consultas Vinculantes de 12 de diciembre de

Está exenta la asistencia a la tercera edad, incluyendo la prestación de los servicios de alimentación, alojamiento o transporte que tengan carácter accesorio, tanto si se prestan con medios propios como ajenos

No pueden ser considerados servicios de asistencia social a efectos del IVA aquellos servicios que no consistan en una atención directa de los estados de necesidad u otras carencias de determinados colectivos de personas

2002 (V1927-02), de 1 de abril de 2013 (V1049-13), de 22 de junio de 2016 (V2888-16) y de 27 de junio de 2016 (V2975-16). Por ello cabría plantearse que no estuviera exenta la atención a los socios personas “mayores” cuando no estuvieran en situación de necesidad; y en tal caso, tributarían al tipo general del 21%, ya que el 10% se aplica a los servicios de asistencia social que no estén exentos, y estos servicios no serían considerados de “asistencia social”. Sin embargo, la DGT no ha llegado a pronunciarse sobre ese punto, más allá de dejar constancia de la necesidad de estados carenciales en el destinatario.

En esta línea recientemente el TSJ de Castilla-La Mancha 195/2020, en su Sentencia de 5 de junio de 2020 (ROJ: STSJ CLM 1332/2020), ha dado la razón a una cooperativa castellano-manchega acerca de la no exención de los servicios que presta a sus socios bajo demanda en un Centro residencial para personas de entre 46 y 90 años (comedor común, limpieza y lavandería, peluquería y semejantes, actividades culturales y lúdicas, servicios médicos y de fisioterapia...), sobre la base de que las residencias de mayores no son equiparables, a los efectos de la exención del IVA, a las prestaciones de servicios de asistencia social a la tercera edad, que es la actividad que se encuentra exenta. En este caso la cooperativa había obtenido la correspondiente autorización y licencia para la construcción de una residencia de mayores.

El tipo de gravamen aplicable a los servicios de asistencia social que preste la cooperativa a los socios, por sí o a través de terceros, cuando no queden exentos (bien por faltarle la calificación al propio servicio o bien por no tener el prestador carácter social) es el 10%, salvo que se trate de los servicios de teleasistencia, ayuda a domicilio, centro de día y de noche y atención residencial, a que se refiere el artículo 15.1.b), c), d) y e) de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, siempre que se presen en plazas concertadas en centros o residencias o mediante precios derivados de un concurso administrativo adjudicado a las empresas prestadoras, o como consecuencia de una prestación económica vinculada a tales servicios que cubra más del 10% de su precio (Consultas Vinculantes de la DGT, V1154-18, de 8 de mayo de 2018; V0419-18, de 19 de febrero de 2018, y V2950-16, de 24 de junio de 2016). A estos servicios se les aplica el tipo del 4% (artículo 91.2.2.3º LIVA).

b) Servicios sanitarios

Los servicios de asistencia prestados a personas físicas por profesionales médicos o sanitarios están exentos, cualquiera que sea la persona destinataria de dichos servicios (20.1.3º LIVA). La exención comprende las prestaciones de asistencia médica, quirúrgica y sanitaria, relativas al diagnóstico, pre-

El tipo de gravamen aplicable a los servicios de asistencia social que preste la cooperativa a los socios, por sí o a través de terceros, cuando no queden exentos es el 10% con carácter general

Los servicios de asistencia prestados a personas físicas por profesionales médicos o sanitarios están exentos, cualquiera que sea la persona destinataria de dichos servicios

vención y tratamiento de enfermedades, incluso las de análisis clínicos y exploraciones radiológicas.

A efectos del IVA tendrán la condición de profesionales médicos o sanitarios los considerados como tales en el ordenamiento jurídico y los psicólogos, logopedas y ópticos, diplomados en centros oficiales o reconocidos por la Administración.

Para aplicar la exención se precisa el cumplimiento de dos requisitos:

- a) Uno de carácter objetivo, referido a la naturaleza del servicio que se presta: asistencia médica, quirúrgica y sanitaria, dirigida en todo caso al diagnóstico, la prevención o el tratamiento de enfermedades de personas físicas.
- b) Otro de carácter subjetivo, consistente en la exigencia de la cualificación como personal sanitario de quien presta el servicio. En este sentido, hay que acudir a la Ley 44/2003, de 21 de noviembre, de ordenación de las profesiones sanitarias.

Según esta Ley, "son profesiones sanitarias, tituladas y reguladas, aquellas cuya formación pregraduada o especializada se dirige específica y fundamentalmente a dotar a los interesados de los conocimientos, habilidades y actitudes propias de la atención de salud, y que están organizadas en colegios profesionales oficialmente reconocidos por los poderes públicos, de acuerdo con lo previsto en la normativa específicamente aplicable" (artículo 2.1). Puede verse la relación en los artículos 2.2 (profesiones sanitarias tituladas) y 3 (profesionales del área sanitaria de formación profesional) de la Ley 44/2003, de 21 de noviembre, de ordenación de las profesiones sanitarias.

No se requiere ningún otro requisito adicional relativo a la entidad prestadora del servicio (forma jurídica, financiación...), como el carácter social de la entidad que se requiere para otras exenciones. De hecho, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea entiende que para que la asistencia médica esté exenta no se exige una forma jurídica concreta al sujeto pasivo prestador (Sentencias de 10 de septiembre de 2002, asunto C-141/00, *Kügler*, y de 6 de noviembre de 2003, asunto C-45/01, *Dornier*).

En definitiva, y teniendo en cuenta los requisitos mencionados, podemos concluir que aquellos servicios que no tengan por objeto el diagnóstico, la prevención o el tratamiento de enfermedades, aunque sean prestados por personal sanitario, no estarán exentos, debiendo tributar al tipo general del 21% (Res. TEAC 1343/2006, de 16 de abril de 2008).

Y como ya sabemos, la exención impide deducir las cuotas del IVA soportadas por la compra de bienes y servicios destinados a la realización de estas actividades.

Puede verse un resumen en el siguiente cuadro:

Servicios propios del COHOUSING SÉNIOR		Régimen de tributación en IVA
Asistencia social	Asistencia a la tercera edad y personas con minusvalía. Incluye alimentación, alojamiento y transporte acc. Dirigido a personas en “situación de necesidad”	Exenta, si la cooperativa tiene carácter social (20.3 LIVA)
	Teleasistencia, ayuda a domicilio, centro de día y noche y atención residencial	Gravamen al 4%: en plazas concertadas, o vinculadas a una prestación económica >10% coste del servicio
	Teleasistencia, ayuda a domicilio, centro de día y noche y atención residencial	Gravamen al 10% Precio libre (no concertado)
	Prevención de situaciones de dependencia y promoción de la autonomía personal	Gravamen al 10%
Servicios sanitarios	Asistencia médica, quirúrgica o sanitaria dirigida al diagnóstico, prevención o tratamiento de enfermedades Prestados por personal sanitario	Exentos
	Con fines distintos o prestados por personal no sanitario	Gravamen al 21%

Fuente: elaboración propia

5.5.3. Otros servicios: cohousing intergeneracional

En las cooperativas de *cohousing* pueden prestarse además otro tipo de servicios, como los de peluquería, guardería, transporte, servicios culturales, deportivos, o de ocio en general, algunos de los cuales serán especialmente para los socios más jóvenes en un *cohousing* intergeneracional, etc. Cada uno de ellos tendrá la tributación que corresponda por el tipo de servicio, siendo gravado en principio al tipo general del 21%, salvo que pueda estar exento por aplicación del 20.1.12º, 13º o 14º de la LIVA.

Concretamente las exenciones son:

Cada uno de ellos tendrá la tributación que corresponda por el tipo de servicio, siendo gravado en principio al tipo general del 21%, salvo que pueda estar exento

“12.º Las prestaciones de servicios y las entregas de bienes accesorias a las mismas efectuadas directamente a sus miembros por organismos o entidades legalmente reconocidos que no tengan finalidad lucrativa, cuyos objetivos sean de naturaleza política, sindical, religiosa, patriótica, filantrópica o cívica, realizadas para la consecución de sus finalidades específicas, siempre que no perciban de los beneficiarios de tales operaciones contraprestación alguna distinta de las cotizaciones fijadas en sus estatutos.”

(...)

“13º. Los servicios prestados a personas físicas que practiquen el deporte o la educación física, cualquiera que sea la persona o entidad a cuyo cargo se realice la prestación, siempre que tales servicios estén directamente relacionados con dichas prácticas y sean prestados por las siguientes personas o entidades:

(...)

e) Entidades o establecimientos deportivos privados de carácter social.

La exención no se extiende a los espectáculos deportivos.”

“14.º Las prestaciones de servicios que a continuación se relacionan efectuadas por entidades de Derecho público o por entidades o establecimientos culturales privados de carácter social:

a) Las propias de bibliotecas, archivos y centros de documentación.

b) Las visitas a museos, galerías de arte, pinacotecas, monumentos, lugares históricos, jardines botánicos, parques zoológicos y parques naturales y otros espacios naturales protegidos de características similares.

c) Las representaciones teatrales, musicales, coreográficas, audiovisuales y cinematográficas.

d) La organización de exposiciones y manifestaciones similares.”

La exención de los servicios culturales y deportivos se aplicará cuando la cooperativa no tenga ánimo de lucro, por cumplir los requisitos exigidos a las entidades privadas de carácter social.

La exención de los servicios culturales y deportivos se aplicará, por tanto, cuando la cooperativa no tenga ánimo de lucro, por cumplir los requisitos exigidos a las entidades privadas de carácter social.

Y en la medida en que tengan asignado un grupo diferente en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) obligará a la cooperativa a aplicar el régimen de deducciones propio de los sectores diferenciados que analizaremos más adelante.

5.5.4. Régimen de tributación único para todos los servicios

Cuando a un mismo destinatario se le prestan servicios diferentes (en nuestro caso, inmobiliarios, residenciales de carácter sanitario, de asistencia social, servicios culturales, deportivos, transporte, guardería, etc...), es necesario determinar si nos encontramos ante un servicio único de carácter complejo, que tributaría a tipo único, o varios servicios diferenciados, tributando cada uno de ellos al tipo que le corresponda.

Como ya señaló el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE), para determinar si una prestación de servicios que está compuesta por varios elementos debe ser considerada como una prestación única o como dos o más prestaciones diferentes que deben ser apreciadas separadamente, hay que tener en cuenta la doble circunstancia de que, por una parte, cada prestación de servicio normalmente debe ser considerada

como distinta e independiente y que, por otra, la prestación constituida por un único servicio desde el punto de vista económico no debe ser desglosada artificialmente para no alterar la funcionalidad del sistema del IVA (STJUE de 25 de febrero de 1999, asunto 349/96, *Card Protection Plan*, doctrina que se ha mantenido en otras sentencias posteriores).

Para el TJUE, una prestación debe ser considerada accesoria de una prestación principal cuando no constituye para la clientela un fin en sí, sino el medio de disfrutar en las mejores condiciones del servicio principal del prestador (sentencia de 22 de octubre de 1998, *Madgett y Baldwin*, asuntos acumulados C-308/96 y C-94/97). Añadiendo que el hecho de que se facture un precio único no tiene importancia decisiva.

Como ha puesto de relieve el TEAC, no existe una regla absoluta sobre la determinación de la amplitud o la extensión de una prestación desde el punto de vista del IVA, y, por tanto, para concretar la amplitud de una prestación es preciso considerar todas las circunstancias en las que se desarrolla la operación en cuestión, y para ello habrá que efectuar una apreciación de conjunto teniendo en cuenta la importancia cualitativa, y no meramente cuantitativa, de los distintos elementos de que se compone la operación (Res. TEAC 6372/2012 y 8828/2012, de 23 de octubre de 2014, y 7535/2014, de 14 de diciembre de 2017).

Así, para determinar si una actividad es accesoria de otra principal, habrá que ponderar criterios tales como la importancia de cada actividad, el coste de las distintas actividades, la verdadera actividad realizada y otras circunstancias que permitan separar las actividades o considerarlas un todo por complementarse ambas (Res. TEAC 1343/2006, de 16 de abril de 2008).

Una prestación constituirá una operación única, en particular, cuando dos o varios elementos o actos que el sujeto pasivo realiza se encuentran tan estrechamente ligados que objetivamente forman una sola prestación económica indisociable cuyo desglose resultaría artificial. Y lo mismo sucede cuando una o varias prestaciones constituyen una prestación principal y la otra o las otras prestaciones constituyen una o varias prestaciones accesorias que comparten el tratamiento fiscal de la prestación principal (Res. DGT V1742-11, de 6 de julio de 2011 y V0221-18, de 31 de enero de 2018).

Por lo tanto, si los servicios definidos como objeto social de la cooperativa pueden ser considerados como una prestación de servicios única e indisociable, o como una prestación principal a la que acompañan y complementan otras accesorias, podrán todas ellas tributar en el mismo régimen y al mismo tipo de gravamen, que, de no estar exentos por no tener la condición o carácter social del prestador, se gravarían al 10%.

Si los servicios definidos como objeto social de la cooperativa pueden ser considerados como una prestación de servicios única e indisociable, o como una prestación principal a la que acompañan y complementan otras accesorias, podrán todas ellas tributar en el mismo régimen y al mismo tipo de gravamen, que, de no estar exentos por no tener la condición o carácter social del prestador, se gravarían al 10%

En el siguiente cuadro puede verse un resumen de lo expuesto:

COHOUSING SÉNIOR E INTERGENERACIONAL		Régimen de tributación en IVA
Otros servicios	Culturales o deportivos, si la cooperativa prestadora (por sí o por tercero) no tiene ánimo de lucro (carácter social)	Exentos
	Servicios relacionados con la práctica del deporte, no exentos	Gravamen al 21%
	Transporte	Gravamen al 10%
	Guardería	Exento
	Si son <u>accesorios</u> a la actividad principal -> Volumen ingresos año anterior ≤ 15% -> Que contribuyan a la principal	Mismo régimen que la principal
Servicio único de carácter complejo	Prestaciones diversas estrechamente ligadas entre sí. Una o varias principales y una o más accesorias Solicitud a AEAT	Gravamen único al 10% Salvo que estuvieran exentos

Fuente: elaboración propia

5.5.5. Régimen de deducciones del IVA soportado

Cuando un sujeto pasivo del IVA realiza actividades que general derecho a deducir y otras que no lo generan deberá deducir las cuotas de IVA soportadas por las compras de bienes o servicios destinados a la realización de sus actividades de acuerdo con la regla de prorrata, que puede ser general o especial. La prorrata general permite deducir dichas cuotas en proporción al porcentaje de ingresos que las actividades no exentas representan respecto del importe total de los ingresos del año, es decir, de la suma de todos los ingresos procedentes de todas las actividades, generen o no el derecho a la deducción.

$$PG = \frac{\text{Importe operaciones gravadas}}{\text{Importe total operaciones (gravadas + exentas)}} = \%$$

No obstante, hay algunas operaciones y conceptos que deben excluirse de este cálculo, como las inmobiliarias o las financieras que no constituyan la actividad habitual de la empresa, o el propio IVA que grave las operaciones.

