



**Las cooperativas de viviendas en España:  
un complejo régimen jurídico  
para un problema social compartido**

**María José Morillas Jarillo**

COLECCIÓN DEUSTO  
SOBRE COOPERATIVISMO

*Dykinson, S.L.*



**Las cooperativas de viviendas  
en España:  
un complejo régimen jurídico  
para un problema social compartido**



**María José Morillas Jarillo**

*Catedrática de Derecho Mercantil  
de la Universidad Carlos III de Madrid*

**Las cooperativas de viviendas  
en España:  
un complejo régimen jurídico  
para un problema social compartido**

*Dykinson, S.L.*

No está permitida la reproducción total o parcial de este libro, ni su incorporación a un sistema informático, ni su transmisión en cualquier forma o por cualquier medio, sea este electrónico, mecánico, por fotocopia, por grabación u otros métodos, sin el permiso previo y por escrito del editor. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (art. 270 y siguientes del Código Penal).

Diríjase a Cedro (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra. Puede contactar con Cedro a través de la web [www.conlicencia.com](http://www.conlicencia.com) o por teléfono en el 917021970/932720407

Este libro ha sido sometido a evaluación por parte de nuestro Consejo Editorial

Para mayor información, véase [www.dykinson.com/quienes\\_somos](http://www.dykinson.com/quienes_somos)

**COLECCIÓN DEUSTO SOBRE COOPERATIVISMO**  
**ALBERTO ATXABAL RADA**  
**(DIRECTOR)**

© María José Morillas Jarillo  
Madrid, 2025

Editorial DYKINSON, S.L.  
Meléndez Valdés, 61 - 28015 Madrid  
Teléfono (+34) 915442846 - (+34) 915442869  
e-mail: [info@dykinson.com](mailto:info@dykinson.com)  
<http://www.dykinson.es>  
<http://www.dykinson.com>

ISBN: 979-13-7006-753-3

Depósito Legal: M-24344-2025

DOI: <https://doi.org/10-14679/4510>

ISBN electrónico: 979-13-7006-853-0

Preimpresión:  
*Besing Servicios Gráficos, S.L.*  
[besingsg@gmail.com](mailto:besingsg@gmail.com)

*A mis queridos hermanos  
Jaime, Consuelo, María del Carmen y Rosario.  
Y a la imborrable memoria de José María.*



# ÍNDICE

---

<b>ABREVIATURAS</b> .....	13
<b>1. INTRODUCCIÓN</b> .....	17
1.1. La vivienda como problema social .....	17
1.2. Los poderes públicos y las cooperativas de viviendas .....	20
1.3. Situación actual de las cooperativas de viviendas en España .....	25
<b>2. CONCEPTO, CLASIFICACIÓN Y CLASES DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS</b> .....	29
<b>3. ANTECEDENTES Y REGULACIÓN ACTUAL DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS</b> .....	41
3.1. Antecedentes .....	41
3.2. Regulación actual .....	42
3.3. Legislación sectorial o especial.....	45
3.4. La fiscalidad de las cooperativas de viviendas.....	49
<b>4. ESPECIALIDADES EN EL PROCEDIMIENTO DE CONSTITUCIÓN</b> .....	51
4.1. Número de socios.....	52
4.2. Menciones estatutarias especiales .....	54
4.3. Especialidades en el caso de que existan secciones, promociones o fases.....	54
4.3.1. Las normas de la promoción o fase.....	56

<b>5. EL ESTATUTO JURÍDICO DEL COOPERATIVISTA DE VIVIENDA .....</b>	<b>61</b>
5.1. Requisitos para ser socio de una cooperativa de viviendas.....	61
5.2. Clases especiales de socios .....	64
5.2.1. Los socios simultáneos .....	64
5.2.2. Los socios expectantes, los socios no adscritos a ninguna promoción y los aspirantes a socios .....	65
5.3. Derechos de los socios.....	69
5.3.1. Derechos económicos y derechos políticos .....	69
5.3.2. El derecho sobre la vivienda, local o edificación y sus límites.....	72
5.3.3. Las garantías sobre las cantidades entregadas a cuenta .....	98
5.3.4. Otros derechos .....	111
5.4. La transmisión por el socio de sus derechos.....	113
5.5. Deberes y obligaciones de los socios .....	118
5.5.1. Las aportaciones a cuenta de la construcción como obligaciones del socio adquirente .....	118
5.5.2. Las obligaciones económicas de los socios en las cooperativas de viviendas de cesión de uso .....	151
5.6. La responsabilidad de los socios.....	153
5.7. La baja del socio .....	168
5.8. Normas disciplinarias. La expulsión del socio.....	196
<b>6. ESPECIALIDADES EN MATERIA DE ÓRGANOS SOCIALES DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDAS .....</b>	<b>201</b>
6.1. Especialidades de la Asamblea general de la cooperativa .....	201
6.2. Las Juntas especiales de socios de las cooperativas de viviendas por fases o promociones .....	203
6.3. El Órgano de administración .....	205

## Índice

6.3.1.	Especialidades .....	205
6.3.2.	La facultad de conferir apoderamientos. La figura del gestor de la cooperativa de viviendas .....	211
6.4.	El Letrado asesor .....	217
6.5.	Otros órganos .....	218
<b>7.</b>	<b>RÉGIMEN ECONÓMICO</b> .....	<b>221</b>
7.1.	Las cooperativas con fases o promociones.....	221
7.2.	Las aportaciones al capital social.....	222
7.3.	La dotación de los fondos .....	225
<b>8.</b>	<b>DOCUMENTACIÓN SOCIAL, CONTABILIDAD Y AUDITORÍA</b> .....	<b>229</b>
8.1.	Los libros corporativos .....	229
8.2.	La contabilidad de las cooperativas de viviendas...	230
8.3.	La auditoría de las cooperativas de viviendas .....	230
8.4.	Los informes de expertos independientes.....	233
<b>9.</b>	<b>ALGUNOS ASPECTOS DEL CONCURSO DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS</b> .....	<b>235</b>
9.1.	El concurso de las cooperativas con secciones, fases o promociones .....	235
9.2.	El tratamiento en sede concursal de las medidas de garantía sobre las cantidades entregadas a cuenta de la construcción de la vivienda .....	243
<b>10.</b>	<b>MUTACIONES ESTRUCTURALES, DISOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS</b> .....	<b>251</b>
<b>11.</b>	<b>CONCLUSIÓN</b> .....	<b>255</b>
	<b>BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTOS</b> .....	<b>259</b>
	<b>RESOLUCIONES CITADAS</b> .....	<b>269</b>



## ABREVIATURAS

---

AAP	Auto de la Audiencia Provincial
BOA	Boletín Oficial de Aragón
BOB	Boletín Oficial de Bizkaia
BOCL	Boletín Oficial de Castilla y León
BOCM	Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid
BOCT	Boletín Oficial de Cantabria
BOE	Boletín Oficial del Estado
BOG	Boletín Oficial de Gipuzkoa
BOGC	Boletín Oficial de las Cortes Generales
BOIB	Boletín Oficial de las Islas Baleares
BOJA	Boletín Oficial de la Junta de Andalucía
BOLR	Boletín Oficial de La Rioja
BON	Boletín Oficial de la Comunidad Foral de Navarra
BOPA	Boletín Oficial del Principado de Asturias
BOPV	Boletín Oficial del País Vasco
BORM	Boletín Oficial de la Región de Murcia
BOTHA	Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava
Cc	Código civil
CE	Constitución española de 27 de diciembre de 1978
CONCOVI	Confederación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de España

## Abreviaturas

DOCM	Diario Oficial de Castilla La Mancha
DOE	Diario Oficial de Extremadura
DOG	Diario Oficial de Galicia
DOGC	Diario Oficial de la Generalidad Catalana
DOGV	Diario Oficial de la Generalidad Valenciana
DOUE	Diario oficial de la Unión Europea
DPI	Derecho Preferente de Información
LAC	Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas
LC	Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas
LCAR	Decreto Legislativo 2/2014, de 29 de agosto, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón
LCAS	Ley 4/2010, de 29 de junio, de Cooperativas del Principado de Asturias
LCCAN	Ley 4/2022, de 31 de octubre, de Sociedades Cooperativas de Canarias
LCCANT	Ley 6/2013, de 6 de noviembre, de Cooperativas de Cantabria
LCCAT	Ley 12/2015, de 9 de julio, de cooperativas de Cataluña
LCCL	Ley 4/2002, de 11 de abril, de Cooperativas de la Comunidad de Castilla y León
LCCLM	Ley 11/2010, de 4 de noviembre, de Cooperativas de Castilla-La Mancha
LCCM	Ley 2/2023, de 24 de febrero, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid
LCCM-1999	Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid
LCCV	Decreto Legislativo 2/2015, de 15 de mayo, del <i>Consell</i> , por el que aprueba el

## Abreviaturas

	texto refundido de la Ley de Cooperativas de la Comunidad Valenciana
LCG	Ley 5/1998, de 18 de diciembre, de Cooperativas de Galicia
LCGC	Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación
LCIB	Ley 5/2023, de 8 de marzo, de sociedades cooperativas de las Islas Baleares
LCLR	Ley 4/2001, de 2 de julio, de Cooperativas de La Rioja
LCPV	Ley 11/2019, de 20 de diciembre, de Cooperativas de Euskadi
LCRM	Ley 8/2006, de 16 de noviembre, de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia
LFCN	Ley Foral 14/2006, de 11 de diciembre, de Cooperativas de Navarra
LGC	Ley 3/1987, de 2 de abril, General de Cooperativas
LGDCU	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
LOE	Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación
LOSSEAR	Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras
LPH	Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal
LRFC	Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas
LSCA	Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas

## *Abreviaturas*

LSCEX	Ley 9/2018, de 30 de octubre, de sociedades cooperativas de Extremadura
RLCAR	Decreto 208/2019, de 22 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Decreto Legislativo 2/2014, de 29 de agosto, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón
RLCPV	Decreto 58/2005, de 29 marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Cooperativas del País Vasco
RLSCA	Decreto de 2 de septiembre 2014, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre de 2011, de Sociedades Cooperativas Andaluzas
SAP	Sentencia de la Audiencia Provincial
SJM	Sentencia del Juzgado de lo Mercantil
SJPI	Sentencia del Juzgado de Primera Instancia
SJPI e I	Sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción
STC	Sentencia del Tribunal Constitucional
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
TRLCON	Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal
UE	Unión Europea
VV.AA.	Varios Autores

# 1. INTRODUCCIÓN

---

La cooperativa, como forma jurídica que permite desarrollar cualesquiera actividades empresariales y dar respuesta a las concretas aspiraciones de sus miembros, también coadyuva a la resolución de los problemas se experimenta, ahora y siempre, en el sector de la vivienda, la construcción o la utilización de los inmuebles en general. Los cooperativistas satisfacen esa necesidad de forma directa a través de su integración en la sociedad cooperativa de viviendas.

## 1.1. LA VIVIENDA COMO PROBLEMA SOCIAL

El término “vivienda”, tanto dentro como fuera de nuestras fronteras, viene inescindiblemente precedido de palabras como “problema” o “crisis”. Una realidad presente en nuestras Comunidades y Ciudades Autónomas, con mayor intensidad en las zonas más pobladas o tensionadas.

Ciertamente, se trata de un efecto en el que confluyen numerosas causas, entre las que cabe mencionar: la dispersión de las competencias en materia de vivienda, la desaparición de tradicionales ventajas fiscales para la adquisición, las desiguales e ineficientes medidas de fomento actuales, la elevada fiscalidad,

la escasez de oferta y de suelo urbanizable frente a la creciente demanda, la insuficiente vivienda social y los discutibles criterios de adjudicación en muchos casos, la falta de seguridad jurídica a la opción del alquiler, entre otras razones, por la desprotección de los propietarios frente a la ocupación ilegal de las viviendas, el *boom* de las viviendas turísticas, los elevados precios para la compra o el alquiler atendidos los bajos niveles de los sueldos y la paulatina pérdida de poder adquisitivo de las personas y las familias. A las que podríamos añadir un largo etcétera.

Las previsiones de analistas y chats de IA para 2026 y 2027 en materia de precios no anticipan una bajada, sino nuevos incrementos, aunque más moderados que los de años previos<sup>1</sup>. Algo importante no sólo a nivel particular, sino máxime teniendo en cuenta que “el precio de este activo ocupa un lugar destacado entre los indicadores relevantes en cualquier análisis de la estabilidad macroeconómica o financiera de un país”<sup>2</sup>.

La vivienda ha estado, además, entre las causas de una de las más recientes y graves crisis económicas, uno de cuyos detonantes fue la “burbuja inmobiliaria”.

Sobre este problema, que está en la agenda de todos los partidos políticos, con diversos enfoques y propuestas de solución, se han pronunciado las más importantes instituciones económicas del país, como

---

<sup>1</sup> Por ejemplo: <https://www.bankinter.com/blog/finanzas-personales/prevision-precio-vivienda>.

<sup>2</sup> MARTÍNEZ PAGÉS, J. y ÁNGEL MAZA, L., “Análisis del precio de la vivienda en España”, Banco de España, Documento de Trabajo nº 0307, Madrid, 2003, <https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSeriadas/DocumentosTrabajo/03/Fic/dt0307.pdf>, p. 7.

el Banco de España<sup>3</sup>. También el Defensor del Pueblo ha venido destacando en sus *Informes Anuales sobre la actividad de la Institución* el problema de acceso a la vivienda existente en España<sup>4</sup>. El 3 de julio de 2025 se dio a conocer que el actual Defensor del Pueblo, Ángel Gabilondo Pujol, ha iniciado una treintena de actuaciones de oficio con el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, todas las Comunidades Autónomas, las dos Ciudades Autónomas y los diez Ayuntamientos más poblados de España a los que ha exigido información sobre las políticas públicas que están o tienen previsto implementar para atajar la crisis y “garantizar a la ciudadanía el acceso a una vivienda digna y adecuada”, un derecho que está sancionado en la propia Constitución<sup>5</sup>.

Por todo ello, la crisis de la vivienda en Europa está en la agenda de la cumbre de líderes del Consejo Europeo de los días 23 y 24 de octubre de 2025<sup>6</sup>.

---

<sup>3</sup> GAVILÁN, A., “El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad”, Comparecencia ante la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana del Congreso de los Diputados, Madrid, 18 de noviembre de 2024, <https://www.bde.es/f/webbe/GAP/Secciones/SalaPrensa/IntervencionesPublicas/DirectoresGenerales/economia/Arc/IIPP-2024-11-18-gavilan-es-or.pdf>. El BANCO DE ESPAÑA, en su *Boletín Económico* 2025/03, de 16 de septiembre de 2025, alerta de la desaceleración de la inversión en vivienda, lo que puede añadir más presión a los precios de los inmuebles, que han experimentado un aumento interanual del 12,7 %: <https://www.bde.es/f/webbe/SES/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/BoletinEconomico/25/T3/Fich/be2503-it.pdf>, p. 24.

<sup>4</sup> Vid. DEFENSOR DEL PUEBLO, *Informe Anual 2023*: [https://www.defensordelpueblo.es/wp-content/uploads/2024/03/Defensor-del-Pueblo\\_Informe-anual-2023.pdf](https://www.defensordelpueblo.es/wp-content/uploads/2024/03/Defensor-del-Pueblo_Informe-anual-2023.pdf). DEFENSOR DEL PUEBLO, *Informe Anual 2024*: [https://www.defensordelpueblo.es/wp-content/uploads/2025/03/Defensor-del-Pueblo\\_Informe-anual-2024.pdf](https://www.defensordelpueblo.es/wp-content/uploads/2025/03/Defensor-del-Pueblo_Informe-anual-2024.pdf).

<sup>5</sup> <https://www.defensordelpueblo.es/noticias/inicia-30-actuaciones-con-las-administraciones/>.

<sup>6</sup> <https://www.consilium.europa.eu/es/meetings/european-council/2025/10/23-24/>.

## **1.2. LOS PODERES PÚBLICOS Y LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS**

En las diferentes etapas históricas, los poderes públicos han impulsado de varias formas y con intensidades diversas el movimiento cooperativo, protección y fomento del que tradicionalmente se han beneficiado las cooperativas de viviendas, desde el momento en que atienden a la satisfacción de una de las necesidades primarias del ser humano. No en vano, el artículo 47 CE, incardinado en el Título I, contempla como uno de los principios rectores de la política social y económica la promoción de las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, derecho que se reconoce a todos los españoles. Por su parte, el artículo 13 de la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social<sup>7</sup>, atribuye a los extranjeros residentes el derecho a acceder a los sistemas públicos de ayudas en materia de vivienda y, a los extranjeros residentes de larga duración, el derecho a dichas ayudas en las mismas condiciones que los españoles.

La misma CE, en su artículo 129.2, contiene un claro mandato de fomento de este tipo de sociedades: “Los poderes públicos promoverán eficazmente las diversas formas de participación en la empresa y fomentarán, mediante una legislación adecuada, las sociedades cooperativas. (...)”. Por poderes públicos hay que entender las distintas instancias de poder: estatal, autonómico, provincial y municipal. No hay que olvidar que la interpretación que del bloque de cons-

---

<https://data.consilium.europa.eu/doc/document/CM-4-2025-INIT/en/pdf/>.

<sup>7</sup> BOE n° 10, de 12 de enero de 2000.

titucionalidad realiza el Tribunal Constitucional ha propiciado la multiplicación de órganos legislativos y ejecutivos competentes en materia de cooperativas, causa de la proliferación de leyes reguladoras de este tipo societario y de la descentralización de las competencias de fomento. Dicha atribución compartida respecto al sujeto (la cooperativa) se suma al también repartido poder respecto al objeto o actividad (la vivienda), lo que determina un panorama legislativo muy rico, pero muy complejo a la vez.

Como medida concreta de fomento que trata de paliar el efecto del precio del suelo, se puede citar la norma que reconoce a las cooperativas de viviendas el derecho a la adquisición de terrenos de gestión pública por el sistema de adjudicación directa, para el cumplimiento de sus fines específicos<sup>8</sup>. Y se contempla la colaboración público-privada con entidades de la economía social, entre otros, en el ámbito de la vivienda<sup>9</sup>.

---

<sup>8</sup> Disposición adicional 5ª.6 LC; artículo 116.3 LSCA; artículo 98.5 LCAR; artículo 135.11 LCCANT; artículo 135.5 LCCL; artículo 178.3 LSCEX; artículo 137.11 LCRM; artículo 157.2, g) LCPV. El artículo 120.5 LCG reconoce el derecho a la adjudicación preferente de terrenos de gestión pública. Y el artículo 111.2, d) LCCV matiza que la Generalidad Valenciana y el resto de las Administraciones públicas de esa Comunidad “(I)mpulsarán la colaboración de las cooperativas en la ejecución de los programas de obras públicas, urbanismo y viviendas. Para el cumplimiento de estos fines, fomentarán que las cooperativas de viviendas adquieran por el sistema de adjudicación directa terrenos o edificaciones de gestión pública para promover la construcción o rehabilitación de viviendas tipificadas como sociales o de protección pública, atendiendo a criterios de urbanismo sostenible y eficiencia energética”. Para MERINO HERNÁNDEZ, S., “Capítulo XXIV. Cooperativas de viviendas”, en PEINADO GRACIA, J. I. (Dir.), *Tratado de Derecho de Cooperativas*, Tomo II, 2ª ed., Tirant lo Blanch, Valencia, 2019, p. 1628, las Comunidades Autónomas que no han optado por reflejar esta medida en sus leyes podrían igualmente aplicarla y este derecho podría incluso invocarse a instancia de parte frente a la Administración pública en las Comunidades que establecen como supletoria la legislación estatal.

<sup>9</sup> Artículo 154.6 LCCAT; artículo 11.2, d) LCCV. El artículo 116.3 LCCM establece: “Las cooperativas de vivienda podrán celebrar convenios

Institucionalmente, las sociedades cooperativas de viviendas de ámbito estatal dependen de la Dirección General de Economía Social y Responsabilidad Social de las Empresas y esta, a su vez, de la Secretaría de Estado de Economía Social del Ministerio de Trabajo y Economía Social. Las cooperativas autonómicas, de la correspondiente Consejería o Departamento autonómico.

Hay diversas organizaciones cooperativas europeas que, si bien no están incardinadas en la estructura de la UE, sí que son reconocidas oficialmente como interlocutoras por el Parlamento Europeo, por la Comisión y por el Comité Económico y Social. Tal es el caso del Comité de Coordinación de las Asociaciones de Cooperativas Europeas (CCACE) y de una de sus secciones, el Comité Europeo de Coordinación de la Vivienda Social (CECODHAS, *Housing Europe*), cuyo objetivo es la promoción de cooperativas de viviendas mediante el mutuo apoyo y la coordinación de las organizaciones nacionales, con el fin de mejorar las posibilidades económicas, técnicas y sociales, intercambiar experiencias e ideas y desarrollar tareas de información<sup>10</sup>.

El Dictamen del Comité Europeo de las Regiones “La vivienda inteligente, sostenible y asequible como herramienta al servicio de los entes locales

---

con las Administraciones públicas o sus entidades dependientes o vinculadas o con empresas públicas, al objeto de gestionar suelo de titularidad pública de carácter residencial o dotacional a través del derecho de superficie u otros derechos similares”.

<sup>10</sup> HACHMANN, C. J., “El CECODHAS. La vivienda cooperativa y social en Europa”, en *Cooperativismo de viviendas en Europa*, Memoria del seminario celebrado en Barcelona los días 13 y 14 de octubre de 1988, *Generalitat de Catalunya, Departament de Treball, Institut per a la Promoció i la Formació Cooperatives*, abril, 1989, [https://treball.gencat.cat/web/.content/05\\_-\\_economia\\_cooperativa/publicacions/documents/cooperativismo\\_de\\_vivendas\\_en\\_europa.pdf](https://treball.gencat.cat/web/.content/05_-_economia_cooperativa/publicacions/documents/cooperativismo_de_vivendas_en_europa.pdf), pp. 28-36.

para afrontar múltiples retos” (Dictamen de iniciativa) (C/2024/3667), de 26 de junio de 2024, en su recomendación política 11, “pide que se preste una atención renovada a iniciativas actuales relacionadas con la vivienda cooperativa, pública y social, la vivienda resultante de la colaboración público-privada, la vivienda sin ánimo de lucro y las iniciativas de vivienda privada asequible y no especulativa y que se aporte un estímulo financiero a su ejecución, lo que podría dotar a los entes locales y regionales de las herramientas necesarias para hacer frente a las crisis actuales; solicita que puedan destinarse recursos del Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) a la construcción de nuevas viviendas sociales, la rehabilitación de edificios y la regeneración de sus entornos residenciales en todas las regiones de Europa”. Y añade: “En efecto, el aumento de la inversión en vivienda mejoraría su accesibilidad y asequibilidad, estimularía la base económica local, ayudaría a invertir las tendencias demográficas, cumpliría los objetivos climáticos y mejoraría la resiliencia climática local, abordando al mismo tiempo los esfuerzos de integración de refugiados y migrantes”. En su recomendación política 25, señala que “existen diferentes tradiciones respecto al alquiler, la propiedad y la política de vivienda en las ciudades y regiones de Europa y que los instrumentos políticos deben tenerlas en cuenta”. Subraya, sin embargo, que “solo una mezcla equilibrada de vivienda pública, cooperativa, social y privada, junto con diversos regímenes de financiación, incluidos los público-privados, ha demostrado su utilidad para garantizar una oferta suficiente de vivienda que responda a las necesidades de toda la ciudadanía”.

En la misma línea, el Dictamen del Comité Económico y Social Europeo “Viviendas sociales dignas,

sostenibles y asequibles en la UE” (Dictamen de iniciativa) (C/2025/771), de 11 de febrero de 2025, en el punto 1.6 de sus Conclusiones y recomendaciones y en el 3.24 de sus Observaciones generales señala: “Las autoridades nacionales y locales deben aumentar su financiación de proyectos de vivienda social y simplificar el acceso a los fondos. El CESE acoge con satisfacción la intención de crear una plataforma paneuropea de inversión para una vivienda asequible, accesible y sostenible. Además, los promotores inmobiliarios sin ánimo de lucro y las cooperativas, así como las autoridades locales, deberían poder obtener a través de esa plataforma tipos de interés del 0 % del Banco Europeo de Inversiones para préstamos a largo plazo”. Y en el apartado 3.3 de dichas Observaciones manifiesta que “(E)l desarrollo de nuevas asociaciones y estructuras, como la vivienda cooperativa, social y comunitaria y los programas de vivienda mixta a través de diversas asociaciones entre el sector cooperativo, organizaciones no gubernamentales (ONG) e instituciones públicas, tiene un impacto positivo en la vivienda asequible y, por lo tanto, requiere un sistema adecuado de ayudas estatales y apoyo, en consonancia con el principio actualizado de los SIEG<sup>11</sup>, con medidas adicionales para el suelo público y las exenciones fiscales”.

---

<sup>11</sup> SIEG es la sigla que se corresponde con “Servicios de Interés Económico General”, regulados en el Reglamento (UE) 2023/2832 de la Comisión de 13 de diciembre de 2023 relativo a la aplicación de los artículos 107 y 108 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea a las ayudas *de minimis* concedidas a empresas que prestan servicios de interés económico general (DOUE n° L 2832 de 15 de diciembre de 2023).