La prorrata especial, en cambio, sólo permite deducir las cuotas soportadas por las compras de bienes y servicios que se destinen a la realización de las operaciones gravadas (prorrata 100); mientras que las relativas a operaciones exentas no se deducen en ninguna cuantía (prorrata cero), y las de los bienes y servicios utilizados en común se deducirán con arreglo a la prorrata general.

Ahora bien, lo más probable es que la cooperativa tenga que aplicar el régimen de deducciones correspondiente a los sectores diferenciados (artículo 101 LIVA), utilizando para ello la regla de prorrata especial, por el hecho de llevar a cabo actividades incluidas en distintos grupos de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

Por ejemplo, algunos de los **códigos CNAE** en los que la cooperativa podría estar dada de alta, siempre que las actividades correspondientes las realice la misma cooperativa y no las contrate con terceros:

- 411 - Promoción inmobiliaria
- 412 - Construcción de edificios
- 559 - Otros alojamientos (hostelería)
- 682 - Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia
- 6832 - Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria
- 811 - Servicios integrales a edificios
- 812 - Actividades de limpieza (edificios)
- 862 - Actividades médicas
- 869 - Actividades sanitarias
- 8731 - Asistencia en establecimientos residenciales para personas mayores
- 8790 - Otras actividades de asistencia en establecimientos residenciales
- 8811 - Servicios sociales sin alojamiento para mayores
- 8891 - Cuidado diurno de niños
- 9602 - Peluquería y otros tratamientos de belleza

El régimen de deducciones aplicable a las distintas actividades que lleve a cabo la cooperativa dependerá fundamentalmente de tres factores: 1) el encuadramiento de dichas actividades en la CNAE y, más concretamente, si se trata de actividades distintas, considerándose tales cuando tienen asignado un grupo diferente en dicha clasificación (tres dígitos); 2) el carácter accesorio o complementario de una actividad diferente respecto de la principal, condición que se cifra en que el volumen de ingresos no sea superior al 15% del obtenido en la actividad principal, siempre que contribuya a la realización de ésta; y 3) la existencia de alguna exención que determine una diferencia entre los porcentajes de deducción superior a 50 puntos porcentuales.

En efecto, la LIVA considera sectores diferenciados (artículo 9.1º.c.a') de la actividad económica a aquellos en los que las actividades empresariales o profesionales realizadas y los regímenes de deducción aplicables sean distintos. Como ya hemos visto, dos actividades son distintas si tienen distinto grupo en la CNAE (tres dígitos), salvo que tengan carácter accesorio de otra principal y contribuyan a su realización, considerándose que concurre esta circunstancia cuando en el año precedente la actividad accesorio no superó el 15% de los ingresos de la principal. Se considera actividad principal aquella en la que se haya realizado el mayor volumen de operaciones en el año inmediato anterior.

la LIVA considera sectores diferenciados de la actividad económica a aquellos en los que las actividades empresariales o profesionales realizadas y los regímenes de deducción aplicables sean distintos

La actividad principal, con las actividades accesorias a la misma y las actividades económicas distintas cuyos porcentajes de deducción no difirieran en más de 50 puntos porcentuales con el de aquélla constituirán un solo sector diferenciado

Las actividades accesorias siguen el mismo régimen de deducciones que la principal.

La segunda exigencia es que los regímenes de deducción sean distintos, entendiéndose tales cuando los porcentajes de deducción difieran en más de 50 puntos porcentuales respecto de la actividad principal.

La actividad principal, con las actividades accesorias a la misma y las actividades económicas distintas cuyos porcentajes de deducción no difirieran en más de 50 puntos porcentuales con el de aquélla constituirán un solo sector diferenciado.

Las actividades distintas de la principal cuyos porcentajes de deducción difirieran en más de 50 puntos porcentuales con el de ésta constituirán otro sector diferenciado del principal.

El procedimiento para la determinación de la existencia o no de sectores diferenciados de actividad deberá efectuarse de la siguiente forma (Res. DGT V0260-10, de 12 de febrero de 2010):

- 1º) Se determinarán las actividades económicas distintas que realiza la entidad.
- 2º) Se determinará cuál de entre las referidas actividades es la actividad económica principal: aquélla en la que tuviese un mayor volumen de operaciones.
- 3º) Se determinarán por separado los porcentajes de deducción que corresponden a cada una de las referidas actividades económicas distintas.
- 4º) La actividad principal, las accesorias o complementarias y, en su caso, todas las demás actividades económicas distintas de ella cuyos respectivos porcentajes de deducción no difieran en más de 50 puntos porcentuales de porcentaje de deducción de la actividad principal, constituirán un sector diferenciado de actividad. El resto de las actividades económicas distintas de las anteriores que, en su caso, desarrollase la entidad constituirán otro sector diferenciado de actividad.

Se aplicará la prorrata especial a cada sector en función del derecho a deducir que corresponda a cada uno de ellos. Y si se utilizan ciertos bienes conjuntamente para varios sectores, podrá aplicárseles la prorrata general

Determinados los sectores diferenciados que existan, en su caso, en las distintas actividades realizadas por la cooperativa residencial, se aplicará el régimen de deducciones que corresponda separadamente a cada sector, esto es, se aplicará la prorrata especial a cada sector en función del derecho a deducir que corresponda a cada uno de ellos. Y si se utilizan ciertos bienes conjuntamente para varios sectores, podrá aplicárseles la prorrata general.

Por otro lado, la cooperativa podrá solicitar a la Administración la aplicación de un régimen

de deducción común a los sectores diferenciados de su actividad económica, y si se autoriza será aplicable mientras no sea revocado o renunciado. En todo caso, el régimen de deducción común no puede exceder en un 20 por 100 al que resultaría de aplicar con independencia el régimen de deducciones respecto de cada sector diferenciado.

En resumen:

La cooperativa podrá solicitar a la Administración la aplicación de un régimen de deducción común a los sectores diferenciados de su actividad económica

Régimen de DEDUCCIONES del IVA soportado		
Sectores diferenciados	Actividades distintas	Distinto grupo en CNAE (3 dígitos, ver códigos)
		Diferencias deducción > 50%
	Principal + accesorias ($\leq 15\%$) + distintas con deducción $\leq 50\%$	Mismo sector diferenciado
Posibilidad de solicitar la aplicación de un régimen de deducción común a todos los sectores		

Fuente: elaboración propia.

5.6. El Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE)

Este impuesto de carácter local y regulación estatal grava el mero ejercicio de una actividad económica en territorio nacional y tiene una gestión compartida entre el Estado y las entidades locales: la gestión censal la realiza la Agencia Tributaria a partir de la matrícula o censo de empresarios, mientras que la recaudación la llevan a cabo los Ayuntamientos directamente o por medio de las Diputaciones provinciales, debiendo recoger los pormenores del impuesto en la correspondiente Ordenanza fiscal.

Este impuesto de carácter local y regulación estatal grava el mero ejercicio de una actividad económica en territorio nacional y tiene una gestión compartida entre el Estado y las entidades locales

La matrícula se forma anualmente a partir de los censos comprensivos de los sujetos pasivos que ejerzan actividades económicas y no estén exentos del impuesto, agrupados en función del tipo de cuota (nacional, provincial o municipal) y clasificados siguiendo los criterios de la CNAE. Se cierra a 31 de diciembre de cada año e incorpora las altas, variaciones y bajas producidas durante dicho período. Las actividades se describen en las Tarifas aprobadas por el RD Legislativo 1175/1990, que también recoge la Instrucción para la aplicación de las tarifas.

Exención total para todo tipo de sujetos pasivos del impuesto por los dos primeros períodos impositivos

La Ley de Haciendas Locales (Texto Refundido aprobado por RD Legislativo 2/2004, de 5 de marzo; en adelante, TRLHL) establece en su artículo 82 una exención total para todo tipo de sujetos pasivos del impuesto por los dos primeros períodos impositivos en que desarrollen su actividad económica en territorio español; y por los

períodos restantes, la exención alcanza a los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades siempre que el importe neto de su cifra de negocios sea inferior a un millón de euros. De este modo, los sujetos pasivos exentos según el TRLHL no están obligados a darse de alta en el impuesto, sino que basta con presentación de la declaración censal. Y aquellos que venían aplicando alguna exención prevista por el TRLHL, sólo deberán darse de alta cuando dejen de cumplir las condiciones exigidas para su aplicación.

La cooperativa sólo deberá presentar la declaración de alta en la matrícula del IAE:

- a partir del tercer año de ejercicio,
- y siempre que el importe neto de su cifra de negocios sea igual o superior a 1.000.000 €.

Por tanto, la cooperativa **sólo deberá presentar la declaración de alta en la matrícula del IAE:**

- a partir del tercer año de ejercicio,
- y siempre que el importe neto de su cifra de negocios sea igual o superior a 1.000.000 €.

La cifra de negocios a tener en cuenta será la del período impositivo cuyo plazo de presentación de declaraciones por el Impuesto sobre Sociedades hubiese finalizado el año anterior al del devengo del IAE (1 de enero). Y para el cálculo de su importe se tendrá en cuenta el conjunto de actividades económicas ejercidas por la cooperativa.

Plazo para el alta: durante el mes de diciembre inmediato anterior al año en que la cooperativa resulte obligada a contribuir.

Formulario para la declaración: modelo 840. Como la cooperativa realizará varias actividades, deberá presentar una declaración separada para cada actividad.

Para el control de los requisitos de la exención mencionada se ha establecido la obligación de presentar una comunicación relativa al importe neto de la cifra de negocios (modelo 848), que gestiona la AEAT. La cooperativa sólo estará obligada a presentar dicha comunicación si resulta sujeto pasivo obligado al pago del IAE por superar la cifra de negocios indicada, cuando no haya hecho constar dicho importe

en alguna otra declaración tributaria, como la del Impuesto sobre Sociedades. Puede accederse a ambos modelos en el siguiente enlace:

<https://www.agenciatributaria.gob.es/AEAT.sede/procedimientoini/G323.shtml>

Beneficios fiscales: en caso de que la cooperativa resulte obligada al pago del IAE, gozará de una **bonificación del 95% de la cuota del impuesto**, según el art. 33.4.a) de la Ley 20/1990, LRFIC.

En caso de que la cooperativa resulte obligada al pago del IAE, gozará de una bonificación del 95% de la cuota del impuesto

5.7. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD)

Vistos ya los incentivos fiscales en este impuesto a la constitución de la empresa, debemos entrar ahora en los restantes beneficios que contiene la LRFC para las cooperativas protegidas (como la de viviendas) y especialmente protegidas (como las de consumo).

Concretamente, el artículo 33.1 de la LRFC reconoce a las cooperativas protegidas la exención en ITPAJD, por cualquiera de los conceptos que pudieran ser de aplicación (esto es, transmisiones patrimoniales onerosas, operaciones societarias y actos jurídicos documentados), respecto de los actos, contratos y operaciones siguientes:

- a) Los actos de constitución, ampliación de capital, fusión y escisión.
- b) La constitución y cancelación de préstamos, incluso los representados por obligaciones.
- c) Las adquisiciones de bienes y derechos que se integren en el Fondo de Educación y Promoción para el cumplimiento de sus fines.

Es interesante la exención relativa a las **ampliaciones de capital** por el hecho de que la cooperativa es una sociedad de capital variable, que puede modificarse por necesidades de funcionamiento (altas o bajas de socios), lo cual requiere la modificación de los estatutos. En este sentido debemos señalar que el TRLITPAJD recoge, entre los supuestos de no sujeción a Operaciones Societarias aplicables a cualquier entidad, la modificación de la escritura de constitución o de los estatutos de una sociedad y, en particular, el cambio del objeto social, la transformación o la prórroga del plazo de duración (artículo 19.2.3º TRLITPAJD).

Por tanto, la cooperativa no tendrá que abonar este impuesto por las ampliaciones de capital ni por la modificación de la escritura o los estatutos sociales, el cambio de objeto social, la transformación o la prórroga del plazo de duración.

Por lo que respecta a los préstamos, su constitución está exenta tanto si el prestamista es una entidad financiera (artículo 20.uno.18º.c) de la LIVA) como si es un particular. En este último caso, la operación está sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas (artículo 7.1.B TRLITPAJD), pero el propio texto legal declara la exención de los mismos en el artículo 45.I.B).15. Por tanto, un préstamo (personal o sin garantía real) está exento tanto del IVA como del ITPO.

Para los préstamos con garantía hipotecaria, que será el caso más común, el TRLITPAJD declara sujeta al ITPO la constitución de la garantía hipotecaria como derecho real que es, por estar exenta del IVA (artículo 7.5 TRLITPAJD); pero el artículo 15.1 de la

La cooperativa no tendrá que abonar este impuesto por las ampliaciones de capital ni por la modificación de la escritura o los estatutos sociales, el cambio de objeto social, la transformación o la prórroga del plazo de duración

misma ley excluye de gravamen a la hipoteca constituida en garantía de un préstamo. Lo cual nos lleva al gravamen sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD), en la modalidad de documentos notariales, por el hecho de que se trata de un acto valuable e inscribible en el Registro de la Propiedad sujeto a la cuota variable (artículo 31.2 TRLITPAJD); pero en este caso el sujeto pasivo no es el prestatario (la cooperativa) sino el prestamista, según el artículo 29 TRLITPAJD (la entidad financiera que concede el préstamo), por lo que tampoco será de aplicación la referida exención de la LRFC.