### **1.3. SITUACIÓN ACTUAL DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS EN ESPAÑA**

A consecuencia de la dispersión legislativa y de la inexistencia de un registro único que aglutine la inscripción de las cooperativas de viviendas españolas existentes en la actualidad, es difícil contar con datos que nos permitan calibrar con exactitud su indudable importancia económica y social. En 2022 se constituyeron en España 211 cooperativas de viviendas con 1178 socios; en 2023, 160 cooperativas de viviendas con 779 socios; y en 2024, se constituyeron 178 sociedades, con 969 socios<sup>12</sup>.

Las posibilidades que ofrecen los actuales sistemas de comunicación y contratación han sido aplicadas a la adquisición y el uso de viviendas y otros inmuebles en régimen cooperativo. En este ámbito, cabe mencionar la existencia de plataformas digitales que permiten conectar a personas demandantes de viviendas cooperativas.

La Confederación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de España (CONCOVI) es la única organización a nivel nacional del sector<sup>13</sup>. Engloba tanto a las cooperativas de viviendas a través de sus federaciones y uniones territoriales cuanto a las directamente afiliadas por no existir un órgano federativo en su Comunidad Autónoma. Su principal objetivo es

---

<sup>12</sup> [https://www.mites.gob.es/es/sec\\_trabajo/autonomos/economia-social/estadisticas/index.htm](https://www.mites.gob.es/es/sec_trabajo/autonomos/economia-social/estadisticas/index.htm). El Ministerio ofrece también información sobre las cooperativas de viviendas y los socios por Comunidades Autónomas y por provincias: el número de cooperativas y de socios de 2024, por Comunidad Autónoma y provincia se puede consultar en [https://www.mites.gob.es/ficheros/ministerio/sec\\_trabajo/autonomos/economia-soc/EconomiaSocial/estadisticas/CoopConstituidasLaboRegistradas/2024/4TRIM/CUADRO-COO-2.pdf](https://www.mites.gob.es/ficheros/ministerio/sec_trabajo/autonomos/economia-soc/EconomiaSocial/estadisticas/CoopConstituidasLaboRegistradas/2024/4TRIM/CUADRO-COO-2.pdf).

<sup>13</sup> Para ulterior información, <https://concovi.org>.

representar a las entidades miembros en la defensa de sus intereses generales ante los organismos e instituciones de la Administración central del Estado y colaborar con otros agentes sociales dedicados a la promoción de viviendas. Se estructura territorialmente en Federaciones Territoriales de Cooperativas de Viviendas<sup>14</sup>.

CONCOVI gestiona el Registro de Demandantes de Vivienda en Cooperativa (RDS) que permite analizar a los demandantes de vivienda, sus distintos perfiles y ordenarlos según sus necesidades (capacidad económica, tipología y características especiales de la vivienda que buscan, zona en la que quieren adquirirla o disponer de ella, etc.). Con este fin, cuenta con unas plataformas por medio de las cuales gestiona y actualiza su base de datos, organizada por ubicación, tipología, precio, etc., de la demanda actual de mercado inmobiliario y facilitar la viabilidad de los proyectos en régimen cooperativo. De este modo, ofrece a los cooperativistas una buena opción de acceso a una vivienda adaptada a sus necesidades y capacidades reales, para lo cual gestiona simultáneamente la demanda de vivienda y la oferta de suelo y de vivienda, coordinando dos registros: el de demandantes de vivienda y el de ofertantes de suelo. Este registro cuenta con cuatro plataformas, entre las que se encuentra COOPEROPEN.ORG, que permite a los que quieren adquirir una vivienda recibir información sobre

---

<sup>14</sup> FVC, Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid; FECOVI, *Federació de Cooperatives d'Habitatges i Rehabilitació* de la Comunidad Valenciana; FACOVI, Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de Aragón; UGACOVI, Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de Galicia; BIZIKOOP, *Etxebizitza eta Birgaitze Kooperatiben Federazioa* de Euskadi; FEDEVIAND, Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de Andalucía; y FECOVICA, Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de Canarias.

los futuros proyectos cooperativos que pudieran ser de su interés. Para ello, se contrata con la plataforma por medio del Derecho Preferente de Información (DPI<sup>15</sup>), que incluye la obligación de realizar el pago de una única cuota. Tras la suscripción del DPI, la plataforma se compromete a enviar comunicaciones que, según el DPI “no pueden considerarse como acciones orientadas a la venta de una vivienda o proyecto determinado, siendo responsabilidad del suscriptor, en el caso de que estuviera interesado en alguno de los proyectos, la formalización con las cooperativas promotoras de cada proyecto de los correspondientes contratos de incorporación a la cooperativa y al contrato de reserva de la vivienda de su interés”. Los intereses de los que no pretenden adquirir sino usar en régimen de alquiler se canalizan a través de COOPERALQUILA, una plataforma que une a personas que quieren vivir en una determinada zona bajo un modelo de vivienda en cesión de uso. Esta modalidad de vivienda en régimen de uso se adapta a las especiales necesidades de los jóvenes (Plan Joven) y de las personas mayores (Coopersenior).

También hay ejemplos legales de este tipo. Además de los registros municipales de solicitantes de viviendas, encontramos uno en las disposiciones sobre cooperativas. El artículo 93 RLSCA contempla la creación del Registro de personas solicitantes de vivienda en régimen cooperativo, de ámbito provincial, adscrito a cada una de las Delegaciones provinciales o territoriales competentes en materia de sociedades cooperativas, quienes asumen su gestión. Para la inscripción en dicho Registro, el interesado deberá presentar una solicitud, conforme a un modelo de formulario.

---

<sup>15</sup> Su contenido es accesible en: <https://cooperopen.org/wp-content/uploads/2024/12/SUSCRIPCION-DPI-COOPEROPEN-2024.pdf>.

La inscripción se practica dentro del mes siguiente a la recepción de la solicitud y tendrá una duración de cinco años desde que esta se produzca o desde su última modificación, en caso de existir. La inscripción no determina por sí sola la asignación de derecho alguno sobre una vivienda o local en régimen cooperativo, sino que la persona inscrita deberá cumplir los requisitos exigidos para el ingreso como socio en la sociedad cooperativa de que se trate y ser admitido en la misma. Para la selección de solicitantes, la sociedad cooperativa promotora solicitará al Registro, según el modelo de la Consejería competente en materia de sociedades cooperativas, la correspondiente relación de aquellas que se ajusten a la promoción. El Registro remite dicha relación en el plazo de un mes, por orden de antigüedad y en número de demandantes igual al doble del de viviendas o locales a adjudicar. Transcurrido el periodo de adjudicación, la cooperativa promotora comunica al Registro su resultado, asimismo, en el plazo máximo de un mes. La inscripción permanece en tanto la persona inscrita no resulte adjudicataria de derechos sobre una vivienda o local en régimen cooperativo, procediéndose a su cancelación cuando lo resulte o cuando el demandante lo solicite. En el caso de sociedades cooperativas que promuevan viviendas protegidas, para la selección de adjudicatarios se estará a lo previsto por su normativa específica. Existe en la Comunidad andaluza un “Proyecto de Orden por la que se crea el Registro de personas solicitantes de vivienda en régimen cooperativo”, de 20 de octubre de 2023, que, al parecer, continúa en tramitación<sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup> <https://www.juntadeandalucia.es/organismos/empleoempresaytrabajoautonomo/servicios/normativa/normas-elaboracion/detalle/467482.html>.

## 2. CONCEPTO, CLASIFICACIÓN Y CLASES DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

---

La construcción de viviendas, locales y otras edificaciones, como objeto social típico y característico de una cooperativa, se puede llevar a efecto, básicamente, de dos formas.

Por un lado, a través de la constitución por los propios profesionales de la construcción de una cooperativa, a la que se denomina habitualmente “cooperativa de construcción”, forma de cooperación industrial en la que son dichos profesionales los socios, pero construyen para terceros<sup>17</sup>. Se trataría, en este sentido, de un tipo de cooperativa de trabajo asociado<sup>18</sup>, porque se cooperativiza el trabajo: la actividad que se pone en común es el trabajo de construcción, pero no son los socios los destinatarios de lo construido.

Por otro, a través de la constitución de una cooperativa por las personas que están necesitadas de vivien-

---

<sup>17</sup> AGUILAR GARCÍA, M., “Las Cooperativas de Viviendas: disposiciones comunes y específicas”, *Revista de Derecho Notarial*, nº 7, abril-junio, 1972, p. 48.

<sup>18</sup> BORJABAD GONZALO, P., *Manual de Derecho Cooperativo. General y Catalán*, J. M. Bosch Editor, Barcelona, 1993, p. 209; URIBARRI, I., “Panorama y reflexión sobre las Cooperativas de Viviendas”, en *Panorama y reflexión sobre las Cooperativas de Viviendas*, Cuartas Jornadas Cooperativas de Euskadi, 1986, p. 108.

da u otras edificaciones, sociedad que contratará a los profesionales necesarios para construirla, de forma que los socios son los destinatarios del objeto producido. A ésta es a la que el legislador contempla como cooperativa de viviendas, clase que, en la mayor parte de las leyes, se regula sin una categorización especial, como una más dentro de las cooperativas o de las de primer grado (LC, LCAR, LCAS, LCIB, LCCAN, LCCLM, LCCL, LCCAT, LSCEX, LCG, LCRM, LFCN, LCPV, LCLR y LCCV).

Aunque una parte de la doctrina<sup>19</sup> encuadra a las cooperativas de viviendas dentro de las cooperativas de consumo, no falta quien considera que el esquema de estas no es trasladable a aquellas, de mayor complejidad práctica y con relaciones internas entre los sujetos que intervienen en su funcionamiento no equiparables<sup>20</sup>. Sin embargo, esta modalidad se ha implantado en algunas de las leyes de cooperativas. La LSCA y la LCCANT ubican a las cooperativas de viviendas dentro de la sección de las cooperativas de consumo, junto a las cooperativas de crédito, las de seguros y –la LCCANT– a las de consumidores y usuarios. Por su parte, la LCCM, de forma simultánea, dentro de las cooperativas de consumidores y usuarios, menciona, entre otras variantes, las cooperativas de viviendas en cesión de uso [art. 113.5, c)] y las cooperativas de consumidores de aparcamientos [art. 113.5, b)], para regular a continuación de forma

---

<sup>19</sup> ELENA DÍAZ, F., “Las cooperativas de viviendas: razones para una moda”, *Revista Documentación Social*, n° 85, octubre-diciembre, 1991, p. 120; FAJARDO GARCÍA, I. G., *La gestión económica de la cooperativa: responsabilidad de los socios*, Ed. Tecnos-Confederación de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, Madrid, 1997, p. 77.

<sup>20</sup> LAMBEEA RUEDA, A., *Cooperativas de viviendas. La promoción, construcción y adjudicación de la vivienda al socio cooperativo*, 3ª ed., Comares, Granada, 2012, p. 46, nota 139.

separada (pero dentro de la Sección “Cooperativas de consumo de bienes y servicios”) las cooperativas de viviendas (arts. 116 a 123) y las cooperativas de edificios empresariales (art. 124)<sup>21</sup>.

Las cooperativas de viviendas son, en definitiva, una clase especial de sociedad cooperativa que agrupa a personas físicas y a ciertas personas jurídicas, a las que procura viviendas, despachos, locales, aparcamientos u otros inmuebles<sup>22</sup>; a precio de coste, añaden algunas de las leyes<sup>23</sup>. Realmente, su objeto social puede ser mucho más amplio, llegando a abarcar diversas actividades:

- la construcción o rehabilitación de viviendas, locales, aparcamientos, edificaciones o instalaciones complementarias (trasteros, por ejemplo);
- la creación y el suministro de servicios complementarios;
- la conservación o administración de viviendas, locales, elementos, zonas o edificaciones comunes;
- el desempeño de las funciones de administrador de las comunidades de propietarios, so-

---

<sup>21</sup> Para LAMBEA RUEDA, A., “Cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso en la nueva Ley 2/2023 de Cooperativas de Madrid”, *Revista de Derecho Civil*, Vol. 10, n° 5, octubre-diciembre, 2023, p. 243, esta dualidad puede generar incertidumbre e inseguridad jurídica.

<sup>22</sup> Artículo 89 LC; artículo 97 LSCA; artículo 84 LCAR; artículo 153 LCAS; artículo 128 LCIB; artículo 112 LCCAN; artículo 113 LCCANT; artículo 135 LCCLM; artículo 117 LCCL; artículo 122 LCCAT; artículo 158 LSCEX; artículo 120 LCG; artículos 115.5, b) y c), 116 y 124 LCCM; artículo 112 LCRM; artículo 68 LFCN; artículo 117 LCPV; artículos 119 y 129 ter LCLR; artículo 91 LCCV.

<sup>23</sup> Artículo 97.1 y 2 LSCA; artículo 84.1 LCAR; artículo 153.1 LCAS; artículo 130.1 LCIB; artículo 135.1 LCCLM; artículo 122.1 LCCAT; artículos 113.5, b) y 116.1 LCCM; y artículo 129 ter LCLR, solo para las cooperativas en régimen de cesión de uso.

metidas o no a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal<sup>24</sup>, hayan sido o no construidas y adjudicadas en régimen cooperativo (artículo 91.1 LCCV).

La cooperativa puede desarrollar una, varias o todas ellas; algo que, dependiendo de las leyes, puede llevar a catalogarla dentro de las cooperativas integrales o polivalentes<sup>25</sup>.

De esta manera, la tradicional finalidad de las cooperativas de viviendas, la “construcción de casas exclusivamente para sus socios, a fin de proporcionarles un hogar digno, higiénico y económico” del artículo 41 de la Ley de Cooperación de 1942, se ha ido ampliando progresivamente en todos los frentes.

Desde el punto de vista objetivo, en primer lugar, porque si, inicialmente, se calificaban como “cooperativas de viviendas protegidas”, en el sentido de que sólo este tipo de viviendas podían construir, en la actualidad, pueden abarcar todo tipo de viviendas. En segundo lugar, porque, junto a las viviendas propiamente dichas, se incluye otro tipo de inmuebles y edificaciones (garajes, locales de negocio, instalaciones y edificaciones complementarias). Y, por último, porque se contemplan otras actividades, además de la construcción (rehabilitación, conservación, administración, suministro de servicios complementarios). MUÑOZ DE DIOS<sup>26</sup> estima positiva “la posibilidad legal de regulación por cooperativa de las urbanizaciones y sus servicios, fundamentalmente en el caso

---

<sup>24</sup> BOE n° 173, de 23 de julio de 1960.

<sup>25</sup> LAMBEA, “Cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso en la nueva Ley 2/2023 de Cooperativas de Madrid”, op. cit., pp. 237 y 243.

<sup>26</sup> MUÑOZ DE DIOS, G., “Posibles formas empresariales en la Propiedad Horizontal”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n° 553, noviembre-diciembre, 1982, p. 1531.

de grandes zonas y muchos servicios que afecten a diversos edificios –recogida de basuras, calefacción, transporte común, mantenimiento de calles o accesos y su iluminación, guarda y servicios de seguridad, etc.–, porque el carácter empresarial que reconoce la propia Ley a estas entidades permite satisfacer todas aquellas con una regulación mucho más adecuada, que encauza y disciplina las relaciones entre los interesados y con la entidad, evitando gran parte de los litigios”. También MANRIQUE PLAZA<sup>27</sup> considera interesante este posible objeto “para las urbanizaciones privadas de viviendas unifamiliares o para la gestión de zonas comunes de varios edificios –a falta de la tan necesaria y esperada Ley de Urbanizaciones–, pero para la administración de edificios no cabe más solución que la Ley de Propiedad Horizontal, dado el carácter imperativo de la aplicación de sus preceptos y las ventajas de su regulación positiva en muchos aspectos”.

Desde el punto de vista subjetivo, la ampliación se pone de manifiesto en que, además de los socios, terceros no socios pueden ser destinatarios de las operaciones de la cooperativa. Y porque las necesidades de alojamiento y locales las pueden experimentar los familiares, convivientes, empleados o dependientes. Frente a la consideración como nula de la contratación de la cooperativa de viviendas con extraños<sup>28</sup>, se ha ido abriendo el círculo subjetivo de su ámbito de actuación admitiendo las operaciones con los *familiares* de los socios, término interpretado en el sentido de vínculo de parentesco, convivencia y/o dependencia

---

<sup>27</sup> MANRIQUE PLAZA, F. J., “De las Cooperativas de viviendas”, en VV.AA., *Comunidades de Bienes, Cooperativas y otras formas de empresa*, Tomo II, Colegios Notariales de España, Madrid, 1996, p. 1093.

<sup>28</sup> AGUILAR, “Las Cooperativas de Viviendas: disposiciones comunes y específicas”, op. cit., p. 48.

económica. El artículo 15 del derogado Reglamento de Cooperativas de 1978 establecía en su apartado 3: “En las Cooperativas dirigidas a la satisfacción de necesidades del grupo familiar, los Estatutos podrán prever que además de quien haya suscrito la petición formal de ingreso pueda considerarse indistintamente como socio a cualquiera de los miembros mayores de edad, siempre que conste la autorización expresa del socio inscrito y la convivencia familiar con el mismo...”. La legislación vigente reconoce que las necesidades de vivienda o alojamiento las pueden experimentar las personas que se asocian para sí y/o para las personas que con ellos convivan y/o sus familiares: un matiz es que, en este ámbito, algunas leyes emplean la copulativa “y”<sup>29</sup>, mientras que otras, la disyuntiva “o”<sup>30</sup>. Además, pueden ser socios de las cooperativas de viviendas las cooperativas y demás personas jurídicas sin ánimo de lucro<sup>31</sup>; los entes públicos o instituciones entre cuyos fines figure la promoción de viviendas de carácter social;<sup>32</sup> y los entes públicos y entidades sin ánimo de lucro que precisen locales para desarrollar sus actividades o que precisen alojamiento para sus *socios o miembros, empleados o personas dependientes* que, por razón de su trabajo o función, tengan que residir en el entorno de una promoción cooperativa<sup>33</sup>. Las hay más restrictivas en ciertos aspectos, como las que

---

<sup>29</sup> Para sí y las personas que con ellas convivan: artículo 89.1 LC; artículo 128.2 LCIB; artículo 113.1 LCCANT; artículo 117.1 LCCL; artículo 120.1 LCG; artículo 112.1 LCRM; artículo 119.1 LCLR; artículo 91.2 LCCV. Para sí y sus familiares: artículo 112.1 LCCAN; y artículo 158.1 LSCEX.

<sup>30</sup> Para sí o sus familiares: artículo 153.2 LCAS; artículo 135.2 LCCLM; y artículo 116.1 LCCM.

<sup>31</sup> Artículo 84.2 LCAR.

<sup>32</sup> Artículo 113.2 LCCANT; artículo 117.2 LCCL.

<sup>33</sup> Artículo 89.1 LC; artículo 87.1 RLSCA; artículo 153.2 LCAS; artículo 112.1 LCCAN; artículo 113.2 LCCANT; artículo 135.2 LCCLM; artículo 117.2 LCCL; artículo 123.2 LCCAT; artículo 158.1 LSCEX; artículo 120.1 LCG; artículo 116.1 LCCM; artículo 112.1 LCRM; artículo 91.2 LCCV.

establecen que tienen por objeto procurar vivienda “exclusivamente a sus socios”<sup>34</sup>, aunque algunas simultanean esta mención con las posibilidades anteriores.

La ampliación del ámbito subjetivo se manifiesta también en que, aunque la condición de socio es personal, las leyes de cooperativas regulan el proceso de *admisión de nuevos socios y la transmisión inter vivos* de los derechos sobre la vivienda o local, con limitaciones legales que no operan en caso de las transmisiones a ascendientes, descendientes o entre cónyuges (*infra*, epígrafe 5.4).

Finalmente, otra expresión de esta característica es que se considera posible que las cooperativas de viviendas realicen *operaciones con terceros no socios*, operaciones que se califican como actividad instrumental<sup>35</sup> y que no todas las leyes admiten con la misma amplitud. Pueden enajenar o arrendar a no socios los locales comerciales, terrenos, instalaciones y edificaciones complementarias que queden disponibles una vez atendidas las necesidades de los socios, pero no las viviendas<sup>36</sup>. Algunas permiten la venta o el arrendamiento de viviendas a terceros cuando, acabada la promoción, quedara alguna vivienda sobrante, con algunos requisitos y límites<sup>37</sup>. Añade el artículo 135.4 LCCLM que, excepcionalmente, en el caso de que, una vez finalizada la promoción y adjudicación de las

---

<sup>34</sup> Artículo 97.1 LSCA; artículo 84.1 LCAR; artículo 153.1 LCAS; artículo 112.1 LCCAN; artículo 135.1 LCCLM; y artículo 116.1 LCCM.

<sup>35</sup> Artículo 91.1 RLSCA.

<sup>36</sup> Artículo 89.4 LC; artículo 91.1 RLSCA; artículo 84.5 LCAR; artículo 153.4 LCAS; artículo 128.6 LCIB; artículo 112.2 LCCAN; artículo 114.1 LCCANT; artículo 135.4 LCCLM; artículo 118.4 LCCL; artículo 123.4 LCCAT; artículo 158.4 LSCEX; artículo 120.2 LCG; artículos 116.1 y 117.3 LCCM; artículo 112.4 LCRM; artículo 117.2 LCPV; artículo 119.4 LCLR.

<sup>37</sup> Artículo 91 RLSCA; artículo 123.4 LCCAT; artículo 158.4 LSCEX; artículo 120.2 LCG; artículos 56, 116.1 y 117.3 LCCM; artículo 117.2 LCPV.

viviendas a los socios, quedara alguna, podrá ser adjudicada a un tercero no socio siempre que cumpla las condiciones objetivas que fijen los estatutos sociales y las específicas señaladas en los mismos para adquirir la condición de socio, y siempre que las viviendas a adjudicar no supongan más del 30 por 100 del conjunto de viviendas de la promoción. Esta enajenación debe ser comunicada al Registro de Cooperativas y el incumplimiento de la comunicación será causa de responsabilidad de los miembros del Consejo rector<sup>38</sup>. El artículo 91.4 LCCV establece que las cooperativas de viviendas podrán enajenar o arrendar a terceros no socios las viviendas, locales comerciales e instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad, con un límite, ya que la cooperativa no podrá realizar operaciones con terceros por importe superior al 25 por 100 de la cuantía de las realizadas con los socios, límite que operará para cada promoción o fase diferente existente en la cooperativa. La Disposición transitoria 2ª de la Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social<sup>39</sup>, establece: “Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 89.4 de la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas, las cooperativas de viviendas podrán enajenar o arrendar a terceros no socios, las viviendas de su propiedad iniciadas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley. En este supuesto, la enajenación o arrendamiento de las viviendas y sus condiciones generales deberán haber sido acordadas previamente por la Asamblea General. Adicionalmente, estas operaciones con terceros no socios podrán

---

<sup>38</sup> A juicio de MERINO, “Capítulo XXIV. Cooperativas de viviendas”, op. cit., p. 1644, nota 40, puesto que se trata de una comunicación y no de una autorización, su incumplimiento podría implicar la pérdida de beneficios económicos para la cooperativa, pero no impedir la venta en el mercado.

<sup>39</sup> BOE n° 76, de 30 de marzo de 2011. Esta Ley entró en vigor el 30 de abril de 2011.

alcanzar como límite máximo el 50 por ciento de las realizadas con los socios”. La SAP de Guadalajara de 23 de marzo de 2006 (JUR 2006/140710) afirma que “la decisión adoptada en forma de enajenar a terceros los excedentes no vulnera el concepto al que venimos aludiendo (consideración de la cooperativa como de viviendas), cuando ya se ha cumplido el fin de la Cooperativa de dotar de un inmueble a los cooperativistas, cumpliendo con ello además el derecho constitucional a garantizar una vivienda digna, por lo que no se podrá calificar, con arreglo a lo anterior, como atentatorios al orden público”.

El destino que debe darse los ingresos obtenidos por esta vía se regula de forma diversa. En unos casos, se conceden amplias facultades a los órganos sociales para acordar la asignación del importe obtenido por la enajenación o arrendamiento: a la Asamblea general<sup>40</sup>; a la Asamblea general o a la Junta de socios de cada promoción<sup>41</sup>. En otros, es el legislador quien predetermina dicha distribución: así, se establece que los importes obtenidos en estas operaciones se dedicarán a la minoración del coste de las viviendas y anejos vinculados para los socios (artículo 84.5 LCAR); se destinará un 1 por 100 a dotar al Fondo de Educación y Promoción y el resto se aplicará a reducir el coste de la vivienda (artículo 128.7 LCIB); los ingresos obtenidos de operaciones con terceros irán, en un 10 por 100, al Fondo de Reserva Obligatorio y, el resto, a disminuir el precio de las viviendas o locales o a sufragar gastos comunes de mantenimiento, conservación o

---

<sup>40</sup> Artículo 89.4 LC; Disposición transitoria 2ª de la Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social; artículo 153.4 LCAS; artículo 112.2 LCCAN; artículo 135.4 LCCLM; artículo 118.4 LCCL; artículo 158.4 LSCEX; artículo 120.2 LCG; artículo 117.3 LCCM; artículo 112.4 LCRM; artículo 119.4 LCLR; artículo 91.4 LCCV.