Si la construcción del edificio se realiza en régimen de protección oficial, las escrituras públicas que documenten las operaciones y contratos relacionados estarán también exentas

Si la construcción del edificio se realiza en régimen de protección oficial, las escrituras públicas que documenten las operaciones y contratos relacionados estarán también exentas (artículo 45.I.B.15 TRLITPAJD).

Además, las cooperativas especialmente protegidas disfrutarán también de la exención en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados para las operaciones de adquisición de bienes y derechos destinados directamente al cumplimiento de sus fines sociales y estatutarios (artículo 34.1 LRFC).

Este incentivo sólo podrá aplicarse cuando se haya constituido una cooperativa de consumo, que es especialmente protegida a efectos fiscales, pero no cuando la clase de cooperativa sea de vivienda, o polivalente de vivienda y consumo, como se ha ido viendo en otros puntos de esta guía.

ANEXO 1: Modelo de Estatutos de cooperativa de cohousing polivalente de vivienda y de consumidores y usuarios

Art. 1.- Denominación.

Con la denominación de se constituye, con plena personalidad jurídica y capacidad de obrar, una sociedad cooperativa polivalente, de vivienda y de consumo, sin ánimo de lucro y de interés social, que se regirá por el Decreto Legislativo 2/2015, de 15 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas de la Comunitat Valenciana y por los presentes Estatutos.

Art. 2.- Fines de la cooperativa y objeto social.

1.- La cooperativa tiene como fin primordial hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, reconocido en el artículo 47 de la Constitución española, dotando así, a las personas socias de una vivienda asequible, y sostenible económica, social y medioambientalmente, constituyendo un sistema de organización comunitaria de la vivienda, con la doble finalidad de dotar a sus miembros de una residencia estable, y hacerlo en un entorno colectivo, de relación con los demás miembros y con la comunidad. A los efectos del artículo 86.3 de la Ley, esta se considera la actividad principal.

2.- En tanto que cooperativa de viviendas, la Cooperativa tiene por objeto facilitar alojamiento a las personas que son socias y quienes con ellas convivan, en las mejores condiciones posibles de información, calidad y precio, en régimen de cesión de uso respecto de las viviendas, locales, aparcamientos, servicios o edificaciones complementarias, organizar su uso, en particular con respecto a los elementos comunes, y regular y llevar a cabo su administración, conservación, rehabilitación y mejora, mediante la obtención de los recursos financieros, la programación, la construcción, la conservación, la rehabilitación y la administración de dichos bienes, por sí misma o mediante un contrato con terceros, así como procurar todo tipo de mejoras o nuevas instalaciones o servicios, comunes o no, en dichos elementos. La cooperativa puede

adquirir, parcelar y urbanizar terrenos en propiedad o por cualquier otro título y, en general, llevar a cabo todas las actividades necesarias para cumplir su objeto social (CNAE 4121 y 6832).

3.- En tanto que cooperativa de consumidores y usuarios, es igualmente objeto de la Cooperativa, el suministro de bienes y servicios necesarios para el adecuado mantenimiento y sostenimiento del edificio y de sus instalaciones, tanto de uso privativo, como de uso común, así como la provisión para el consumo de las personas socias y de quienes con ellas conviven habitualmente de los bienes y servicios complementarios como los servicios de energía, agua, residuos, comunicación, movilidad, y otros que acuerde la Asamblea General. (CNAE 8110). A estos efectos, la cooperativa puede adquirir los mencionados bienes y servicios a terceros o producirlos por sí misma.

4.- También constituye el objeto de la cooperativa, la defensa, la información, la educación, la formación, la asistencia y la representación de las personas consumidoras, y que hayan constituido un fondo con este objeto, de acuerdo con su legislación específica.

5.- La Cooperativa puede desarrollar sus actividades directamente, con personas socias, y con terceras personas que no tengan esta condición, pudiendo a tal efecto ceder o arrendar las viviendas, locales comerciales e instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad. con el límite máximo del 25 % de la cuantía de las operaciones realizadas con las personas socias, límite que operará, en su caso, para cada promoción o fase diferente existente en la cooperativa. La Asamblea General acordará el destino del importe obtenido por esta cesión o arrendamiento.

La cooperativa también podrá desarrollar su objeto social, indirectamente, a través de participaciones en otras sociedades, de acuerdo con la legislación vigente.

Art. 3.- Domicilio.

La cooperativa fija su domicilio en de pudiendo ser trasladado a otro lugar del mismo término municipal por acuerdo del Consejo Rector. Cuando el traslado se produzca a una localidad distinta se requerirá acuerdo de la Asamblea General. En ambos casos será necesaria la correspondiente modificación estatutaria y su consiguiente inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunitat Valenciana.

Art. 4.- Ámbito Territorial.

El ámbito de actuación principal de la cooperativa será el territorio de la Comunitat Valenciana. No obstante, podrá entablar relaciones con terceros y realizar actividades de carácter instrumental fuera del territorio, con arreglo a lo establecido en la Ley de Cooperativas de la Comunidad de Valencia.

Art. 5.- Duración.

La sociedad se constituye por tiempo indefinido.

Art. 6.- Clases de personas socias.

Pueden ser socias de la cooperativa:

1.- **Como persona socia de vivienda:** Es la titular exclusiva del derecho de uso de las viviendas y locales cooperativos. Pueden tener esta condición las personas físicas que precisen alojamiento para sí mismas y para las personas que con ellas convivan configurando lo que entendemos, como Unidad de Convivencia, definida en el artículo 10.6 de los presentes Estatutos.

Igualmente, pueden ser socias de vivienda las personas físicas que precisen un local o una edificación complementaria propiedad de la cooperativa para poder desarrollar su actividad empresarial, profesional, artística, asociativa o similar, así como los entes públicos, las cooperativas y las entidades sin ánimo de lucro que necesiten locales o que precisen alojamiento para aquellas personas que, dependientes de ellas, tengan que residir, por razón de su trabajo o función, en el entorno de una promoción cooperativa o que precisen locales para desarrollar sus actividades.

La titularidad del derecho de uso de una misma vivienda puede ser compartida por diferentes personas que integren una misma unidad de convivencia. En el caso de que la titularidad del derecho de uso de la vivienda sólo pertenezca a uno de los miembros de dicha unidad, el resto de ellos que no tengan la condición de persona socia, tienen la condición de beneficiarios de acuerdo con el citado artículo 10.6 de estos estatutos.

2.- **Como persona socia consumidora y usuaria:** Es la que tiene derecho a consumir los bienes y servicios que suministre la Cooperativa para el adecuado mantenimiento y sostenimiento del edificio y de sus instalaciones, ya se trate de los elementos de uso privativo, como los de uso común, así como los servicios y suministros complementarios, tales como el suministro de energía, agua, comunicación, gestión de residuos, movilidad, así como cuantos productos, bienes y servicios para el consumo general de las persona socias y quienes con ellos convivan, acuerde la Asamblea General.

3.- **Personas socias de vivienda temporales (de duración determinada):** Las personas socias de vivienda podrán tener vínculos sociales de duración determinada si se acuerda en el momento de su admisión como socias y que como máximo será de 3 años. En conjunto de estos socios y socias no puede superar la quinta parte del total de las personas socias de carácter indefinido, ni de los votos de estas en la Asamblea General. Sus derechos y obligaciones serán los mismos que los de las socias indefinidas, y deben cumplir los mismos requisitos de admisión, pero su aportación obligatoria a capital no podrá exceder del 50 % de la exigida a estos. En el caso de que la Asamblea General establezca una cuota de ingreso, ésta no les será exigible hasta que, en su caso, se produjera la integración como socios y socias de vinculación indefinida. Transcurrido el período de vinculación, la persona socia tendrá derecho a la liquidación de su aportación obligatoria a capital, que le será reembolsada en el momento de la baja, sin que sean de aplicación los plazos máximos de reembolso previstos en estos estatutos ni en el artículo 61 de la ley.

4.- **Persona socia expectante:** tienen esta condición las personas que, teniendo la voluntad de ser titulares de un derecho de uso de una vivienda o local cooperativos, y cumpliendo los requisitos previstos en estos Estatutos, no lo pueden hacer efectivo por la falta de viviendas o de locales disponibles en la Cooperativa, y que solicitan su admisión como socios expectantes para convertirse en titulares del derecho de uso en el momento en que queden viviendas o locales disponibles. El Consejo Rector de la

Cooperativa controla, custodia y actualiza la lista de personas socias expectantes, que se ordenan por antigüedad de inscripción a los efectos de tenerlo en consideración, en su caso, en el proceso de nuevas adjudicaciones o de otorgamiento de la cesión de uso y en la transmisión de derechos, regulados en los artículos 16 y 39 de estos Estatutos.

5.- La Generalitat Valenciana y otras entidades públicas, en los términos establecidos en el artículo siguiente y siempre que medie acuerdo adoptado por mayoría de 2/3 de los miembros del Consejo Rector, podrán formar parte como socios de cualquier cooperativa para la prestación de servicios públicos y el ejercicio de la iniciativa económica pública.

Art. 7.- Requisitos para la admisión de una persona como socia

Para la admisión de una persona como socia, de acuerdo con cualquiera de las clases previstas en el artículo anterior, es necesario que se cumplan los requisitos siguientes:

1.- Ser mayores de edad y tener plena capacidad de obrar, de acuerdo con lo preceptuado en el Código civil. En el caso de las personas que no puedan representar a sí mismas pueden tener la condición de persona socia su representante legal o, siempre que lo determine la sentencia de incapacitación, la persona incapacitada, si su representante legal en completa el consentimiento.

2.- Solicitar por escrito, dirigido al Consejo Rector, su ingreso como persona socia de vivienda y/o como persona socia consumidora y usuaria o, en su caso, como persona socia expectante, acompañado de los documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos contenidos en estos Estatutos.

3.- Suscribir la aportación económica obligatoria al capital social y hacerla efectiva de acuerdo con los artículos 55 y 56 de la Ley de Cooperativas de la Comunitat Valenciana y con estos Estatutos y hacer efectivas las otras aportaciones obligatorias, según los presentes Estatutos.

4.- Aceptar los estatutos y reglamentos y las obligaciones que se derivan para las personas socias.

5.- No haber sido sancionada o expulsada la persona socia de la cooperativa por falta grave o muy grave ni de otra cooperativa de viviendas, en los 5 años inmediatamente anteriores a la solicitud de ingreso, ni ser deudor por ningún concepto de la propia cooperativa o de otra cooperativa de vivienda.

6.- En el caso de las personas socias de vivienda y de las socias expectantes, además de los requisitos anteriores, deben cumplir los siguientes:

- a) Necesitar una vivienda para ellas mismas y para los miembros de su unidad de convivencia.
- b) En el caso de que la vivienda cuyo uso debe ser adjudicado al socio esté sujeta a algún régimen de protección oficial, cumplir los requisitos exigidos por la normativa que regula las viviendas en régimen de protección oficial.
- c) No ser titular del derecho de uso de más de una vivienda o local cooperativo de la Cooperativa, salvo los casos en que la condición de familia numerosa haga necesaria la utilización de dos viviendas, siempre que puedan constituir una unidad vertical u horizontal. Esta limitación no afecta a los titulares del

derecho de uso de un local cooperativo que tengan la condición de ente público, cooperativa o entidad sin ánimo de lucro.

- d) No ser miembro de otra cooperativa de vivienda en el mismo municipio. Este requisito no se exigirá a los titulares del derecho de cesión de uso de los locales comerciales.

Artículo 9.- Admisión.

1.- Toda persona que reúna los requisitos del artículo anterior y esté interesada en utilizar los servicios de la cooperativa, tiene derecho a ingresar como socia, salvo que lo impida una causa justa derivada de la actividad u objeto social de la cooperativa.

2.- La solicitud de ingreso será presentada por escrito al Consejo Rector, el cual, en un plazo no superior a 2 meses, tendrá que admitirla o rechazarla, expresando los motivos, comunicando en ambos casos el acuerdo por escrito al solicitante y publicándolo en el tablón de anuncios del domicilio social. La resolución se publicará en el tablón de anuncios del domicilio social de la Cooperativa. Si transcurrido el anterior plazo no se hubiera comunicado el acuerdo al solicitante, se entenderá admitida la solicitud de ingreso.

3.- Contra esta decisión podrán recurrir tanto el solicitante como cualquiera de los socios anteriores de la cooperativa, ante la Asamblea General en el plazo de un mes desde la notificación o publicación del acuerdo correspondiente. Las impugnaciones tendrán que ser resueltas por votación secreta en la primera reunión que se celebre de la Asamblea General, cuyo acuerdo podrán ser sometidos, en su caso, al arbitraje cooperativo regulado en la Ley o impugnado ante la jurisdicción ordinaria.

Art.- 10. Participación mínima en la actividad cooperativizada: de vivienda y de consumo: El régimen de cesión de uso.

1.- La Cooperativa adjudicará a cada persona socia de vivienda el derecho de uso sobre una vivienda, local o instalación complementaria mediante la firma del correspondiente contrato de adjudicación, de naturaleza obligacional. En ningún caso la atribución del derecho de uso tendrá naturaleza real y, por tanto, no será inscribible en el Registro de la Propiedad.

2.- La persona socia de vivienda está obligada a destinar la vivienda cuyo uso le sea adjudicado como su residencia habitual y permanente y/o la d ellos miembros de su unidad de convivencia, con las excepciones previstas en estos estatutos.

3.- La condición de persona socia de vivienda o socia expectante y el derecho de cesión de uso derivado de esta condición, son de naturaleza personal y son intransmisibles. No obstante, los titulares de un derecho de uso sobre una vivienda pueden transmitir sus aportaciones, y con ellas su condición de persona socia, a alguna de las personas que forman parte de las unidades de convivencia, según lo descrito en el apartado 6 de este artículo, en los términos previstos en los mismos o, en su caso, en el Reglamento de Régimen Interno y siempre que la persona socia de vivienda transmitente tenga una antigüedad, como tal, de al menos de 5 años y la persona socia beneficiaria tenga una antigüedad, como tal, de al menos de 2 años y reúna los requisitos exigidos en estos estatutos para tener la condición de persona socia de vivienda.

4.- El derecho de uso sobre las viviendas y locales tiene una duración indefinida, salvo en el caso de las personas socias temporales, en el derecho de uso tendrá una duración máxima de 3 años. En todo caso el derecho de uso de la persona socia extinguirá en los supuestos de baja y de expulsión de la misma.

5.- El derecho de uso de una vivienda de la Cooperativa y de sus instalaciones complementarias comporta también el derecho de uso de los espacios y equipamientos comunitarios, uso regulado por el Reglamento de Régimen Interno.

6.- Ninguna persona socia de vivienda puede ser titular del derecho de uso de más de una vivienda por parte de la Cooperativa, exceptuando los casos en que la condición de familia numerosa haga necesario la utilización de dos viviendas, siempre que puedan constituir una unidad vertical u horizontal. Se exceptúan de esta limitación a los titulares de derechos de uso que recaigan sobre los locales cooperativos.

7.- De acuerdo con los artículos 90 y 91 de la Ley, tienen la consideración de personas beneficiarias de los derechos, bienes y servicios que suministra la cooperativa, además de la persona socia, los demás miembros que con ella convivan, constituyendo una Unidad de Convivencia (UC).

A los efectos de estos Estatutos se entiende por Unidad de Convivencia (UC) la formada por la persona socia y las personas que convivan con ella de manera permanente y estable en la vivienda sobre el que recae el derecho de uso, para proveerse de su residencia habitual. A efectos enunciativos, y en ningún caso limitativos, tienen la condición de UC las unidades familiares, ya estén formadas por los dos progenitores y sus descendientes, o por uno solo de ellos y los descendientes, tanto si se trata de parejas matrimoniales, como de uniones afectivas análogas o de parejas de hecho, y también si forman parte los ascendientes de uno de ellos o de ambos; las formadas por una persona o una pareja y los ascendientes de uno de ellos o de ambos; las formadas por hermanos, y cualquier otra unidad de convivencia, comunicada por el socio por escrito dirigido al Consejo Rector.

Art. 11.- Proceso de adjudicación de la cesión de uso

1. La Cooperativa procederá a adjudicar el derecho de uso de las viviendas y locales construidos entre las personas socias de vivienda. En el caso de la promoción de nuevas viviendas, tendrán preferencia para inscribirse como socias de la nueva promoción las personas socias expectantes, por orden de antigüedad. Esta preferencia se aplicará incluso si pertenecen a una Promoción o Fase cooperativa diferente.

Una vez la Cooperativa haya adjudicado a la persona socia el derecho de uso de una vivienda o local cooperativo, la persona socia suscribirá el correspondiente contrato de adjudicación y aceptará las condiciones asociadas a la promoción, aceptando asimismo cumplir las obligaciones que se deriven, especialmente en cuanto a sus aportaciones obligatorias para financiar la construcción de la edificación, las aportaciones periódicas en concepto de canon por el derecho de uso y los gastos de funcionamiento y de mantenimiento de la edificación.

2. En el caso de las viviendas construidas que por cualquier causa queden desocupadas se otorgará una nueva cesión de uso a favor de las personas socias expectantes, por riguroso orden de antigüedad en su inscripción.

Una vez la persona socia haya suscrito el correspondiente contrato de adjudicación y acepte las condiciones asociadas a la promoción, así como acepte y cumpla las obligaciones que se deriven, especialmente en cuanto a sus aportaciones obligatorias para financiar la construcción de la edificación, las aportaciones periódicas en concepto de canon por el derecho de uso y los gastos de funcionamiento y de mantenimiento del edificio, la persona socia causará baja como socia expectante y pasará a ser socia de vivienda.

Art. 12.- Obligaciones de las personas socias.

Las personas socias de la cooperativa tendrán los siguientes deberes:

- a) Desembolsar las aportaciones comprometidas en la forma que establezcan los estatutos sociales y los acuerdos de la Asamblea General.
- b) Asistir a las reuniones de los órganos sociales.
- c) Cumplir los acuerdos sociales válidamente adoptados.
- d) Participar en las actividades de la cooperativa, en la forma y cuantía establecida por los estatutos sociales, en el reglamento de régimen interno y en los acuerdos de la Asamblea General.
- e) No realizar actividades de competencia con la cooperativa, por cuenta propia o de otro, salvo que sean autorizadas expresamente por la Asamblea General o por el Consejo Rector.
- f) Participar en las actividades de formación y promoción cooperativa.
- g) Guardar secreto sobre asuntos y datos de la cooperativa cuya difusión pueda perjudicar los intereses de la misma.
- h) Los demás deberes que establezcan las normas de la Ley o los presentes Estatutos.
- i) Además, en el caso de las personas socias expectantes y de las personas socias de consumo que no residan en la cooperativa, están obligadas a notificar los cambios de domicilio al Consejo Rector.

Art. 13.- Derechos de las personas socias.

1. Las personas socias de la Cooperativa tiene los siguientes derechos económicos y políticos:

- a) Participar en la actividad económica y social de la cooperativa, sin ninguna discriminación, y de la forma en que lo establezcan los presentes estatutos sociales.
- b) Obtener la actualización del valor de sus aportaciones en las condiciones previstas en esta ley y en estos estatutos.
- c) Recibir la liquidación de su aportación en caso de baja o de liquidación de la Cooperativa.
- d) Asistir, con voz y voto a las asambleas generales.
- e) Elegir y ser elegido para los cargos sociales.
- f) Ser informado, en la forma regulada en el artículo siguiente.
- g) Los demás derechos que establezcan las normas de esta ley o los presentes estatutos sociales.

2. Las comunicaciones entre la cooperativa y las personas socias que no tengan previsto otro medio específico en la Ley, incluida la remisión de documentos, solicitudes e información, podrán realizarse por medios electrónicos, siempre que dicho sistema hubiera sido aceptado por el socio o socia, de forma voluntaria y expresa.

3.- Las personas socias de la cooperativa gozan del derecho de información, que incluye lo siguiente:

- a) Recibir copia de los Estatutos sociales y, si lo hubiera, del reglamento de régimen interior, así como de las modificaciones de ambos, con mención expresa del momento de entrada en vigor de éstas.
- b) Examinar en el domicilio social, y en el plazo que medie entre la convocatoria de la Asamblea y su celebración, los documentos que vayan a ser sometidos a la misma y en particular las cuentas anuales, el informe de gestión y el informe de la auditoría. Las personas socias que lo soliciten por escrito tendrán derecho a recibir gratuitamente copia de estos documentos con antelación a la celebración de la Asamblea.

En la convocatoria de la Asamblea General deberá manifestarse expresamente el derecho de cualquier persona socia a recibir gratuitamente los documentos antes reseñados, así como la memoria escrita de las actividades de la cooperativa.

- c) Solicitar por escrito, con anterioridad a la celebración de la Asamblea, o verbalmente, en el transcurso de la misma, la ampliación de cuanta información considere necesaria en relación a los puntos del orden del día.
- a) El Consejo Rector no podrá negar las informaciones solicitadas, salvo que su difusión ponga en grave peligro los intereses de la cooperativa o que deba mantenerse reserva sobre dichos datos en cumplimiento de una obligación legal. No obstante, en el primer caso, la Asamblea General, mediante votación secreta, podrá ordenar al Consejo Rector suministrar la información requerida.
- d) Solicitar por escrito y recibir información sobre la marcha de la cooperativa en los términos previstos en los Estatutos, y en particular a recibir por escrito la que afecte a sus derechos económicos o sociales. En este supuesto, el Consejo Rector deberá facilitar la información solicitada en el plazo de un mes o, si considera que es de interés general, en la Asamblea General más próxima a celebrar, incluyéndola en el orden del día.
- e) Solicitar y obtener, copia del acta de las Asambleas Generales que deberá ser facilitada al socio o socia por el Consejo Rector en el plazo de un mes desde que lo solicite.
- f) Examinar el libro de registro de personas socias.
- g) Ser notificado de los acuerdos adoptados en su ausencia que supongan obligaciones o cargas gravemente onerosas no previstas en los Estatutos. En tales casos, el Consejo Rector estará obligado a remitir dicha notificación en un plazo de quince días desde la aprobación del acuerdo correspondiente.

Art. 14.- Faltas y sanciones.

1.- Las personas socias sólo podrán ser sancionados por las faltas previamente tipificadas en los presentes Estatutos, que se clasificarán en faltas leves, graves y muy graves.

2.- Las faltas cometidas por los socios y socias se clasificarán en leves, graves y muy graves.

3.- Las faltas leves prescriben al cabo de 3 meses de haberse cometido, las graves al cabo de 6 meses y las muy graves, a los 12 meses. El plazo se interrumpirá al incoarse el procedimiento sancionador y, transcurridos los plazos previstos en estos Estatutos para dictar resolución, se entenderá sobreesido el expediente.

4.- Sanciones.

4.1.- Se sancionarán con amonestación verbal o por escrito las siguientes FALTAS LEVES:

- a) La falta de asistencia no justificada a actos sociales a los que las personas socias fuesen convocadas en la forma debida.
- b) El incumplimiento de un mandato del Consejo Rector o de la Asamblea, siempre que se produzca por primera vez y que no altere de forma notoria la vida social de la cooperativa ni sus fines.
- c) Cuantas infracciones de estos Estatutos se cometan por primera vez y no estén previstas en los apartados reguladores de faltas graves y muy graves

4.2.- Se sancionarán con suspensión de los derechos sociales o con multa de hasta 150 euros, las siguientes FALTAS GRAVES

- a) La inasistencia injustificada a las Asambleas Generales debidamente convocadas, cuando la persona socia haya sido sancionada dos veces por falta leve por no asistir a las reuniones de dicho órgano social en los últimos 5 años.
- b) No cumplir o inducir a otras personas socias a que no cumplan los acuerdos de la Asamblea General o del Consejo Rector, siempre que la conducta no sea encuadrable en una falta de las tipificadas en la letra d) del apartado 3.1.
- c) La falta de respeto y consideración para con otras personas socias o beneficiarias, así como los malos tratos de palabra u obra a socias o beneficiarias, a personas empleadas de la cooperativa o a cualquier tercera persona, con ocasión de reuniones de los órganos sociales o de la realización del objeto social de la cooperativa.
- d) La acumulación de dos faltas leves en el periodo de un año, a contar desde la fecha de la primera leve.

4.3.- Se sancionarán con multa de hasta 300 euros o, en su caso, la expulsión de la persona socia, las siguientes FALTAS MUY GRAVES:

- a) La realización de actividades o manifestaciones que puedan perjudicar los intereses de la cooperativa. Se entienden como tales:
 - las operaciones en competencia con la cooperativa, salvo que sean autorizadas expresamente por la Asamblea General o por el Consejo Rector;
 - el fraude en las aportaciones u otras prestaciones debidas a la cooperativa;

- la manifiesta desconsideración de las personas que integran los órganos rectores y representantes de la cooperativa, que atenten contra los intereses materiales o el prestigio de la entidad;
 - el robo, el fraude, el hurto, la apropiación indebida, la estafa y cualquier otro acto ilícito de características similares que sea cometido por un socio o socia contra la cooperativa, contra sus clientes o contra otras personas socias.
 - la falsificación de documentos, firmas, sellos, marcas, claves o datos análogos, de compromiso para la relación de la Cooperativa con sus socios y socias, y en general toda falta de honestidad y de lealtad, tanto en el cumplimiento o en la realización de sus propias obligaciones con la Cooperativa como en sus relaciones con terceros;
 - no respetar el silencio absoluto de los datos e informes que conozcan en virtud del derecho de información o de los datos que le hayan sido confiados o suministrados por el Consejo Rector.
- b) El incumplimiento del deber de participar en la actividad económica de la cooperativa, de acuerdo con los módulos fijados en los Estatutos sociales y, en su caso, en el reglamento de régimen interino.
 - c) El incumplimiento de la obligación de desembolsar las aportaciones a capital social.
 - d) El incumplimiento persistente o reiterado de las obligaciones económicas, asumidas frente a la cooperativa.
 - e) Prevalerse de la condición de persona socia de la cooperativa para realizar actividades especulativas o ilícitas.

Art. 15.- Procedimiento disciplinario.

1.- La facultad sancionadora es competencia indelegable del Consejo Rector.

2.- El Consejo Rector iniciará el expediente sancionador, para lo que podrá designar una persona como instructora. En el expediente serán explicados los motivos de sanción con toda claridad, así como la sanción propuesta. Se dará audiencia al interesado a fin de que haga las alegaciones que estime oportunas en el plazo de 15 días. El procedimiento debe ser resuelto y notificado en el plazo máximo de 2 meses, desde la fecha del acuerdo de inicio del expediente.

3.- Si la persona socia afectada no está conforme con la decisión del Consejo Rector sobre la comisión de la falta y/o la imposición de la sanción podrá recurrirla en el plazo de un mes desde que le fue notificada ante la Asamblea General, que resolverá en la primera reunión que se celebre. Si la Asamblea no adopta el acuerdo correspondiente, el recurso se entenderá estimado. En el caso de que el recurso no sea admitido o se desestime, el acuerdo de la Asamblea General podrá someterse en el plazo de un mes, desde que fue notificado, al arbitraje cooperativo regulado en esta Ley o impugnarse ante el juez competente por el cauce previsto en el artículo 40 de la Ley de cooperativas de la Comunidad de Valencia.

4.- El acuerdo sancionador no producirá sus efectos hasta que la decisión del Consejo Rector sea ratificada por la Asamblea General, o cuando haya transcurrido el plazo para recurrir ante ésta haberlo hecho. No obstante, podrá establecerse con carácter

inmediato la suspensión cautelar de todos los derechos y obligaciones de las personas socias hasta que el acuerdo sea ejecutivo, con excepción del derecho de voto y de información, que aquéllas conservarán en todo caso.

Art. 16.- Baja de la persona socia. Baja justificada, injustificada y baja obligatoria.

1.- **Baja justificada e injustificada.** La persona socia podrá darse de baja voluntariamente de la Cooperativa en cualquier momento, estando obligado a preavisar por escrito al Consejo Rector en el plazo de 6 meses de antelación, respecto a la fecha de efectos de la baja. Las bajas producidas antes de que transcurran estos plazos se considerarán como no justificadas, a los efectos previstos en estos Estatutos, salvo dispensa expresa del Consejo Rector, a tenor de las circunstancias concurrentes. La baja producirá sus efectos desde que el Consejo Rector reciba la notificación de la misma.