<sup>41</sup> Artículo 114.1 LCCANT.

mejora de éstas y, si se previera estatutariamente, dichos ingresos podrán servir, en la parte que exceda del 10 por 100, para la financiación de futuras promociones o el mantenimiento o mejora de las ya adjudicadas (artículo 91.6 RLSCA).

Para cumplir su objeto social, las cooperativas de viviendas pueden adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para ello<sup>42</sup>.

Una vez concluidas las obras, la propiedad de las edificaciones puede ser transmitida por la cooperativa mediante cualquier título admitido en Derecho o bien puede conservar la cooperativa la propiedad del bien y ceder el uso y disfrute (vid. epígrafe 5.3.1), lo que permite distinguir esos dos modelos o clases de cooperativas de viviendas<sup>43</sup>. En el segundo caso, los estatutos sociales o el reglamento de cada promoción deben establecer las normas por las que se ha de regir el uso y disfrute por el socio, sus derechos y obligaciones y los de la sociedad; podrán también prever la posibilidad de cesión o de permuta del derecho de uso y disfrute con socios de otras cooperativas en régimen de reciprocidad<sup>44</sup>.

---

<sup>42</sup> Artículo 89.2 LC; artículo 97.5 LSCA; artículo 84.1, 2º LCAR; artículo 153.1 LCAS; artículo 128.2 LCIB; artículo 112.2 LCCAN; artículo 114.1 LCCANT; artículo 135.1 LCCLM; artículo 118.2 LCCL; artículo 122.2 LCCAT; artículo 158.2 LSCEX; artículo 120.2 LCG; artículo 117.1 LCCM; artículo 112.2 LCRM; artículo 117.2 LCPV; artículo 119.2 LCLR; artículo 91.1 LCCV.

<sup>43</sup> BORJABAD, *Manual de Derecho Cooperativo. General y Catalán*, op. cit., p. 210; GADEA, E., *Derecho de las cooperativas. Análisis de la Ley 4/1993, de 24 de junio, de cooperativas del País Vasco*, Universidad de Deusto, Bilbao, 1999, p. 264; TRUJILLO, I. J., "Propiedad horizontal en régimen cooperativo", *CIRIEC-España, Revista Jurídica de Economía Social y Cooperativa*, octubre, 1999, p. 39.

<sup>44</sup> Artículo 89.3 LC; artículo 97.3 LSCA; artículo 84.5 LCAR; artículo 153.3 LCAS; artículo 128.9 LCIB; artículo 112.2 LCCAN; artículo 114.2 LCCANT; artículo 135.3 LCCLM; artículo 118.3 LCCL; artículo 123.3 LCCAT; artículo 158.3 LSCEX; artículo 120.2 LCG; artículo 117.1 LCCM;

Algunas leyes de cooperativas contemplan modalidades específicas de cooperativas de viviendas: las de construcción de plazas de aparcamiento para vehículos<sup>45</sup>; las de locales de negocio<sup>46</sup>; las de cesión de uso<sup>47</sup>; las de despachos o locales<sup>48</sup>; las de edificios empresariales<sup>49</sup>; y las de viviendas colaborativas<sup>50</sup>. Dentro de las cooperativas de consumidores y usuarios se incluyen, como variantes, las cooperativas de consumidores de aparcamientos y las cooperativas de viviendas en cesión de uso<sup>51</sup>.

En función de su objeto y características, se formulan doctrinalmente las siguientes clases: cooperativas de adquirentes de viviendas, cooperativas de usuarios de vivienda, cooperativas de rehabilitación de viviendas<sup>52</sup> y cooperativas de urbanizaciones<sup>53</sup>.

---

artículo 112.3 LCRM; artículo 68.2 LFCN; artículo 118.1 LCPV; artículo 119.3 LCLR; artículo 91.3 LCCV.

<sup>45</sup> Artículo 84.8 LCAR.

<sup>46</sup> Artículo 97.2 LSCA.

<sup>47</sup> Artículo 130 LCIB; artículos 129 ter y 129 quater LCLR.

<sup>48</sup> Artículo 91.10 y Disposición transitoria 1ª LCCV.

<sup>49</sup> Artículo 124 LCCM.

<sup>50</sup> Artículo 135.3 LCCAN.

<sup>51</sup> Artículos 101.1, b) y 113.5, c) LCCM.

<sup>52</sup> Sobre estas cooperativas, LAMBEA RUEDA, A., "Rehabilitación, regeneración y renovación urbana. Experiencias novedosas en cooperativas de viviendas: rehabilitación y mediación", *CIRIEC-España, Revista Jurídica de Economía Social y Cooperativa*, n° 26, 2015, pp. 121-156.

<sup>53</sup> URIBARRI, "Panorama y reflexión sobre las Cooperativas de Viviendas", op. cit., pp. 108 y 109.



### 3. ANTECEDENTES Y REGULACIÓN ACTUAL DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

---

#### 3.1. ANTECEDENTES

El origen y el desarrollo de esta clase de cooperativas en España ha estado ligado tanto a nuestra legislación en materia de vivienda cuanto a la regulación de las propias sociedades cooperativas.

La Ley de 12 de junio de 1911 relativa a construcción de casas baratas<sup>54</sup> atribuía a las Juntas para el fomento y mejora de las casas baratas, entre otras funciones, la promoción de la constitución de sociedades benéficas o cooperativas para la construcción de casas higiénicas y baratas y de Sociedades de crédito popular para facilitar recursos a los que desearan adquirirlas. La Ley de Cooperativas de 4 de julio de 1931<sup>55</sup> caracterizaba a las cooperativas de viviendas como clase específica de cooperativa de consumo en su artículo 18. La Ley de Cooperativas de 2 de enero de 1942<sup>56</sup> contemplaba a las cooperativas de viviendas protegidas en sus artículos 36 y 41, a las que, si cumplían determinados requisitos, permitía promocio-

---

<sup>54</sup> *Gaceta de Madrid* n° 164, de 13 de junio de 1911.

<sup>55</sup> *Gaceta de Madrid* n° 188, de 7 de julio de 1931.

<sup>56</sup> *BOE* n° 12, de 12 de enero de 1942.

nar viviendas de protección oficial. La Ley de 15 de julio de 1954 sobre protección de “viviendas de renta limitada”<sup>57</sup> mencionaba a las “Cooperativas Sindicales de edificación, Mutualidades y Montepíos libres” entre las entidades que podían promover la construcción de estas viviendas y de las edificaciones y servicios complementarios, Ley que está en el origen de creación de la Unión Territorial de Cooperativas de Viviendas de Madrid en 1957<sup>58</sup>. El Reglamento de desarrollo de la Ley de Cooperativas de 1942, de 13 de agosto de 1971<sup>59</sup>, regulaba de forma pormenorizada este tipo de cooperativas en su artículo 49, de acuerdo con unos caracteres que leyes posteriores han ido recogiendo y desarrollando. Así, la Ley 52/1974, de 19 de diciembre, General de Cooperativas<sup>60</sup>, contemplaba sus especialidades en los artículos 6.5 y 11.4 y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 2710/1978, de 16 de noviembre<sup>61</sup>, las citaba como una de las clases en su artículo 96.1 y las regulaba de forma específica en sus artículos 103 a 107. La Ley 3/1987, de 2 de abril, General de Cooperativas<sup>62</sup>, las mencionaba como una de las clases especiales en su artículo 116.1 y les dedicaba los artículos 129 a 132.

### 3.2. REGULACIÓN ACTUAL

Como es bien sabido, además del Estado, todas las Comunidades Autónomas han asumido y desarrollado competencias en materia de cooperativas, promul-

---

<sup>57</sup> BOE n° 197, de 16 de julio de 1954.

<sup>58</sup> <https://www.fcvcam.org/historia-del-cooperativismo.php>.

<sup>59</sup> BOE n° 242, de 9 de octubre de 1971.

<sup>60</sup> BOE n° 305, de 21 de diciembre de 1974.

<sup>61</sup> BOE n° 275, de 17 de noviembre de 1978; BOE n° 276, de 18 de noviembre de 1978; BOE n° 277, de 20 de noviembre de 1978.

<sup>62</sup> BOE n° 84, de 8 de abril de 1987.

gando su propia ley, dentro de la cual encontramos una regulación especial de la sociedad cooperativa de viviendas<sup>63</sup>. En lo no previsto en dichos preceptos, las cooperativas de viviendas se regirán por la regulación cooperativa de carácter general en todo aquello que resulte de aplicación.

Como en las restantes materias, el principio que permite ordenar la coexistencia de estas dieciocho leyes no es el de jerarquía sino el de competencia, competencia material y competencia territorial. El artículo 89.7 LC establece que las cooperativas de viviendas realizarán sus promociones en el ámbito territorial que delimiten sus estatutos. Las cooperativas de viviendas asturianas sólo podrán realizar promociones dentro del ámbito geográfico establecido estatutariamente, que no podrá exceder del territorio del Principado de Asturias, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 2 (artículo 154 LCAS); además, como contenido mínimo obligatorio de los estatutos, deben estos establecer el ámbito geográfico de actuación cooperativa, que no podrá ser superior al del Principado [artículo 158.1, a)]. El artículo 113.3 LCCANT establece que las cooperativas de viviendas cántabras sólo podrán realizar promociones dentro del ámbito geográfico establecido estatutariamente, que no podrá exceder del territorio de la Comunidad Autó-

---

<sup>63</sup> Artículos 89-92 y Disposición adicional 5ª.6 LC; artículos 12.3, 97-99, 116.3 y 123.4, r) LSCA; artículos 6, j), 87-95, 117.2, b) y Disposición adicional única RLSCA; artículos 33.2, 57.3, 57.4, *in fine*, 84, 85 y 98.5 LCAR; artículos 26.1, h), 26.2, 38.1, 55.1 y 60 RLCAR; artículos 6.1 y 153-160 LCAS; artículos 7.5 y 128-133 LCIB; artículos 112-119, 141.2 y 135.3 LCCAN; artículos 113-117 y 135.11 LCCANT; artículos 9.5, 135-143 y Disposición adicional 2ª LCCLM; artículos 117-121 y 135.5 LCCL; artículos 80.2 y 122-127 LCCAT; artículos 158-163 y 178.3 LSCEX; artículos 27.1, 28.1 y 120-123 LCG; artículos 37.5, 46.3, 113 y 116-124 LCCM; artículos 7.7, 26.1, 112-115 y 137.3.11 LCRM; artículo 68 LFCN; artículos 36.5, 117-122 y 157.2, g) LCPV; artículos 32.3 y 119-122 LCLR; artículo 91 y Disposición transitoria 1ª LCCV.

noma, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 3 de la propia Ley. Y, con idéntica redacción, el artículo 136 LCCLM establece: “Las cooperativas de viviendas castellano-manchegas sólo podrán realizar promociones dentro del ámbito geográfico establecido estatutariamente, que no podrá exceder del territorio de la Comunidad de Castilla-La Mancha, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1 de la presente Ley”; el artículo 141.1<sup>a</sup> LCCLM añade como mención obligatoria de los estatutos de estas cooperativas el ámbito geográfico de actuación cooperativa, que no podrá ser superior al del territorio de la Comunidad Autónoma. El artículo 117.3 LCCL dispone: “Las cooperativas de viviendas sólo podrán realizar promociones dentro del territorio a que alcance el ámbito de las mismas, establecido estatutariamente”. El artículo 158.5 LSCEX establece: “Las sociedades cooperativas de viviendas solo podrán realizar promociones dentro del territorio a que alcance el ámbito de estas, establecido estatutariamente, que no podrán exceder del territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura”. Según el artículo 2.2 LCCM, no estarán sujetas a dicha ley las cooperativas de viviendas que desarrollen promociones fuera del territorio de la Comunidad de Madrid. De acuerdo con el artículo 112.7 LCRM, las sociedades cooperativas de viviendas realizarán sus promociones en el ámbito territorial que determinen sus estatutos sociales. El artículo 117.3 LCPV dispone que las cooperativas de viviendas solo podrán realizar la promoción de viviendas y locales, que en todo caso será única por cada cooperativa, en el territorio a que alcance su ámbito establecido estatutariamente; y añade que, dentro del mismo, residirá habitualmente la mayoría de los socios, salvo que la cooperativa estuviese orientada al servicio exclusivo o preferente

de socios de la tercera edad o a la promoción de una segunda residencia. El artículo 119.6 LCLR establece que las viviendas que realice la cooperativa se ajustarán al ámbito territorial que delimiten sus estatutos.