Tendrá la consideración de baja voluntaria la que derive de la transmisión de la totalidad de las aportaciones capital social de la persona socia a otro miembro de su unidad de convivencia que reúna los requisitos para adquirir la condición de persona socia, siempre que la transmitente solicite su baja simultáneamente a la solicitud de ingreso como socia de la persona beneficiaria, y asuma el compromiso de transmitirle la totalidad de sus aportaciones a capital social, tanto si son obligatorias, como si son voluntarias, así como la aportación para financiar la construcción de la edificación. La persona socia beneficiaria que se haya convertido en socia de vivienda se obliga a suscribir el correspondiente contrato de adjudicación o la modificación del mismo, a fin de quedar subrogada en todos los derechos y deberes que tenía la transmitente.

En el caso regulado en el párrafo anterior, corresponde al Consejo Rector autorizar la transmisión de las aportaciones a capital social, así como acordar simultáneamente la baja de la persona socia y la nueva admisión como tal de la persona beneficiaria previamente a comprobar que se cumplen los requisitos exigidos en estos Estatutos. No obstante, si concurren motivos justificados apreciados por el Consejo Rector, podrá autorizar la transmisión, aunque la persona socia de vivienda y la beneficiaria no cumplan los requisitos de antigüedad previstos en el artículo 10.2 de estos estatutos. La baja acordada conforme a este artículo deberá ser siempre voluntaria y se considerará justificada.

En caso de no poder transmitir la aportación al capital a un miembro de la unidad de convivencia, la persona socia interesada en transmitir su aportación a la Cooperativa debe causar baja voluntaria como tal y su derecho de uso sobre la vivienda quedará extinguido, recuperando la Cooperativa la plena potestad sobre el mismo y aplicándose las condiciones económicas de la baja voluntaria que se regulan en estos estatutos. Sin embargo, el Consejo Rector deberá adjudicar el uso de la vivienda desocupada a las personas socias expectantes, de acuerdo con el orden de preferencia establecido en estos Estatutos.

2.- La baja que tenga lugar con la forma y dentro del plazo contemplado en los apartados anteriores debe considerarse como baja justificada. También se deben considerar justificadas las peticiones de baja por causas de fuerza mayor, apreciadas por el Consejo Rector, aunque no cumplan el preaviso previsto en el apartado anterior, y en particular el cambio de las circunstancias económicas de la persona socia, cuando le

imposibiliten pagar las aportaciones económicas previstas en estos Estatutos; el cambio de centro o lugar de trabajo o estudios, así como cualquier otra circunstancia que obligue a la persona socia al traslado definitivo su domicilio habitual a una vivienda distinta de la que ocupa en la cooperativa.

Debe considerarse igualmente como baja justificada, la que solicite la persona socia en base a su disconformidad con alguno de los siguientes acuerdos de la Asamblea General, siempre que la persona socia no haya asistido a la misma por causa justificada, se le haya impedido la asistencia o, habiendo asistido, no haya votado a favor del acuerdo respectivo, y siempre que el socio o socia comunique su baja en el plazo máximo de cuarenta (40) días desde el siguiente al de la adopción del acuerdo, o al de la recepción del acuerdo en el caso de que estuviese ausente de la asamblea:

- a) La imposición de nuevas aportaciones obligatorias, de nuevas obligaciones para las personas socias no previstas en los estatutos.
- b) La modificación de la clase de cooperativa o de su objeto social.
- c) La agravación del régimen de responsabilidad de las personas socias.
- d) La prórroga de la sociedad, la disolución, la fusión, la escisión, la transformación y la cesión de activos y pasivos.
- e) Cuando se acredite que la Cooperativa ha negado reiteradamente al socio o socia el ejercicio de los derechos reconocidos en la ley y en los presentes Estatutos.

3.- **Baja obligatoria.** El socio o socia causará baja obligatoria cuando pierda los requisitos para serlo conforme a estos Estatutos, y en especial, cuando deje de destinar la vivienda objeto del derecho de uso a su residencia habitual, o en el caso de que la vivienda goce de algún régimen de protección oficial, cuando la persona socia pierda los requisitos para poder disfrutar de dicha protección. La baja obligatoria será acordada, previa audiencia del interesado, por el Consejo Rector de oficio, a petición del afectado o de cualquier otra persona socia.

No obstante lo anterior, no incurrir en causa de baja obligatoria las personas socias de vivienda que no puedan ocupar ésta temporalmente: por razón de enfermedad o de incapacidad temporal; en virtud de una resolución judicial que atribuya el uso de la vivienda a alguno de los otros miembros de la unidad de convivencia, especialmente en casos de separación -matrimonial o de unión afectiva análoga-, divorcio o procedimientos sobre guarda y custodia de menores o incapaces; por razones de movilidad laboral; por cualquier otra causa justificada, a criterio del Consejo Rector.

Art. 17.- Calificación y efectos de la baja.

1.- El Consejo Rector debe calificar la baja de justificada o de no justificada y determinar los efectos de la misma, mediante acuerdo que comunicará a la persona socia en el plazo máximo de 3 meses desde que recibió la notificación de baja. Esta comunicación deberá incluir, en su caso, el porcentaje de deducción que se aplica y si se hace uso del aplazamiento previsto en estos Estatutos, o en su caso, indicar el porcentaje máximo de deducción aplicable y la posibilidad de aplazar el reembolso. La falta de comunicación en el plazo previsto permitirá considerar la baja como justificada a los efectos de su liquidación y reembolso.

2.- En los supuestos de baja obligatoria o expulsión, la baja no producirá sus efectos hasta que la decisión del Consejo Rector sea ratificada por la Asamblea General o cuando haya transcurrido el plazo para recurrir ante dichos órganos sin haberlo hecho. No obstante, podrá establecerse con carácter inmediato la suspensión cautelar de todos los derechos y obligaciones de la persona socia hasta que el acuerdo sea ejecutivo, si así lo prevén los estatutos. El socio o socia conservará en todo caso el derecho de voto y de información.

3.- Si la persona socia afectada no está conforme con la decisión del Consejo Rector sobre la baja, expulsión o calificación de la baja, podrá recurrirla en el plazo de un mes desde que le fue notificada ante la Asamblea General, que resolverá en la primera reunión que se celebre. Transcurridos dichos plazos sin haberse resuelto y notificado el recurso, se entenderá que este ha sido estimado. En el caso de que el recurso no sea admitido o se desestime, el acuerdo de la Asamblea General podrá someterse en el plazo de un mes, desde la notificación del acuerdo correspondiente, al arbitraje cooperativo regulado en esta ley o impugnarse ante el juzgado competente por el cauce previsto en el artículo 40 de la Ley.

Art. 18.- Expulsión de las personas socias.

La expulsión de las personas socias sólo procederá por falta muy grave prevista en estos Estatutos. El Consejo Rector podrá acordarla mediante la apertura de expediente instruido al efecto, para lo que podrá designar a una persona como instructora. En el expediente serán explicados los motivos de expulsión con toda claridad. Se dará audiencia al interesado a fin de que haga las alegaciones que estime oportunas en el plazo de 15 días. Será aplicable el procedimiento previsto en el artículo 15 de estos Estatutos.

Art. 19.- Órganos sociales.

Los órganos sociales necesarios de la cooperativa para su dirección, administración y de control interno, son: la Asamblea General, el Consejo Rector y la comisión de control de la gestión.

Art. 20.- La Asamblea General. Concepto y competencias.

1.- La Asamblea General, es la reunión de las personas socias, constituida para deliberar y adoptar por mayoría acuerdos en las materias de su competencia. Todos los socios y las socias, incluso los disidentes y los no asistentes quedan sometidos a los acuerdos de la Asamblea General, siempre que se hayan adoptado de conformidad con las leyes y estos Estatutos, sin perjuicio del derecho de los socios y socias disidentes a causar baja en la cooperativa, en los supuestos y conforme a los procedimientos previstos en estos Estatutos y en la Ley.

2.- Son competencia exclusiva, inderogable e indelegable de la Asamblea General, la adopción de los siguientes acuerdos:

- a) Nomenclamiento y revocación del Consejo Rector, de los auditores de cuentas, de los liquidadores y de las comisiones delegadas de la Asamblea General.

- b) Examen o censura de la gestión social, aprobación de las cuentas y de la aplicación de los excedentes de ejercicio o imputación de las pérdidas.
- c) Imposición de nuevas aportaciones obligatorias al capital y actualización del valor de las aportaciones.
- d) Emisión de obligaciones y de títulos participativos.
- e) Modificación de los Estatutos sociales.
- f) Fusión, escisión, transformación y disolución.
- g) Transmisión del conjunto de la empresa o patrimonio de la cooperativa, integrado por el activo y el pasivo; o de todo el activo; o de elementos del inmovilizado que constituyan más del 20% del mismo, sin perjuicio de la competencia del Consejo Rector para la ejecución de dicho acuerdo.
- h) Creación, adhesión o baja de cooperativas de segundo grado o de crédito, de consorcios, grupos cooperativos o uniones de cooperativas de carácter económico, y de las uniones o federaciones de carácter representativo.
- i) Regulación, creación y extinción de secciones de la cooperativa.
- j) Ejercicio de la acción social de responsabilidad contra los miembros del Consejo Rector, los auditores de cuentas y liquidadores.
- k) Aprobación y modificación del reglamento de régimen interno de la cooperativa.
- l) Todos los demás acuerdos exigidos por la Ley o por estos Estatutos sociales.

Art. 21.- Clase de Asambleas generales.

1.- Las Asambleas generales pueden ser ordinarias y extraordinarias.

2.- Es Asamblea General ordinaria la que tiene que reunirse necesariamente una vez al año, dentro de los 6 meses siguientes al cierre del ejercicio anterior, para examinar la gestión social y aprobar, en su caso, las cuentas anuales y aplicar los excedentes de ejercicio o imputar las pérdidas, sin perjuicio de añadir otros asuntos a su orden del día. Las demás Asambleas tienen la consideración de extraordinarias.

3.- Si la Asamblea General ordinaria se celebra fuera del plazo legal será válida, pero el Consejo Rector responderá en su caso, de los perjuicios que de ello se deriven para la entidad y para las personas socias.

4.- La Asamblea General tendrá el carácter de universal cuando, estando presentes o representadas la totalidad de las personas socias, de forma espontánea o mediante convocatoria no formal, decidan constituirse en Asamblea General, aprobando y firmando todas ellas el orden del día y la lista de asistentes. Realizado esto, no será necesaria la permanencia de la totalidad de las personas socias para que la Asamblea pueda continuar.

Art. 22.- Convocatoria.

1.- La convocatoria de la Asamblea General se efectuará con una antelación mínima de 15 días y máxima de 60 días a la fecha de celebración de aquélla, mediante anuncio destacado en el domicilio y en cada uno de los centros en que se desarrolle su actividad de la cooperativa, así como mediante carta o cualquier otra comunicación individual a cada persona socia por escrito, con acuse de recepción, en el domicilio

designado al efecto o en el que conste en el Libro registro de socios. A estos efectos será válida la comunicación por correo electrónico, en los términos previstos en estos estatutos. No obstante, cuando la cooperativa tenga más de 500 socios y socias, podrán sustituir la remisión de carta individual por la publicación del anuncio de la convocatoria en al menos un periódico de gran difusión en su ámbito de actuación.

2.- La convocatoria ha de expresar con claridad el orden del día o asuntos a tratar, el lugar, el día y la hora de la reunión en primera y en segunda convocatoria, entre las cuales deberá transcurrir como mínimo media hora; relación completa de información o documentación que se acompaña, de acuerdo con el régimen del artículo 13.3 de estos Estatutos. Si la documentación se encuentra depositada en el domicilio social se indicará el régimen de consultas de la misma, que comprenderá el período desde la publicación de la convocatoria hasta la celebración de la Asamblea, con un mínimo de 2 horas diarias de consulta, excepto días inhábiles.

En el orden del día se incluirá necesariamente un punto que permita a las personas socias hacer sugerencias y preguntas al Consejo Rector y, como último punto, la decisión sobre la aprobación del acta de la sesión.

Cuando en la convocatoria se anuncie la modificación de los Estatutos sociales se indicará, de forma expresa, que se encontrará a disposición de las personas socias el nuevo texto que el Consejo Rector o la minoría que ha tomado la iniciativa pretenden someter a aprobación, así como un informe justificando la reforma.

3.- El orden del día será fijado por el Consejo Rector, pero éste quedará obligado a incluir los temas solicitados por el 10% o por 50 personas socias, en escrito dirigido al Consejo Rector previamente a la convocatoria o dentro de los 4 días siguientes a su publicación. En este segundo caso, el Consejo Rector tendrá que hacer público el nuevo orden del día con una antelación mínima de siete días a la celebración de la asamblea, en la misma forma exigida para la convocatoria y sin modificar las demás circunstancias de ésta.

4.- Para deliberar y tomar acuerdos sobre un asunto, será indispensable que conste en el orden del día de la convocatoria o en el aprobado al inicio de la Asamblea General universal, salvo en los casos siguientes: la convocatoria de una nueva Asamblea General o la prórroga de la que se está celebrando; la realización de verificación de cuentas extraordinaria; el ejercicio de la acción de responsabilidad contra los miembros del Consejo Rector, los auditores de cuentas o los liquidadores o la revocación de los miembros del Consejo Rector.

Art. 23.- Funcionamiento.

1.- La Asamblea General, convocada como de acuerdo con el artículo anterior, quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando asistan, presentes o representadas, más de la mitad de las personas socias, y en segunda convocatoria, siempre que asistan un mínimo del 10% de las mismas o 50 de ellas.

2.- Podrán asistir todas las personas que sean socias en el momento en que sea convocada la asamblea y conserven su condición al tiempo de su celebración.

3.- La mesa de la asamblea estará formada por la persona que ostente la presidencia y por quien ejerza la secretaría, que serán las del Consejo Rector, o quienes les

sustituyan estatutariamente. A falta de estas, será la propia asamblea la que elegirá de entre los socios y socias asistentes a quienes actuarán como tales.