Las cooperativas de viviendas padecen las dificultades que suscita esta complejidad legislativa. A la pregunta de en qué medida repercute en el sector la diversidad de normas en las diferentes Comunidades Autónomas y la conveniencia de armonizarlas, el que fuera presidente de CONCOVI, el Sr. Vázquez Fraile, respondió que afecta “en algunos casos de manera perjudicial, ya que se regulan de distinta forma, entidades iguales. De ahí que efectivamente se esté intentando por los Gobiernos Autonómicos, en gran parte, (...) homogeneizar las distintas Disposiciones sobre las mismas materias: Regulación Cooperativa; Planes de Vivienda; Directrices sobre la promoción de suelo; Fiscalidad, etc.”. Se critica esta disparidad normativa en materia de cooperativas de viviendas, con soluciones diferentes al mismo problema y en franca contradicción con el mandato constitucional de fomento de las cooperativas del artículo 129 CE<sup>64</sup>.

### **3.3. LEGISLACIÓN SECTORIAL O ESPECIAL**

Además de la legislación sustantiva de este tipo societario, estatal y autonómica, las cooperativas están afectadas por disposiciones legales que contienen medidas de fomento de todas ellas y por normas sectoriales que pueden resultar de aplicación a las cooperativas, no en tanto en cuanto que tales, sino en virtud de la actividad que desarrollan. Particular relieve alcanzan

---

<sup>64</sup> MERINO, “Capítulo XXIV. Cooperativas de viviendas”, op. cit., p. 1656.

las disposiciones legales estatales y autonómicas sobre vivienda en general<sup>65</sup> o sobre vivienda colaborativa en particular, algunas de las cuales mencionan a las cooperativas. En cuanto a las estatales, cabe citar la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda<sup>66</sup> y el Real Decreto 2028/1995, de 22 de diciembre, por el que se establecen las condiciones de acceso a la financiación cualificada estatal de viviendas de protección oficial promovidas por cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios al amparo de los planes

---

<sup>65</sup> Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (*BOJA* n° 54, de 19 de marzo de 2010; *BOE* n° 77, de 30 de marzo de 2010); Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias (*BOC* n° 27, de 10 de febrero de 2003; *BOE* n° 56, de 6 de marzo de 2003); Ley 5/2014, de 26 de diciembre, de Vivienda Protegida de Cantabria (*BOCT* n° 67, de 29 de diciembre de 2014; *BOE* n° 23, de 27 de enero de 2015); Ley 2/2002, de 7 de febrero, por la que se establecen y regulan las diversas modalidades de viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha (*DOCLM* n° 23, de 22 de febrero de 2002; *BOE* n° 79, de 2 de abril de 2002); Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León (*BOCL* n° 173, de 7 de septiembre de 2010; *BOE* n° 235, de 28 de septiembre de 2010); Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda de Cataluña (*DOGC* n° 5044, de 9 de enero de 2008; *BOE* n° 50, de 27 de febrero de 2008); Ley 11/2019, de 11 de abril, de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura (*DOE* n° 75, de 17 de abril de 2019; *BOE* n° 116, de 15 de mayo de 2019); Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia (*DOG* n° 141, de 24 de julio de 2012; *BOE* n° 217, de 8 de septiembre de 2012); Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida (*BOCM* n° 157, de 3 de julio de 2024; *BOE* n° 176, de 22 de julio de 2024); Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia (*BORM* n° 71, de 27 de marzo de 2015; *BOE* n° 103, de 30 de abril de 2015); Ley foral 10/2010, de 10 de mayo, del derecho a la vivienda en Navarra (*BON* n° 60 de 17 de mayo de 2010); Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda (*BOPV* n° 119, de 26 de junio de 2015; *BOE* n° 166, de 13 de julio de 2015); Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja (*BOLR* n° 32, de 8 de marzo de 2007; *BOE* n° 76, de 29 de marzo de 2007); Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana (*DOGV* n° 4867, de 21 de octubre de 2004; *BOE* n° 281, de 22 de noviembre de 2004).

<sup>66</sup> *BOE* n° 124, de 25 de mayo de 2023. RAMÓN FERNÁNDEZ, F., “Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda y las formas de acceso a la vivienda: referencia a las viviendas colaborativas”, *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, año n° 57, n° 365-366, 2023, pp. 219-268.

estatales de vivienda<sup>67</sup>. Las Comunidades Autónomas cuentan también con legislación de este tipo:

- La Ley 3/2023, de 13 de abril, de viviendas colaborativas de la *Comunitat Valenciana*<sup>68</sup>, como señala el Preámbulo, tiene como objetivo hacer efectivo el derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada mediante un modelo no especulativo que “solo podrá desarrollarse mediante aquellas formas jurídicas que no tienen como finalidad principal el lucro”, por lo que queda circunscrita a las cooperativas y asociaciones no lucrativas (arts. 3 y 10).
- La Resolución 940/2022, de 1 de marzo, de la Dirección General de Evaluación, Calidad e Innovación de la Consejería de Familia, Juventud y Política Social de la Comunidad de Madrid<sup>69</sup> establece los criterios que han de regir el régimen de autorización de viviendas colaborativas para la promoción de la autonomía personal y la atención a la dependencia de personas mayores.
- La Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de Castilla y León considera viviendas colaborativas protegidas “las edificaciones habitables con servicios comunes que sean así calificadas por la Administración de la Comunidad de Castilla y León por destinarse al alojamiento en alquiler de personas incluidas en colectivos de especial protección,

---

<sup>67</sup> *BOE* n° 14, de 16 de enero de 1996.

<sup>68</sup> *DOGV* n° 9578, de 19 de abril de 2023; *BOE* n° 100, de 27 de abril de 2023. RAMÓN, “Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda y las formas de acceso a la vivienda: referencia a las viviendas colaborativas”, *op. cit.*, pp. 219-268.

<sup>69</sup> [https://www.comunidad.madrid/sites/default/files/doc/servicios-sociales/dgeci\\_resolucion\\_autorizacion\\_viviendas\\_colaborativas.pdf](https://www.comunidad.madrid/sites/default/files/doc/servicios-sociales/dgeci_resolucion_autorizacion_viviendas_colaborativas.pdf).

particularmente jóvenes, o bien mediante cesión en precario cuando se trate de personas en riesgo de exclusión social” (artículo 43.2), viviendas que deben reunir los particulares requisitos que enuncia su artículo 48.

- La Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del derecho a la vivienda en Navarra permite que tengan la consideración de viviendas protegidas las viviendas colaborativas (artículo 7.6), para las que se prevé un posterior desarrollo (Disposición adicional 26<sup>a</sup>) y regula las viviendas de protección oficial en régimen de cesión de uso promovidas por asociaciones sin ánimo de lucro o por cooperativas [art. 10.1, h) y Disposición adicional 18<sup>a</sup>].
- La Disposición adicional 3<sup>a</sup> de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda del País Vasco contempla la promoción o adquisición de conjuntos residenciales por asociaciones sin ánimo de lucro, en régimen de cesión de uso.

También podrán resultar de aplicación las normas que regulan el arrendamiento, el arrendamiento de obra y la responsabilidad de la edificación (artículos 1588 y ss. Cc y Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación<sup>70</sup>) o la copropiedad y la propiedad horizontal (art. 396 Cc y LPH). Y las cooperativas de viviendas pueden quedar sujetas al Derecho de consumo, en particular, a la LGDCU (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<sup>71</sup>).

---

<sup>70</sup> BOE n° 266, de 6 de noviembre de 1999.

<sup>71</sup> BOE n° 287, de 30 de noviembre de 2007.

Las leyes de cooperativas especifican que las cooperativas que tengan como objetivo la promoción de viviendas de protección oficial estarán obligadas al cumplimiento de la normativa específica de éstas<sup>72</sup>. Y que las cooperativas de viviendas colaborativas se regirán por lo establecido en la normativa sectorial de vivienda colaborativa<sup>73</sup>.

### **3.4. LA FISCALIDAD DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS**

Tradicionalmente, la legislación española de casas baratas y de viviendas de renta limitada ha establecido fórmulas de financiación y concedido ventajas fiscales a las cooperativas de viviendas, a sus socios y futuros propietarios, ejemplo de lo que puede considerarse una constante histórica que pervive y se afianza en nuestro Derecho vigente. Participan, así, las cooperativas de viviendas de una característica común del tipo social: el fomento del movimiento cooperativo se lleva a cabo de manera destacada mediante normas fiscales.

En la actualidad, está vigente la LRFC (Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas<sup>74</sup>). De ella hay que destacar que no incluye a las cooperativas de viviendas en el grupo de las “especialmente protegidas” (Título II, Capítulo II) por lo que sólo pueden gozar de los beneficios aplicables a las “protegidas” (Título II, Capítulo I,

---

<sup>72</sup> Artículo 113.4 LCCANT; artículo 118.8 LCCL; y artículo 122.1 LCPV.

<sup>73</sup> Artículo 91.14 LCCV. En esta Comunidad Autónoma, la referencia debe entenderse efectuada a la antes citada Ley 3/2023, de 13 de abril, de viviendas colaborativas de la *Comunitat Valenciana*.

<sup>74</sup> *BOE* n° 304, de 20 de diciembre de 1990.

artículo 6). Por esta razón, la modalidad de cooperativa de vivienda en cesión de uso como variante de cooperativa de consumidores y usuarios [de acuerdo con el artículo 113.5, c) LCCM], en lugar de como modalidad de cooperativa de viviendas propiamente (del artículo 117.2 LCCM) puede determinar la aplicación del régimen fiscal más favorable de las cooperativas especialmente protegidas de los artículos 7 y 12 LRFC<sup>75</sup>.

Por otro lado, el artículo 15.3 LRFC establece que, en las cooperativas de vivienda, se computará como precio de las correspondientes operaciones aquel por el que efectivamente se hubiera realizado, siempre que no resulte inferior al coste de tales servicios y suministros, incluida la parte correspondiente de los gastos generales de la entidad; y, en caso contrario se aplicará este último.

Algunas Comunidades Autónomas cuentan con un régimen fiscal propio<sup>76</sup>.

---

<sup>75</sup> LAMBEEA, "Cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso en la nueva Ley 2/2023 de Cooperativas de Madrid", op. cit., p. 246. La autora (pp. 246 y 247) aboga con razón por la extensión del calificativo de especialmente protegidas a todas las cooperativas de viviendas.

<sup>76</sup> Ley Foral 9/1994, de 21 de junio, por la que establece el régimen fiscal de las cooperativas de Navarra (*BON* n° 79, de 4 de julio de 1994; *BOE* n° 209, de 1 de septiembre de 1994). Norma Foral 2/1997, de 22 de mayo, de régimen fiscal de las cooperativas del territorio histórico de Guipúzcoa (*BOG* n° 101, de 30 de mayo de 1997). Norma Foral 16/1997, de 9 de junio, de régimen fiscal de las cooperativas del territorio histórico de Álava (*BOTHA* n° 68 de 18 de junio de 1997, Suplemento). Norma Foral 6/2018, de 12 de diciembre, sobre régimen fiscal de cooperativas del Territorio Histórico de Bizkaia (*BOB* n° 249, de 28 de diciembre de 2018).

## 4. ESPECIALIDADES EN EL PROCEDIMIENTO DE CONSTITUCIÓN

---

La cooperativa de viviendas se constituye mediante inscripción en el Registro de Cooperativas –estatal o autonómico–, que determina la adquisición por la sociedad de su personalidad jurídica.

La constitución se puede llevar a cabo en un solo acto al que concurran todos los socios promotores o fundadores, sin necesidad de una previa Asamblea constituyente (constitución simultánea); o mediante la celebración de una Asamblea constituyente, en cuya acta se plasma el consentimiento de los socios (constitución sucesiva). Algunas leyes contemplan solo una de estas modalidades<sup>77</sup> y otras, ambas<sup>78</sup>.

Salvo la legislación cooperativa andaluza, el resto exige para la inscripción una escritura pública otorgada por todos los socios (en la constitución simultánea) o la elevación a escritura pública del acta de la

---

<sup>77</sup> Constitución sin Asamblea constituyente: artículos 7 y 10 LC; artículos 11 y 14 LCCAN; artículo 9 LCCV. Constitución con Asamblea constituyente: artículos 11 y 15 LCCAT; artículos 16 y 18 LSCEX; artículos 12 y 15 LFCN; artículos 7, 11 y 12 LCPV.

<sup>78</sup> Constitución con o sin Asamblea constituyente: artículo 8 LSCA y artículo 131.1 RLSCA; artículo 8 LCAR; artículo 10 LCAS; artículo 14 LCIB; artículos 11 y 12 LCCANT; artículo 12 LCCLM; artículos 11 y 12 LCCL; artículo 12 LCG; artículo 9 LCCM; artículo 11 LCRM; artículo 10 LCLR.

Asamblea constituyente por las personas designadas por dicha Asamblea de entre los promotores o por la totalidad de ellos (en la constitución sucesiva). Las cooperativas de viviendas andaluzas se pueden inscribir en el Registro sin necesidad de escritura pública, pero esta será necesaria cuando las aportaciones al capital social consistan en bienes inmuebles o bienes muebles afectados con cargas reales (art. 119.1 LSCA; art. 5.2 RLSCA).