4.-La persona que ostente la presidencia ordenará la confección de la lista de asistentes a cargo de quien ostente la secretaría, decidiendo sobre las representaciones dudosas. El 5% de las personas socias asistentes podrán designar a una de ellas como interventora en la confección de la lista. Seguidamente, la presidencia proclamará la existencia de quórum y la constitución e inicio de la asamblea. Dirigirá las deliberaciones, haciendo respetar el orden del día y el de las intervenciones solicitadas, de acuerdo con los criterios fijados en los Estatutos, si los hubiere. Podrá decidir sobre la admisión de la asistencia de personas no socias cuando lo considere conveniente para la cooperativa, excepto cuando la Asamblea tenga que elegir cargos, y cuando lo rechace la propia Asamblea por acuerdo mayoritario; y podrá expulsar de la sesión a los asistentes que hagan obstrucción o falten al respeto a la asamblea o a alguno de los asistentes.

5.- Si en el término de una jornada no finalizase la celebración de la asamblea, la prórroga o prórrogas sucesivas, en jornadas consecutivas o no, serán acordadas por la propia asamblea.

Art. 24.- Voto.

1.- Cada persona socia tendrá derecho a un voto y en ningún caso podrá existir voto dirimente o de calidad.

2.- Cada persona socia puede hacerse representar para una asamblea concreta, mediante poder escrito en el que se podrán indicar las instrucciones sobre cada asunto del orden del día, por otra socia, por su cónyuge, ascendiente, hermano o persona que conviva con la persona socia. La representación es revocable. Cada persona socia no podrá representar a más de dos socias o socios ausentes. Las personas jurídicas y las personas físicas sometidas a representación legal, asistirán a la asamblea a través de sus representantes legales.

3.- El voto sólo podrá emitirse directamente en asamblea por el socio o socia por su representante. No obstante, deberán abstenerse de votar las personas socias que, con respecto a la adopción del acuerdo de que se trate, se encuentren en conflicto de intereses.

Art. 25.- Acuerdos.

1.- Los acuerdos de la Asamblea General se adoptarán por mayoría simple de los votos válidamente emitidos, salvo que legalmente o en estos Estatutos se establezca una mayoría cualificada.

2.- La presidencia dará por suficientemente debatido cada asunto del orden del día y, cuando no haya asentimiento unánime a la propuesta de acuerdo hecha por la mesa, o siempre que algún socio o socia lo solicite, someterá el tema a votación, en forma alternativa, primero a favor y después en contra de la propuesta. La votación podrá hacerse a mano alzada. Pero será secreta siempre que lo soliciten el 10% de las personas socias asistentes o 50 de ellas, o cuando afecte a la revocación de los miembros del Consejo Rector.

3.- El 10% de las personas socias presentes y representadas, o 50 de ellas, tendrán derecho a formular propuestas de votación sobre los puntos del orden del día o sobre los que señala el apartado 4 del artículo 22 de estos Estatutos.

4.- Los acuerdos quedarán adoptados cuando voten a favor de la propuesta más de la mitad de los votos presentes y representados en la asamblea. Quedan exceptuados de este precepto los casos de elección de cargos, en los que podrá resultar elegido el candidato que obtenga mayor cantidad de votos.

5.- La modificación de Estatutos y, cuando no conste en el orden del día de la convocatoria, la revocación de los miembros del Consejo Rector, con el quórum de presencia exigido por la Ley, o el ejercicio de la acción de responsabilidad contra los mismos requerirá el voto favorable de los 2/3 de los votos presentes o representados.

6.- Si el acuerdo entraña nuevas obligaciones para las personas socias o cargas gravemente onerosas no previstas en estos Estatutos, modificación de la clase de cooperativa o de su objeto social, agravación del régimen de responsabilidad de las socias, prórroga de la sociedad, disolución, fusión, escisión, transformación o cesión de activos y pasivos, la decisión deberá ser adoptada con el voto favorable de los 2/3 de los votos presentes y representados, que representen a su vez la mayoría de votos de la cooperativa.

7.- Las sugerencias y preguntas de las personas socias se harán constar en el acta. El Consejo Rector tomará nota de las primeras y responderá las preguntas en el acto, o por escrito, en el plazo máximo de 2 meses, a quien las formule

Art. 26.- El Consejo Rector.

1.- El Consejo Rector es el órgano de gobierno, representación y gestión de la cooperativa con carácter exclusivo y excluyente. Es responsable de la aplicación de la Ley y de estos Estatutos sociales, tomando las iniciativas que correspondan. Establece las directrices generales de la gestión de la cooperativa, de conformidad con la política fijada por la Asamblea General.

2.- Representa legalmente a la cooperativa en todas las actuaciones frente a terceros, tanto extrajudiciales como judiciales, incluyendo las que exigen decisión o autorización de la Asamblea General. La representación se extiende a todos los actos comprendidos en el objeto social. Cualquier limitación de las facultades representativas de los administradores será ineficaz frente a terceros.

3.- El nombramiento de las personas miembros del Consejo Rector se inscribirá en el Registro de Cooperativas.

Art. 27.- Composición, duración, vacantes y ceses.

1.- El Consejo Rector será elegido por la Asamblea General en votación secreta y estará compuesto por un mínimo de y un máximo de miembros. Los cargos serán la Presidencia, la Vicepresidencia, la Secretaría y el resto serán Vocales. Sus miembros serán elegidos de entre las personas socias por mayoría simple de los votos emitidos, que asimismo elegirá suplentes. La distribución de cargos corresponde al propio Consejo Rector.
en el caso de que

No obstante, si durante el período para el que fue elegido un consejero o consejera se produjera su cese y no fuera posible cubrir el puesto vacante con miembros suplentes, por haber cesado las miasmas o por haber accedido todas ellas a la condición de titulares, el Consejo Rector podrá designar un sustituto o sustituta, que desempeñará el puesto con carácter provisional. La persona así designada cesará automáticamente al finalizar la primera Asamblea General que se reúna tras su nombramiento y, en todo caso, por el transcurso del plazo de un año desde su designación, sin perjuicio de que la Asamblea General acuerde su elección como consejero o consejera, que quedará limitada al tiempo que restare para la finalización del mandato del consejero sustituido

2.- Quien ostente la presidencia del Consejo Rector ostentará también la de la cooperativa y tiene atribuida, en nombre del Consejo Rector, la representación legal de la cooperativa, sin perjuicio de incurrir en responsabilidad sus actuaciones cuando no se ajustan a los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector. El ejercicio de la representación por la presidencia se ajustará a las decisiones válidamente adoptadas por el Consejo Rector y la Asamblea General. La ejecución de los acuerdos, salvo que se tome decisión expresa en contra, corresponde a la presidencia.

Salvo los supuestos en los que la Ley disponga otra cosa, ostentará la presidencia de la Asamblea General. En ausencia de la presidencia, ejercerá sus funciones quienes ostente la vicepresidencia.

3.- A la Secretaría le corresponderá la redacción de las actas de las sesiones del Consejo Rector y de las asambleas en que ejerza su cargo, así como el libramiento de certificaciones, autorizadas con la firma de la presidencia, con referencia a los libros y documentos sociales.

4.- El periodo de duración del mandato será de 4 años, finalizado el cual, los miembros del Consejo Rector continuarán ostentando sus cargos hasta que se produzca su renovación. El Consejo Rector se renovará en la totalidad de sus miembros, sin perjuicio de que los mismos pueden ser reelegidos para sucesivos periodos.

5.- Los miembros del Consejo Rector cesarán en su cargo por muerte, incapacitación, incompatibilidad, renuncia y revocación, de conformidad con lo previsto en la Ley. Si durante una Asamblea General, un número de personas socias que represente el 10% de los asistentes o 50 de ellos, proponen votar la revocación o exigencia de responsabilidad de los consejeros que ocupan la presidencia de la asamblea o la secretaría de ésta, deberán cesar inmediatamente en estas funciones, sustituyéndolos quienes correspondan de acuerdo con la Ley. Las vacantes que se produzcan serán cubiertas por los suplentes.

Art. 28.- Funcionamiento.

1.- El Consejo Rector se reunirá una vez al mes y, de forma extraordinaria, cuando lo convoque su presidente, a iniciativa propia o a solicitud de cualquier consejero. Si la solicitud no es atendida en el plazo de 10 días podrán convocarlo los consejeros que representen como mínimo un tercio del consejo. Quedará válidamente constituido cuando concurren a la sesión la mitad más uno de sus miembros. No podrá ser representado por otra persona.

2.- Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de los votos de los miembros presentes, quedando válidamente constituido cuando concurren a la sesión la mitad más uno de sus miembros. No podrá ser representado por otra persona. Los acuerdos se adoptan por el voto favorable de más de la mitad de los consejeros asistentes, salvo en los supuestos en que la Ley exija otra mayoría. El voto de la presidencia dirimirá los empates que se produzcan.

3.- De los acuerdos del Consejo Rector levantará acta quien ostente la secretaría, que firmará, con éste, quien ostente la presidencia y otro asistente al consejo como mínimo.

4.- El ejercicio del cargo del Consejo Rector no dará derecho a retribución alguna, salvo la compensación por los gastos que por el cargo que desempeñe origine, conforme con lo que acuerde la Asamblea General.

Art. 29.- Conflicto de intereses.

No será válida la estipulación de contratos ni la asunción de obligaciones por parte de la cooperativa, no comprendidas en la utilización de los servicios cooperativizados, hechas en favor de los miembros del Consejo Rector, de quien ocupe la Dirección, o de sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, si no recae autorización previa o ratificación posterior de la Asamblea General. Las personas socias afectadas no podrán tomar parte en la correspondiente votación de la Asamblea. No obstante, los derechos adquiridos de buena fe por terceros serán inatacables.

Art. 30.- Impugnación de acuerdos.

Los acuerdos de la Asamblea General y los del Consejo Rector podrán impugnarse ante los Tribunales, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Cooperativas.

Art. 31.- La comisión de control de la gestión.

1.- La comisión de control de la gestión estará formada por 3 miembros, elegidos por la Asamblea General de entre las personas socias. Los miembros de la comisión de control de la gestión no podrán formar parte simultáneamente del Consejo Rector ni ocupar la dirección de la cooperativa. La Asamblea General elegirá igualmente 2 suplentes.

2.- La comisión de control de la gestión tiene como competencias examinar la marcha de la cooperativa, las directrices generales y las decisiones concretas adoptadas por el Consejo Rector, el consejero delegado o comisión ejecutiva y el director, en su caso; advertir a éstos sobre su conformidad o no con la política fijada por la Asamblea General y los criterios de una buena gestión empresarial, e informar por escrito, en el momento que consideren oportuno a la Asamblea General y, en todo caso, a la Asamblea General ordinaria. A tal fin, dicha comisión podrá recabar y examinar, en todo momento, la documentación y contabilidad de la cooperativa.

Art. 32.- Duración, gratuidad, cese y vacantes.

El plazo de duración del mandato de los miembros de la comisión de control de la gestión será de 4 años, continuando en el ejercicio de sus cargos hasta el momento

en que se produzca la renovación efectiva de los mismos, aunque haya concluido el periodo para el que fueron elegidos. No obstante, antes de llegado el fin de su mandato podrán presentar su renuncia, que requerirá la aceptación de la Asamblea General. También podrán ser destituidos en cualquier momento por la Asamblea General, en los mismos términos que los miembros del Consejo Rector. El cargo de miembro de la comisión de control de la gestión no dará derecho a retribución alguna, salvo la compensación por los gastos que por el cargo que desempeñe origine, conforme con lo que acuerde la Asamblea General.

Art. 33.- Capital Social.

1.- El capital social está constituido por las aportaciones de las personas socias, obligatorias y voluntarias. El reembolso de las aportaciones obligatorias, en caso de baja y de los demás supuestos contemplados en la ley, pueda ser rehusado incondicionalmente por el Consejo Rector. La transformación obligatoria de las aportaciones con derecho de reembolso en aportaciones cuyo reembolso pueda ser rehusado incondicionalmente por el Consejo Rector, o la transformación inversa, requerirá el acuerdo de la Asamblea General, adoptado por la mayoría exigida para la modificación de los estatutos sociales. El socio o socia disconforme podrá darse de baja, calificándose esta como justificada.

2.- El capital social mínimo de la cooperativa se establece en tres mil euros (3.000,00 €), y está totalmente suscrito y desembolsado en un 100 %.

3.- La aportación obligatoria para adquirir la condición de socia será la siguiente:

- Personas socias de vivienda: euros.
- En el caso de la persona socia temporal será de euros.
- Persona socia de consumo: euros.
- Persona socia expectante: euros.

4.- El capital social estará representado por anotaciones en cuenta o por títulos, que en ningún caso tendrán la consideración de títulos valores.

5.- Las aportaciones se realizarán en moneda de curso legal y, si lo autoriza la Asamblea General, también podrán consistir en bienes y derechos evaluables económicamente. Las aportaciones dinerarias estarán desembolsadas, como mínimo, en un 25% y el resto podrá ser exigido a la persona socia por acuerdo del Consejo Rector, en el plazo máximo de 5 años desde el momento de la suscripción.

6.- El importe total de las aportaciones, obligatorias o voluntarias, de cada persona socia no podrá exceder del 45% del capital social.

7.- Si la cooperativa anuncia su cifra de capital social al público, deberá referirlo a fecha concreta y expresar el desembolsado.

Art. 34.- Aportaciones obligatorias y voluntarias al Capital Social.

1.- La Asamblea General podrá acordar la exigencia de nuevas aportaciones obligatorias, por la mayoría prevista en estos estatutos, señalando el importe, las condiciones de suscripción y plazos de desembolso. Cada persona socia podrá imputar las aportaciones voluntarias que tenga suscritas, en todo o en parte, al cumplimiento de esta nueva obligación. El socio o la socia disconforme podrá darse justificadamente de baja con los efectos regulados en estos estatutos y en la Ley.