#### **4.1. NÚMERO DE SOCIOS**

En cuanto al número de los socios, la mayoría de las leyes no alteran la regla general establecida para las cooperativas de primer grado, esto es, el mínimo de dos<sup>79</sup>, de tres<sup>80</sup> o de cinco socios<sup>81</sup>.

Pero algunas leyes de cooperativas contienen una norma específica para las cooperativas de viviendas: exigen un número mínimo o lo determinan en porcentajes del número de viviendas promovidas. El RLSCA [artículos 6, j) y 87] establece que para constituir una sociedad cooperativa de viviendas será preciso que el número de personas socias comunes que la constituyan sea igual o superior al 25 por 100 de las viviendas promovidas por la entidad: al acta de constitución se incorporará un documento acreditativo de que el número socios comunes que la constituyen es igual o superior a ese porcentaje, supeditándose el aumento del número de viviendas en promoción, con

---

<sup>79</sup> Artículo 12.1 LCCAT, aunque en el plazo de cinco años deben incorporar a un tercero; artículo 7.1 LCG.

<sup>80</sup> Artículo 8 LC; artículo 16.3 LCAR; artículo 9 LCAS; artículo 13 LCIB; artículo 12 LCCAN; artículo 5 LCCANT; artículo 11.1 LCCLM; artículo 6 LSCEX; artículo 8.1 LCCM; artículo 10.1 LCRM.

<sup>81</sup> Artículo 20 LFCN; artículo 9.3 LCCV.

posterioridad a la constitución, al mantenimiento de dicha proporción; y si la cooperativa desarrolla más de una fase o promoción, esta exigencia se reputará de cada una de ellas. El artículo 118.1 LCCL eleva a cinco el número mínimo de socios para constituir una cooperativa de viviendas. Según el artículo 119 LCPV, las cooperativas de viviendas se constituirán por, al menos, el 50 por 100 del total de las personas socias, en función del proyecto promovido que deberá contener la escritura de constitución. Pero este porcentaje no será exigible para las cooperativas de viviendas que vayan a: a) realizar una promoción concertada impulsada por la Comunidad Autónoma del País Vasco; b) realizar una promoción convenida con una o varias administraciones o entidades con participación pública; c) adquirir terrenos de dichas administraciones o entidades con participación pública, bien por enajenación directa, bien por concurso. El artículo 119.1, párrafo 2º, LCLR señala que el número mínimo de socios necesarios para constituir la cooperativa será el equivalente al 75 por 100 del total de viviendas en promoción que pretende realizarse, que se fijará estatutariamente. De acuerdo con el artículo 91.3, *in fine*, LCCV, en el momento de constitución de la cooperativa, el número de las viviendas que se proyectan adquirir o construir no podrá superar el doble del número de socios, excepto si se trata de una promoción realizada en colaboración con administraciones o entidades públicas.

Esta regla especial dificulta la constitución de la cooperativa de viviendas<sup>82</sup>, sin que se vea la necesidad de tales requisitos diferenciados, que se añaden a las

---

<sup>82</sup> MERINO, “Capítulo XXIV. Cooperativas de viviendas”, op. cit., pp. 1635-1637.

especialidades que existen cuando se trata de la construcción de viviendas de protección oficial.

#### **4.2. MENCIONES ESTATUTARIAS ESPECIALES**

Todas las leyes de cooperativas regulan el contenido mínimo de los estatutos. Algunas de ellas establecen menciones especiales obligatorias en los de las cooperativas de viviendas en relación con medidas de participación, información y control por los socios<sup>83</sup>.

El margen de autorregulación estatutaria difiere de unas leyes a otras. Algunas facultan a los estatutos para regular algunos aspectos, como los especiales derechos de tanteo y retracto a favor de la cooperativa, mientras que otras los imponen. Todas estas materias que serán objeto de tratamiento más adelante.

#### **4.3. ESPECIALIDADES EN EL CASO DE QUE EXISTAN SECCIONES, PROMOCIONES O FASES**

Las leyes de cooperativas contienen una regulación general de las secciones<sup>84</sup>, en la que se admite la posibilidad de que, por acuerdo de la Asamblea

---

<sup>83</sup> Artículo 158.1 LCAS y artículo 141.1 LCCLM.

<sup>84</sup> Artículo 5 LC; artículo 12 LSCA; artículos 9, 10.3, 35.2, 123, i), 124.2, c), 124.3, g) RLSCA; artículos 6 y 71.4 LCAR; artículos 6 y 7 LCAS; artículo 54 RRCAS; artículos 3, g), 7, 19.1, s), 52.2, h), 62.5, 98.1, a) LCIB; artículos 9, 15.1, ñ), 36.1, h), 48.1 LCCAN; artículos 9, 15.1, i), 32.2, k), 44.1 LCCANT; artículos 9, 14.1, o), 43.1, g), 94.1, c) LCCLM; artículo 36.1, ñ) y p) RRCLM; artículos 6, 41.3, 60.1, 61, 76.1, a) LCCL; artículos 6, 43.2, g), 50, 55.3, 66.3, 86.1 LCCAT; artículos 69.1, b) y 74.2, b) RRCCAT; artículos 14, 19.1, o), 39.2, k) LSCEX; artículos 9, 14.1.15), 31.1, l), 72.1, c) LCG; artículos 6, 11.1, l), 27.3, g) LCCM; artículos 7, 13.1, ñ), 37.2, j), 49.1 LCRM; artículo 9 LFCN; artículo 6 LCPV; artículo 20 RLCPV; artículos 7, 12.1, n) LCLR; artículos 8, 10, o), 31.1, i), 63.1, a), 68.1, Disposición adicional 5ª.1, h) LCCV.

general, se constituyan en el seno de la cooperativa, para realizar conjuntamente algunos de los socios una determinada actividad dentro del objeto social<sup>85</sup>, siempre que los estatutos incorporen la regulación de la sección. Las secciones carecen de personalidad jurídica propia, pero tienen autonomía de gestión, patrimonio separado y cuentas de explotación diferenciadas, sin perjuicio de la contabilidad general de la cooperativa. La representación y gestión de la sección corresponde al Consejo rector de la cooperativa, en cuyo seno pueden existir representantes de las secciones. Algunas de estas leyes mencionan o regulan en particular las secciones, fases o promociones de las cooperativas de viviendas<sup>86</sup>.

De forma general, se establece la necesaria inscripción registral de la creación y extinción de las secciones de cualquier cooperativa<sup>87</sup> y/o de la afectación de su patrimonio al resultado de las operaciones que se realicen en su seno<sup>88</sup>. En otros casos, de manera específica, se dispone que es preceptiva la inscripción registral de la constitución y extinción de secciones, fases o promociones en las cooperativas de viviendas<sup>89</sup>. Por el contrario, es potestativa la solicitud de inscripción del nombramiento y cese de los miembros de las Comisiones delegadas de cada fase o promoción de las sociedades cooperativas de viviendas<sup>90</sup>. El acuerdo de creación y de extinción de la sección, fase o pro-

---

<sup>85</sup> Al margen del objeto social, según el artículo 71.4 LCAR.

<sup>86</sup> Artículo 90 LC; artículo 98, e) LSCA; artículo 88 RLSCA; artículo 85.2 LCAR; artículo 156 LCAS; artículo 113 LCCAN; artículo 115 LCCANT; artículo 139 LCCLM; artículo 119 LCCL; artículo 126 LCCAT; artículo 160 LSCEX; artículo 119 LCCM; artículo 113 LCRM; artículo 121 LCLR; artículo 91.9 LCCV.

<sup>87</sup> Artículo 123, i) RLSCA y artículo 26.1, d) LCIB.

<sup>88</sup> Artículo 26.1, e) LCIB y artículo 61.6 RRCCLM.

<sup>89</sup> Artículo 85.2 LCAR y artículo 26.1, h) RLCAR.

<sup>90</sup> Artículo 26.2 RLCAR.

moción habrá de ser adoptado por el Consejo rector y su inscripción se llevará a cabo en virtud de escritura pública, que habrá de contener la certificación de dicho acuerdo y para la extinción requerirá además acuerdo previo de la Asamblea de la sección. Si el acuerdo ha sido ratificado o propuesto por la Asamblea general, se hará constar así en la certificación. En el acuerdo de constitución de la sección habrán de constar, al menos, los siguientes datos: a) su denominación; b) las características del tipo de promoción de viviendas que se van a realizar, su número y la parcela en la que se pretende ejecutar la construcción; y c) el número de miembros de la Comisión delegada y facultades que le vayan a corresponder, según los estatutos. El domicilio de las secciones o promociones será el mismo que el de la sociedad cooperativa; en caso de que sus reuniones y/o gestión efectiva vayan a radicar en lugar distinto, se hará constar así en el acuerdo de constitución de la sección. Si un mismo acuerdo del Consejo rector constituye distintas secciones, se inscribirá en un solo asiento, salvo que el Registro de Cooperativas aprecie la conveniencia de su inscripción en asientos separados.

#### **4.3.1. Las normas de la promoción o fase**

La existencia de secciones, fases, promociones o bloques conlleva numerosas especialidades, entre las que se encuentra la necesidad de unas reglas básicas, que las leyes denominan “normas de la promoción”, que deben estar definidas antes de que los socios adscritos ingresen cantidad alguna y para las que establecen un contenido mínimo necesario<sup>91</sup>.

---

<sup>91</sup> Artículo 158.2 LCAS; artículo 118.2 LCCAN; artículo 141.2 LCCLM; artículo 121.1 LCCM.

En cuanto al momento de la adopción de estas normas y el órgano competente para su redacción y aprobación, la LCCM (artículo 121.1) declara que deben ser elaboradas por la gestora o por el órgano de administración si no se ha contratado ninguna y aprobadas por la Asamblea general de la cooperativa. Y la LCAS (artículo 156.4) dispone que, en el momento de alcanzarse el 80 por 100 de los socios previstos para la promoción, el Consejo rector deberá convocar una junta especial con el objeto de ratificar o, en su caso, modificar las normas de la promoción.

El contenido mínimo de las normas de la promoción está integrado por las siguientes menciones:

- a) La denominación específica de la promoción<sup>92</sup>.
- b) La localización geográfica: concejo, municipio, localización dentro del mismo<sup>93</sup>.
- c) La extensión aproximada de los terrenos sobre los que se edificarán las viviendas y la ordenanza que les afecte<sup>94</sup>.
- d) El tipo constructivo o la clase de viviendas que se van a promover<sup>95</sup> y su número aproximado<sup>96</sup>.
- e) El estudio financiero previsto para el desarrollo de la promoción<sup>97</sup> o, de forma más específica, el presupuesto económico de costes para el desarrollo de la promoción, el plan de aportaciones o pagos, así como un plan finan-

---

<sup>92</sup> Artículo 158.2, a) LCAS; artículo 141.2, a) LCCLM; artículo 121.1, a) LCCM.

<sup>93</sup> Artículo 158.2, b) LCAS; artículo 141.2, b) LCCLM; artículo 121.1, b) LCCM.

<sup>94</sup> Artículo 158.2, b) LCAS.

<sup>95</sup> Artículo 158.2, c) LCAS; artículo 141.2, c) LCCLM; artículo 121.1, c) LCCM.

<sup>96</sup> Artículo 121.1, c) LCCM.

<sup>97</sup> Artículo 158.2, e) LCAS; artículo 141.2, e) LCCLM.

ciero que especifique las posibles entidades colaboradoras, y si resulta necesaria o no la presentación de garantías personales por parte de los socios<sup>98</sup>.

- f) El calendario programado de actuaciones, que señalará los hitos más relevantes de la promoción: adquisición de terrenos; aprobación del planeamiento correspondiente; urbanización de los terrenos; obras de edificación y su finalización<sup>99</sup>. Calendario que deberá cumplirse, salvo causa de fuerza mayor, una vez obtenida la licencia de edificación<sup>100</sup>.
- g) Los requisitos y formalidades exigidas a los socios, así como los compromisos económicos y el calendario de ingresos a efectuar por los mismos<sup>101</sup>, como garantía de la viabilidad económico-financiera de la promoción y del interés general y social de la cooperativa<sup>102</sup>.
- h) El sistema de elección de las viviendas, locales y anexos por los socios<sup>103</sup>.
- i) Las garantías previstas por la cooperativa sobre las cantidades que anticipen los socios a cuenta del coste de la vivienda, de acuerdo con la legislación vigente, debiendo indicar, una vez contratadas, las entidades bancarias y aseguradoras, el número de póliza y los datos de la cuenta bancaria especial<sup>104</sup>.

---

<sup>98</sup> Artículo 121.1, e) LCCM.

<sup>99</sup> Artículo 158.2, f) LCAS; artículo 141.2, f) LCCLM; artículo 121.1, f) LCCM.

<sup>100</sup> Artículo 121.1, f) LCCM.