2.- El Consejo Rector podrá acordar la admisión de aportaciones voluntarias al capital social, que han de ser desembolsadas en el plazo y las condiciones que establezca el acuerdo de admisión, fijando las condiciones de suscripción, que deberán respetar la proporcionalidad con las aportaciones a capital social realizadas hasta el momento por las personas socias, si así fuera necesario por exceder el número de solicitudes de suscripción a las que se hubiere acordado admitir, así como las demás condiciones, en especial las de reembolso de esta clase de aportaciones. En cualquier caso, el plazo de suscripción no podrá exceder de 6 meses desde el acuerdo de emisión, y el plazo de reembolso no podrá ser inferior a 3 años desde la suscripción. En el caso de que no se suscriba la totalidad de las aportaciones voluntarias previstas en el acuerdo de emisión, se entenderá que el capital queda incrementado en la cuantía suscrita, salvo que se hubiera previsto en el acuerdo que el aumento quede sin efecto en tal caso.

3.- El Consejo Rector podrá decidir, a requerimiento de su titular, la conversión de aportaciones voluntarias en obligatorias, así como la transformación de aportaciones obligatorias en voluntarias cuando aquéllas deban reducirse para adecuarse al potencial uso cooperativo del socio o socia, o ser liquidadas a éste de acuerdo con los Estatutos.

4.- Toda aportación al capital social que exceda de la aportación obligatoria para adquirir la condición de persona socia se considera aportación voluntaria.

Art. 35.- Remuneración de las aportaciones.

Las aportaciones obligatorias o voluntarias al capital social no devengarán intereses.

Art. 36.- Aportaciones de los nuevos socios y socias.

Los nuevos socios y socias que entren en la cooperativa no estarán obligados a hacer aportaciones superiores a las obligatorias exigibles en ese momento, actualizadas según el índice general de precios al consumo o aquel que le sustituya. El reembolso de las aportaciones, por los nuevos socios y socias, se efectuará en las mismas condiciones que se exigieron a los ya existentes, salvo que los Estatutos establecieran condiciones más favorables para los nuevos.

Art. 37.- Reembolso de las aportaciones a capital.

1.- En los supuestos de pérdida de la condición de persona socia de vivienda, socia de consumo o de socia expectante, éstas o sus derechohabientes podrán solicitar el reembolso de sus aportaciones al capital social, sin perjuicio del derecho incondicional del Consejo Rector a rehusar incondicionalmente su reembolso.

En caso de que el Consejo Rector adopte un acuerdo desfavorable, se aplicarán a las aportaciones pendientes de reembolso lo previsto en los artículos 58.2, y 61.9 y 10 de la Ley.

Los supuestos regulados en los párrafos anteriores no son aplicables a las personas socias temporales, cuyo vínculo societario es de duración limitada. En este caso, transcurrido el período de vinculación, la persona socia tendrá derecho a la liquidación de su aportación obligatoria a capital, que le será reembolsada en el momento de la baja

En cuanto a las aportaciones voluntarias se estará a lo fijado en el acuerdo de admisión.

2.- Si el Consejo Rector acuerda su reembolso, éste se realizará del modo siguiente:

- a) La liquidación de estas aportaciones se hará con efectos al cierre del ejercicio social en el curso del cual hubiere nacido el derecho al reembolso, y su importe se determinará conforme se establece a continuación.
- b) Del valor acreditado, y en su caso actualizado, de las aportaciones obligatorias se deducirán las pérdidas imputadas e imputables a la persona socia, reflejadas en el balance de cierre del ejercicio en el que se produzca la baja, ya correspondan a dicho ejercicio o provengan de otros anteriores y estén sin compensar, sin perjuicio de cualquier otra responsabilidad prevista en la Ley.
- c) El Consejo Rector podrá establecer una deducción que, en los casos de baja no justificada, se podrá establecer una deducción que no podrá superar el 20% de las aportaciones obligatorias, mientras que en caso de expulsión esa deducción podrá alcanzar hasta el 30%.

3.- El Consejo Rector, en el plazo de 2 meses desde la aprobación de las cuentas del ejercicio en el que haya causado baja la persona socia, le comunicará el importe a reembolsar, la liquidación efectuada, las deducciones practicadas, en su caso, y le hará efectivo el reembolso, salvo que haga uso de la facultad de aplazamiento a que se refiere el apartado siguiente.

4.- El Consejo Rector podrá aplazar el reembolso de la liquidación, con un máximo de 5 años en caso de expulsión, de 3 años en caso de baja no justificada, y de 1 año en caso de defunción o de baja justificada, a contar en todo caso desde la fecha de cierre del ejercicio en que la persona socia causó baja. Las cantidades aplazadas devengarán el interés legal del dinero, desde la fecha de cierre del ejercicio en que la socia causó baja, y no podrán ser actualizadas. Cuando el Consejo Rector acuerde la devolución de las aportaciones que excedan del porcentaje previsto en el apartado 1 de este artículo no podrá hacer uso del aplazamiento y su reembolso deberá realizarse en el plazo máximo de 3 meses.

Sin perjuicio de lo anterior, en el caso de las personas socias de vivienda y de las expectantes, la cooperativa podrá retener el importe total que deba reembolsarse a la persona socia saliente, hasta que sea sustituida en sus derechos y obligaciones por otro socio o socia, por un plazo máximo de años.

5.- La persona socia disconforme con el importe a reembolsar, o con el aplazamiento, podrá impugnarlo por el procedimiento previsto en el artículo 22.7 de la Ley.

Art. 38.- Responsabilidad de las personas socias caso de baja.

Las personas socias que causen baja como tales responderán personalmente por las deudas contraídas por la cooperativa durante su permanencia en la misma, previa exclusión del haber social, por un período de 5 años a contar desde la fecha de la baja o expulsión y por el importe que le haya sido liquidado. Además, seguirán obligadas al cumplimiento de los contratos y otras obligaciones que haya asumido con la cooperativa, que por su naturaleza no se extingan con la pérdida de la condición de socia.

Como garantía de resarcimiento de los perjuicios causados por el incumplimiento de las obligaciones mencionadas en el segundo del apartado anterior, la cooperativa podrá retener la totalidad de las aportaciones de la persona socia, hasta que se determine el importe de tales perjuicios. A tal fin, el Consejo Rector de la cooperativa deberá fijar la valoración de los perjuicios en el plazo de 3 meses desde la aprobación de las cuentas anuales del ejercicio en que se ha producido la baja. Contra dicha valoración la persona socia podrá interponer demanda ante los tribunales o demanda de arbitraje en el plazo de 3 meses desde la notificación del correspondiente acuerdo.

Art. 39.- Transmisión de las aportaciones de las personas socias.

1.- Las aportaciones voluntarias son libremente transmisibles entre personas socias. Las aportaciones obligatorias podrán transmitirse entre personas socias, siempre que ello sea necesario para adecuar las aportaciones obligatorias a capital social que cada una de ellas debe mantener de acuerdo con los Estatutos. En ambos casos, se deberá comunicar al Consejo Rector la transmisión en el plazo de quince días desde que se produzcan.

2.- Las personas socias de vivienda pueden transmitir por actos *inter vivos* sus aportaciones obligatorias al capital, así como las aportaciones obligatorias de otra naturaleza que, en su caso, haya acordado la asamblea, en los siguientes supuestos

- a) Cuando una resolución judicial atribuya el uso de la vivienda a uno de los miembros de la unidad de convivencia, especialmente en casos de separación -matrimonial o de unión afectiva análoga-, divorcio o procedimientos sobre guarda y custodia de menores o incapaces, las aportaciones a capital se pueden transmitir a la persona a la que la resolución judicial le adjudique el uso de la vivienda, siempre que dicha persona adquiera la condición de persona socia en el plazo de 2 meses siguientes al haber recibido la notificación de la resolución.
- b) En caso de que la persona socia solicite la transmisión de la totalidad de sus aportaciones a un miembro de su unidad de convivencia que haya tenido dicha condición al menos en los 2 años anteriores ininterrumpidamente, siempre que dicho miembro reúna los requisitos para ser admitido como persona socia y solicite su ingreso como tal conforme a estos Estatutos y simultáneamente la persona socia solicite a la cooperativa su baja voluntaria como tal.

3.- En caso de sucesión *mortis causae*, pueden adquirir la condición de personas socias las herederas que lo soliciten y tengan derecho al ingreso de acuerdo con estos Estatutos y con la Ley. Cuando concurren dos o más personas como herederas en la titularidad de una aportación, serán consideradas socias todas ellas, quedando obligados a suscribir las aportaciones que sean obligatorias en ese momento, siempre y cuando decidan compartir la titularidad del derecho de uso de la vivienda que correspondía al causante, o en el caso de que hubiera viviendas vacantes, y no existan personas socias expectantes, pueda atribuirse a cada uno de ellos un derecho de uso exclusivo.

Las personas herederas no interesadas en ingresar en la cooperativa, o en caso de no estar de acuerdo en compartir el derecho de uso de la vivienda que correspondía

al causante, pueden exigir la liquidación, sin deducciones, de las aportaciones que le correspondan.

4.- En los supuestos de los apartados 2, 3 y 5, el adquirente de las aportaciones no estará obligado a desembolsar cuotas de ingreso.

5.- Los acreedores personales del socio o socia no podrán embargar ni ejecutar las participaciones sociales, sin perjuicio de ejercer sus derechos sobre los reembolsos, intereses y retornos que pudieran corresponderle a la persona socia.

Art. 40.- Aportaciones obligatorias no integradas en el capital social.

1.- Las personas socias de vivienda están obligadas a hacer efectivas las aportaciones acordadas para financiar la construcción del edificio titularidad de la cooperativa, en los términos que decida la Asamblea General, el Consejo Rector y que se establezcan en el acuerdo de adjudicación del uso de la vivienda cooperativa, que se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) La parte correspondiente al coste de construcción de las viviendas y los locales (tomando en consideración su superficie construida) y de los elementos comunes de la edificación se establecerá proporcionalmente a la superficie construida de la vivienda o local cuyo uso sea asignado en exclusiva a la persona socia y los miembros de su unidad de convivencia (UC).
- b) Por excepción a lo establecido en el apartado a) anterior, en el caso de que los locales cooperativos no fueran adjudicados a personas socias cooperativas, sino que se destine a usos comunitarios, a arrendamiento a terceras personas no socias o, en caso de acordarlo la Asamblea General, fueran objeto de venta a terceras personas no socias, la parte correspondiente a la construcción de los locales comerciales será repercutida por igual a cada vivienda existentes en la edificación, de tal manera que este importe obtendrá dividiendo el coste de construcción de los locales, según su superficie construida, por el número de viviendas resultantes.

2.- Asimismo, las personas socias deben hacer efectivo el pago del canon periódico derivado del derecho de uso de la vivienda o local que le haya sido asignado, que se compondrá de los siguientes conceptos:

- a) Una parte correspondiente a cubrir el coste financiero de la construcción de la vivienda, de conformidad con el objeto social definido en el artículo 2.2 de estos estatutos (incluyendo la amortización del principal y los intereses del préstamo que, en su caso, solicite la cooperativa).
- b) Una parte que se anotará en la cuenta individual de la persona socia para que sea aplicada a cubrir los posibles incrementos del coste financiero derivados del establecimiento de intereses variables en el préstamo convenido para financiar la construcción del edificio. La parte no consumida en el pago de los intereses financieros será reembolsable a la persona socia en caso de baja.

3.- Igualmente las personas socias deben hacer efectiva la aportación de la parte proporcional de los gastos de funcionamiento y de mantenimiento del edificio atribuible a la vivienda o local objeto de la cesión de uso.

4.- La Asamblea General podrá exigir a las personas socias, cuotas de ingreso o periódicas no reembolsables. Las cuotas de ingreso se integrarán en la reserva obligatoria. Su cuantía no podrá exceder del resultado de dividir la reserva obligatoria por el número de personas socias, o número de aportaciones, según vengan determinadas las cuotas por socia, o por módulos de participación.

Art. 41.- Otras aportaciones no integradas en el capital social.

1.- La Asamblea General puede acordar cualquier modalidad de financiación voluntaria de la cooperativa por sus socios y socias, que en ningún caso integrará el capital social. Igualmente, podrá emitir obligaciones, subordinadas o no, siempre de carácter no convertible en participaciones sociales, de acuerdo con la legislación vigente.

2.- Asimismo, la Asamblea General puede acordar la emisión de títulos participativos, que podrán tener, en su caso, la consideración de valores mobiliarios en los términos que establezca la legislación aplicable. Por dicho título el suscriptor realiza una aportación económica por tiempo predeterminado y a cambio recibe una remuneración que podrá ser variable o mixta. El acuerdo de emisión concretará el plazo de amortización de los títulos y garantizará la representación y defensa de los intereses de los suscriptores en la Asamblea General y en el Consejo Rector, sin reconocerles derecho de voto.

Art. 42.- Ejercicio económico.

1.- El ejercicio económico coincidirá con el año natural.

2.- El Consejo Rector deberá formular para cada ejercicio económico, en el plazo máximo de 3 meses, contado desde el cierre de aquel, las cuentas anuales, que comprenderán: el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, la memoria explicativa y la propuesta de distribución de los excedentes o de imputación de pérdidas, así como la relación de los resultados de operaciones con terceros y resultados extraordinarios, en su caso. La valoración de los elementos integrantes de las distintas partidas que figuren en las cuentas anuales, así como la redacción de estas últimas, se realizará con arreglo a las disposiciones y principios del Código de Comercio y del Plan General de Contabilidad y a las especialidades recogidas en la legislación de cooperativa aplicable.

Art. 43.- Aplicación de los excedentes.

1.- Los excedentes netos resultantes de las operaciones con las personas socias se destinarán, al menos en un 5%, al fondo de formación y promoción cooperativa y, como mínimo en un 20%, a la reserva obligatoria, hasta que ésta alcance la cifra del capital social suscrito en la fecha de cierre del ejercicio.

2.- Hechas las asignaciones anteriores, el resto de los excedentes se destinarán, de conformidad con el artículo 114 de la Ley, no serán repartibles entre las personas socias, sino que se dedicarán a la consolidación y mejora de la función social de la cooperativa.

Para dar cumplimiento a dichos fines, la Asamblea General podrá acordar la constitución de un Fondo de Solidaridad, de carácter de irreplicable, destinado a permitir

desarrollar la acción de apoyo mutuo en el conjunto de la actividad de la cooperativa. Asimismo, el Fondo de solidaridad se nutrirá, igualmente, con al menos el 15% de las subvenciones que reciba la cooperativa y que no estén afectos a los fines del Fondo de Educación y Promoción Cooperativo. El funcionamiento y la aplicación de este fondo se regulará por acuerdo de la asamblea o, en su caso, por el Reglamento de Régimen Interno.

3.- La totalidad de los beneficios netos resultantes de las operaciones con terceras personas no socias y, como mínimo, el 50% de los beneficios extraordinarios se destinarán, una vez deducidas las pérdidas de resultados extracooperativos y extraordinarios de ejercicios anteriores, a la reserva obligatoria o al fondo de formación y promoción cooperativa. El resto de los beneficios extraordinarios se dedicarán a la consolidación y mejora de la función social de la cooperativa.

4.- Cuando, conforme a las normas contables, la cooperativa deba dotar una reserva por fondo de comercio, ésta se podrá dotar indistintamente y a elección de la propia cooperativa, con cargo a los resultados cooperativos o extracooperativos.

Art. 44.- Imputación de pérdidas.

1.- Las pérdidas derivadas de la actividad cooperativizada con las personas socias podrán imputarse a reservas irrepartibles. En caso de imputarlas a éstas, en proporción a la actividad cooperativizada por cada una de ellas en el ejercicio económico; a la reserva voluntaria; a la reserva obligatoria, con el límite establecido en estos Estatutos y en la Ley de Cooperativas de la Comunidad de Valencia.

2.- La liquidación de la deuda de cada socio o socia derivada de la imputación de las pérdidas anteriores se satisfará de alguna de las siguientes formas, según acuerdo de la Asamblea General:

- a) Con su pago en efectivo durante el ejercicio en que se aprueban las cuentas del anterior.
- b) Con cargo a los retornos que puedan corresponder al socio o socia en los 5 ejercicios siguientes, si bien deberán ser satisfechas por la persona socia en el plazo de un mes si, transcurrido el período señalado, quedasen pérdidas sin compensar.
- c) Si existiese un fondo de retornos, se podrá imputar al mismo el porcentaje que fije la Asamblea General.
- d) Con su pago mediante la reducción proporcional de las aportaciones voluntarias de la persona socia al capital social.
- e) Con su pago mediante la reducción proporcional del importe desembolsado de las aportaciones obligatorias al capital social. Si, como consecuencia de dicha reducción, la aportación obligatoria de la persona socia quedara por debajo del mínimo exigible, éste deberá reponer de nuevo dicho importe en el plazo máximo de un año.
- f) Con cargo a cualquier crédito que la persona socia tenga contra la cooperativa, pudiéndolo fraccionar en los siguientes 5 años.
- g) Las pérdidas derivadas de la actividad cooperativizada con las personas socias que se imputen a éstos, alcanzarán como máximo el importe total de los

anticipos asignados a éstas en el ejercicio económico, más sus aportaciones a capital social y su participación en las reservas repartibles.

3.- Las pérdidas extracooperativas y extraordinarias se imputarán a reservas irrepartibles. Si el importe de éstas fuese insuficiente para compensar las pérdidas, antes de imputarse a capital, la diferencia podrá recogerse en una cuenta especial para su amortización en los diez años siguientes.

4.- Cuando, por imputación de pérdidas, la reserva obligatoria quede reducida a una cifra inferior a la establecida en el artículo 31.1 de estos Estatutos, la cooperativa deberá reponerla de inmediato con cargo a las reservas voluntarias, si existiesen, o con el resultado positivo de los siguientes ejercicios económicos. Asimismo, no podrá hacerse imputación de pérdidas cooperativas a la reserva obligatoria que hagan disminuir su cifra por debajo de lo establecido en dicho artículo sin que, simultáneamente y por cuantía equivalente, se imputen dichas pérdidas a las personas socias, a la reserva voluntaria, o a ambos.

Art. 45.- Reserva Obligatoria.

La cooperativa está obligada a constituir y mantener una reserva obligatoria destinada a la consolidación, desarrollo y garantía de la cooperativa, cuyo importe será, al menos, igual al del capital social estatutario. Mientras no se alcance dicho importe no se podrá dar otro destino a los excedentes y beneficios, abonar intereses o actualizar las aportaciones a capital.

Art. 46.- Fondo de formación y promoción cooperativa.

1.- El fondo de formación y promoción cooperativa tendrá como fines la formación de las personas 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. A tal efecto la dotación del fondo podrá ser aportada total o parcialmente a una unión o federación de cooperativas.

2.- El fondo de formación y promoción cooperativa es irrepartible e inembargable excepto por deudas contraídas para el cumplimiento de sus fines.

3.- La Asamblea General fijará las líneas básicas de aplicación del Fondo de Educación y Promoción, cuyas dotaciones deberán figurar en el pasivo del balance con separación de los restantes fondos y del capital social.

Art. 47.- Documentación social.

La cooperativa llevará en orden y al día los libros especificados en la Ley de Cooperativas de la Comunidad de Valencia.

Art. 48.- Modificación de Estatutos, fusión, cesión global del activo y del pasivo, escisión y transformación.

Para la modificación de los Estatutos sociales, fusión, Cesión global del activo y del pasivo escisión y transformación, se estará a lo previsto en la Ley de Cooperativas.

Art. 49.- Disolución y liquidación.

Serán causas de disolución:

- a) Finalización del objeto social o imposibilidad de realizarlo.
- b) Paralización de los órganos sociales o de la actividad económica de la cooperativa durante 2 años consecutivos.
- c) Reducción del número de personas socias por debajo del mínimo legal necesario para constituir la cooperativa, si no se restablece en el período de un año.
- d) Reducción de la cifra del capital social por debajo del mínimo establecido en estos Estatutos, si se mantiene durante un año, salvo que se reduzca la cifra estatutaria. Asimismo, será causa de disolución la reducción del capital social por debajo del capital mínimo legal, si no se restituye en el mismo plazo.
- e) Fusión y escisión total.
- f) Acuerdo de la Asamblea General con el voto favorable de 2/3 de las personas socias presentes y representados.
- g) Acuerdo de la Asamblea General adoptado, como consecuencia de la declaración de la cooperativa en situación concursal, con el voto favorable de la mayoría simple de las personas socias presentes y representados.
- h) La descalificación de la cooperativa de acuerdo con esta Ley.
- i) Cualquier otra causa establecida legalmente.

Art. 50.- Operaciones finales.

1.- Los liquidadores harán inventario y balance inicial de la liquidación, y procederán a la realización de los bienes sociales y al pago de las deudas. Siempre que sea posible, intentarán la venta en bloque de la empresa o de unidades organizadas de producción de la cooperativa. La venta de los bienes inmuebles se hará en pública subasta, salvo que la Asamblea General apruebe expresamente otro sistema válido.

2.- A continuación, satisfarán a cada persona socia el importe de su cuota o aportación líquida actualizada, en su caso comenzando por las aportaciones voluntarias y siguiendo con las aportaciones obligatorias. Si existieran aportaciones cuyo reembolso hubiera sido rehusado por el Consejo Rector, éstas tendrán preferencia en la distribución del haber social.

3.- El haber líquido sobrante, si lo hubiere, se pondrá a disposición de la cooperativa o cooperativa/unión/federación/confederación que figure en los Estatutos.

4.- Si en el plazo de 2 años desde la adopción del acuerdo de disolución, no hubiera terminado el proceso de liquidación, los liquidadores consignarán judicialmente el importe de los créditos pendientes de pago y destinarán el resto del haber líquido irrepartible a los fines de promoción y fomento del cooperativismo que determine. El incumplimiento de la obligación de destinar el resto del haber líquido irrepartible a dichos fines será sancionado administrativamente.

Art. 51.- Compromiso de participación intercooperativa, de cooperación con la administración y de fomento de la formación.

1.- Preferentemente se trabajará con organizaciones cooperativas y con las entidades públicas o privadas comprometidas con los principios básicos enumerados en el artículo 4 de estos Estatutos. Se priorizará en las relaciones comerciales o financieras los tratos con empresas cooperativas y de la economía social.

2.- Cuando lo ratifique la Asamblea General, la cooperativa se inscribirá en alguna federación de cooperativas o entidad representativa que agrupe aquellas cooperativas que, como ésta, establezcan un modelo de cooperativa de viviendas en régimen de cesión de uso.

3.- La Cooperativa se compromete en la reproducción y réplica del modelo de las cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso, así como de las prácticas de cooperación social y los procesos comunitarios en general. El compromiso se toma respecto al archivo de la cooperativa, en la dinamización de la extensión del modelo y en la aplicación de los fondos de promoción.

4.- La Cooperativa cooperará con las administraciones públicas, y en especial con la Generalitat Valenciana, en aras a facilitar, de forma colaborativa, el desarrollo de una vida digna, a las personas y colectivos que lo precisen.

Art. 52.- Resolución de conflictos.

La cooperativa se compromete a buscar los mecanismos más adecuados en todo momento para una resolución responsable y comprometida de los conflictos que puedan darse tanto entre las personas socias y asociadas de la cooperativa, sean estas constituyentes de una misma unidad de convivencia o no, como aquellos que puedan ocurrir entre personas socias y asociadas con la cooperativa o de ésta con terceros.

Podrá nombrar comisiones de resolución de conflictos, que podrán contar con el apoyo o asesoramiento necesario en cuanto a la mediación en conflictos u otros métodos para su resolución.

La solución de las cuestiones litigiosas y reclamaciones que puedan surgir entre la Cooperativa y sus socios o asociados se someterán, agotada la vía interna societaria, a los procesos de conciliación, mediación y arbitraje cooperativos regulados por el art. 123 de la Ley, en todos los supuestos en que no esté expresamente prohibido, con el compromiso expreso de esta Cooperativa y de sus socios de cumplir el laudo que en su día se dicte.

Disposición Final Única.- Dado el carácter de cooperativa no lucrativa, y de acuerdo con lo prevenido en el artículo 114 de la ley, las personas trabajadoras de la cooperativa no podrán percibir, en concepto de retornos o de salarios, más de un 175% de los salarios medios del sector. Asimismo, de acuerdo con los artículos 28.4 y 32 de los presentes estatutos, los cargos sociales son gratuitos, y de acuerdo con el artículo 35 las aportaciones obligatorias o voluntarias al capital social no devengarán intereses.

Anexo 2: Modelos de establecimiento de bonificación en la ordenanza municipal

ICIO (Basada en la Ordenanza fiscal de Córdoba)

ARTÍCULO 4º.- BONIFICACIONES POTESTATIVAS.

1.- Podrán obtener una bonificación desde el 50% hasta el 95% en la cuota del impuesto, las construcciones, instalaciones y obras que tengan por objeto la realización de construcciones, instalaciones y obras declaradas de especial interés o utilidad municipal, en las que concurren circunstancias sociales, y de fomento del empleo, cuando reúnan los siguientes requisitos:

1º.- Que sus dueños sean Cooperativas de personas consumidoras y usuarias, o bien cooperativas polivalentes con ambas actividades, según lo establecido en los arts. 86.3, 90 y .91 del Decreto Legislativo 2/2015, de 15 de mayo, del Consell, por el que aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas de la Comunitat Valenciana, que presten el servicio de vivienda mediante arrendamiento o cesión de uso.

2º.- Que las construcciones o instalaciones constituyan el medio físico desde el que se realizarán las actividades y prestaciones de servicios de estas cooperativas.

Previa solicitud del sujeto pasivo corresponde al Pleno de la Corporación, la facultad de declarar por mayoría simple, la concurrencia del especial interés o utilidad municipal que fundamenta la concesión de la bonificación, cuyo porcentaje concreto se determinará por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local.

Sólo se tramitarán aquellas solicitudes de bonificación que reúnan todas las circunstancias exigidas para su otorgamiento en el apartado 1 de este artículo 4º, siendo declarada, en caso contrario, su inadmisión por el/la Titular del Órgano de Gestión Tributaria.

La bonificación deberá solicitarse dentro del plazo para presentar la autoliquidación. La presentación de la solicitud interrumpirá el plazo para

presentar la autoliquidación, que se reanudará en caso de desestimación o inadmisión de la bonificación. Si la bonificación fuere concedida la Administración municipal practicará la liquidación correspondiente y la notificará al interesado.

La presentación de la solicitud de bonificación fuera del plazo señalado no suspenderá los actos de gestión liquidatoria y de recaudación. No obstante, el sujeto pasivo podrá solicitar la devolución del exceso ingresado si posteriormente le fuere reconocida la bonificación.

IBI (basada en la Ordenanza de Granada)

Se establece una bonificación del XXX por ciento de la cuota íntegra del impuesto a favor de inmuebles en los que se desarrollen actividades económicas que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración. Corresponderá dicha declaración al Pleno de la Corporación y se acordará, previa solicitud del sujeto pasivo, por voto favorable de la mayoría simple de sus miembros. Se entenderá justificada la existencia de las citadas circunstancias en los siguientes supuestos: (...)

b) Inmuebles en los que presten el servicio de vivienda en arrendamiento o cesión de uso Cooperativas de personas consumidoras y usuarias, o bien cooperativas polivalentes con ambas actividades, según lo establecido en los arts. 86.3, 90 y .91 del Decreto Legislativo 2/2015, de 15 de mayo, del Consell, por el que aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas de la Comunitat Valenciana.

Los interesados deberán presentar la solicitud para la obtención de este beneficio fiscal antes del día 1 de marzo del ejercicio en que deban de surtir efecto, acompañando la siguiente documentación:

- Acreditación de la titularidad del inmueble.
- Acreditación de su condición de empresa de inserción, mediante certificación del Registro correspondiente.
- Indicación de la referencia catastral del inmueble,
- Acreditación, por cualquier medio de prueba admitido en derecho de su afección a la actividad económica de la empresa de inserción, (entre ellos licencia de instalación o apertura, declaración responsable en caso de no requerir aquella, o, indicación del expediente administrativo en el que estas se tramitaron; declaración como local afecto a la actividad en el Impuesto sobre Actividades Económicas, etc....)

Esta bonificación se aplicará durante el tiempo en que dure dicha calificación y el inmueble siga afecto a la actividad descrita.