<sup>101</sup> Artículo 158.2, g) LCAS; artículo 141.2, g) LCCLM; artículo 121.1, g) LCCM.

<sup>102</sup> Artículo 121.1, g) LCCM.

<sup>103</sup> Artículo 158.2, h) LCAS; artículo 141.2, h) LCCLM; artículo 121.1, h) LCCM.

<sup>104</sup> Artículo 121.1, j) LCCM.

A estas se añaden otras menciones obligatorias en ciertos casos, como la indicación de la existencia de superficie comercial o de otros usos diferentes al residencial<sup>105</sup>; la eventual existencia de compromisos previos de la cooperativa con terceras personas o empresas, indicando, en su caso, los términos más importantes de los acuerdos, como las funciones a desarrollar y los parámetros fijados para su retribución<sup>106</sup>, con la obligación de poner a disposición de los socios una copia de la documentación contractual que vincule a la cooperativa con ellas<sup>107</sup>; o el régimen de protección oficial al que se pretendan acoger las viviendas, con la cita de las normas jurídicas reguladoras<sup>108</sup>.

---

<sup>105</sup> Artículo 158.2, b) LCAS; artículo 141.2, b) LCCLM; artículo 121.1, b) LCCM.

<sup>106</sup> Artículo 158.2, i) LCAS; artículo 141.2, i) LCCLM; artículo 121.1, i) LCCM.

<sup>107</sup> Artículo 121.1, i) LCCM.

<sup>108</sup> Artículo 158.2, d) LCAS; artículo 141.2, d) LCCLM; artículo 121.1, d) LCCM.



## **5. EL ESTATUTO JURÍDICO DEL COOPERATIVISTA DE VIVIENDA**

---

### **5.1. REQUISITOS PARA SER SOCIO DE UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS**

Son las leyes de cooperativas y los estatutos, estos como contenido mínimo y esencial, los que establecen los requisitos para ser socio, que se conectan con la clase de cooperativa. En el caso de las cooperativas de viviendas, las leyes establecen que pueden ser socios las personas físicas y las personas jurídicas, de cualquier tipo, o bien las cooperativas, los entes públicos y las entidades sin ánimo de lucro. Pero no hay total identidad entre ellas.

Los artículos 89.1 LC, 112.1 LCCAN, 116.1 LCCM y 112.1 LCRM admiten como socios a las personas físicas, a los entes públicos y a las entidades sin ánimo de lucro. El primero y el último de ellos añaden que podrá ser socio cualquier tipo de persona si la cooperativa tiene por objeto procurar edificaciones e instalaciones complementarias para el uso de viviendas y locales de los socios, la conservación y administración de las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes y la creación y el suministros de servicios complementarios, así como la rehabilitación

de viviendas, locales y edificaciones e instalaciones complementarias.

La legislación cooperativa andaluza establece que los socios deberán ser personas físicas, pero estas sociedades también podrán estar integradas por personas jurídicas que garantizarán, en todo caso, que los usuarios efectivos de las viviendas sean personas físicas [artículo 98, c) LSCA; artículo 87.1 RLSCA].

Los artículos 153.2 LCAS y 135.2 LCCLM admiten a las personas físicas, a los entes públicos y a las entidades sin ánimo de lucro mercantil.

Los artículos 113.1 y 2 LCCANT y 117.2 LCCL mencionan a las personas físicas, los entes públicos o las instituciones entre cuyos fines figure la promoción de viviendas de carácter social y a las entidades sin ánimo de lucro.

El artículo 123.2 LCCAT cita a los entes públicos, a las cooperativas y a las entidades sin ánimo de lucro e, implícitamente, a las personas físicas.

El artículo 158.1 LSCEX admite a las personas físicas, a los entes públicos, a las sociedades cooperativas y a las entidades sin ánimo de lucro mercantil.

De acuerdo con el artículo 120.1 LCG, están constituidas principal y mayoritariamente por personas físicas, aunque también pueden ser socios los entes públicos, los entes sin ánimo de lucro mercantil y las cooperativas.

El artículo 68.1 LFCN establece que asocian a personas físicas o jurídicas sin ánimo de lucro.

El artículo 119.3 LCPV dispone que “asociarán mayoritariamente a personas físicas y a entidades coo-

perativas” y el cumplimiento de los requisitos para adquirir la condición de socia o socio deberá ser dictaminado favorablemente por el letrado asesor, excepto en las promociones de viviendas de protección pública. Como requisito especial, contempla el artículo 114.4, párrafo 1º, LCPV que la mayoría de los socios han de tener su residencia habitual en el territorio a que alcance el ámbito de la cooperativa, salvo que estuviese orientada al servicio exclusivo o preferente de socios de la tercera edad o a la promoción de una segunda residencia.

Según el artículo 119.1 LCLR, estas cooperativas “asocian a personas físicas”.

De acuerdo con el artículo 91.2 LCCV pueden ser socios las personas físicas, los entes públicos, las cooperativas y las entidades sin ánimo de lucro. De las cooperativas de despachos podrán ser socios los profesionales, estén o no colegiados, las cooperativas y los demás empresarios, ya sean personas físicas o jurídicas (artículo 91.10).

El incumplimiento de estos requisitos subjetivos no impide al socio indebidamente admitido como tal solicitar su baja y obtener el reembolso de sus aportaciones en el momento en el que sea sustituido por otro socio: así lo estima la SAP de Burgos de 7 de febrero de 2012 (JUR 2012/70550). En el recurso que está en el origen de esta sentencia, se debate la legitimación de dos socios personas jurídicas (una sociedad limitada y una sociedad civil) para darse de baja en la cooperativa y pedir el reembolso de sus aportaciones. El Juzgado se lo denegó porque se trata de una cooperativa de viviendas, de la que no pueden formar parte este tipo de socios (de acuerdo con los artículos 117 LCCL y 89 LC). Para la Audiencia Provincial, aunque de la cooperativa de viviendas solo pueden

ser socios las personas físicas, con algunas excepciones que no alcanzaban a las demandantes, lo cierto es que a ambas se las admitió como socios y realizaron aportaciones: “En este caso la posibilidad de que una y otra se den de baja, una vez que se las admitió indebidamente como socios, no es solo un derecho, sino una obligación impuesta por el artículo 17.5 de la Ley General (artículo 21 de la Ley autonómica) al decir que «causarán baja obligatoria los socios que pierdan los requisitos exigidos para serlo según esta Ley o los Estatutos de la cooperativa». Parece evidente que la pérdida de los requisitos exigidos por la Ley o los Estatutos para ser socio de una cooperativa de viviendas debe equipararse a la ausencia de tales requisitos porque nunca se tuvieron, a pesar de lo cual se admitió al socio al que nunca debió admitirse. La consecuencia no puede ser otra que la de estimar la demanda, si bien reconduciendo el supuesto por el que se pide la baja a aquel que se debió pedir desde un primer momento. La consecuencia habrá de ser también el reembolso de las cantidades aportadas también condicionada a la entrada de otro socio en la Cooperativa que les sustituya”.

## **5.2. CLASES ESPECIALES DE SOCIOS**

Los adjetivos que acompañan a la palabra “socio” determinan la existencia de clases especiales, al margen de las categorías habituales -usuarios, colaboradores, asociados, etc.- de la parte general de las leyes de cooperativas.

### **5.2.1. Los socios simultáneos**

Algunas leyes permiten a más de una persona ser conjuntamente socio de una cooperativa de viviendas.

Según la LCAR, varias personas interesadas en la consecución como titulares de una sola vivienda podrán adquirir la condición simultánea de socio, con derecho a expresar un único voto, haciéndose constar así en su especial inscripción, con un régimen de responsabilidad solidaria de sus obligaciones como tal (artículo 84.3). Los artículos 153.2 LCAS y 135.2 LCCLM establecen que podrán igualmente ser socios las personas que cofinancien la vivienda o local, segundos aportantes, pero poseyendo entre ellas un voto por vivienda, que ejercerá la persona que hayan decidido de común acuerdo y comunicado al Consejo rector.

### **5.2.2. Los socios expectantes, los socios no adscritos a ninguna promoción y los aspirantes a socios**

Las leyes de cooperativas aluden, en sede de cooperativas de viviendas, al “socio expectante”<sup>109</sup>. La mayor parte de la legislación autonómica los denomina socios<sup>110</sup> y también la derogada legislación estatal (artículo 49.4 del Reglamento de 1971 y artículo 106.1 del Reglamento de 1978) los calificaba como tales, lo que llevó a la doctrina a considerar que “por haber sido sustantivizado normativamente como un tipo o clase de socio no puede equipararse ni al tercero, ni al aspirante o candidato en período de prueba, ni al mero asociado”<sup>111</sup>. Incluso se califica de “fantasmal” la

---

<sup>109</sup> Artículo 91.2 y 3 RLSCA; artículo 84.6 LCAR; artículos 117 y 119 LCCAN; artículo 117.2 LCCANT; artículo 121.2 y 3 LCCL; artículo 125 LCCAT; artículo 121 LCG; artículo 115.2 y 3 LCRM; artículo 122.2 LCPV; artículo 120.3 y 4 LCLR.

<sup>110</sup> Artículo 91.2, párr. 2º, RLSCA; artículo 119 LCCAN; artículo 117.2 LCCANT; artículo 125.1 LCCAT; artículo 121.3 LCG.

<sup>111</sup> PAZ CANALEJO, N., *El nuevo Derecho cooperativo español*, Digesa, Madrid, 1979, p. 470.

figura del socio expectante, “que es un socio, que no es socio, pero que puede llegar a serlo”<sup>112</sup>.

La legislación andaluza define esta clase de socio como aquel que, “habiendo efectuado la suscripción de su aportación obligatoria al capital social de la sociedad cooperativa de viviendas, no es aún adjudicatario, por cualquier título, de los derechos de cuantas viviendas o locales haya expresado la voluntad de adquirir, quedando en espera de que eventualmente tal circunstancia se produzca. De no mediar expresión al respecto, se entenderá que sólo está interesada en una vivienda o local” (artículo 91.2, párr. 2º, RLSCA). El artículo 119 LCCAN los conceptúa como aquellas personas que “habiendo sido admitidas como personas socias y efectuado la suscripción de su aportación obligatoria al capital social, aún no están adscritas a una promoción, quedando a la espera de que eventualmente se produzca tal circunstancia, en los siguientes supuestos: a) Por existir más personas socias que viviendas en promoción. b) Por permanecer a la espera del lanzamiento de una promoción que, por localización, condiciones económicas, tipología, etc. sea de su interés. c) Por permanecer a la espera de la baja de una persona socia en las promociones de cooperativas en régimen de cesión de uso”.

El régimen de estos sujetos viene mínimamente establecido en las leyes, que conceden amplio margen a la autonomía de la voluntad reflejada en los estatutos. El RLSCA dispone en su artículo 91.2 que los estatutos deberán determinar los derechos y obligaciones de los socios expectantes, sin que entre estos pueda figurar la exigencia de entregar cantidades

---

<sup>112</sup> MANRIQUE, “De las Cooperativas de viviendas”, op. cit., p. 1102.

para financiar el pago de las viviendas, locales y construcciones complementarias ni se les reconozca el derecho de sufragio activo ni pasivo en las Asambleas generales. Según el artículo 119 LCCAN, la preferencia para la adjudicación o cesión de las viviendas, edificaciones y obras complementarias vendrá determinada por la fecha de ingreso en la cooperativa, garantizándose en todo caso la preferencia de los descendientes y ascendientes del transmitente, así como del cónyuge separado o divorciado en aplicación de sentencia o convenio judicial. En el supuesto de promociones acogidas al régimen de viviendas protegidas de promoción privada u otras tipologías a las que por ley pudieran tener acceso, la forma de adjudicación vendrá determinada por la normativa que sea aplicable. El régimen de derechos y obligaciones será el establecido con carácter general para los socios, con las siguientes particularidades: no se les podrá exigir la entrega de cantidades para financiar el pago de viviendas o locales; y el conjunto de los votos a ellas correspondientes, sumados entre sí, no podrán superar el 20 por 100 en los órganos sociales de la cooperativa. De acuerdo con el artículo 117.2 LCCANT, los estatutos podrán regular los derechos de los socios expectantes, respetando, en todo caso, lo previsto en la normativa sectorial específica. El artículo 125.1 LCCAT establece que la cooperativa disfruta del derecho de tanteo para poder ofrecer viviendas a los socios expectantes, por riguroso orden de antigüedad de la fecha de ingreso en el caso de transmisión *inter vivos* de viviendas y de locales antes de que hayan pasado cinco años desde la entrega de la vivienda o un plazo superior si lo indican los estatutos sociales o los convenios con entidades públicas para la adquisición de suelo.

Estos socios figuran inscritos con tal carácter en el libro registro de socios (artículo 119 LCCAN) o en el libro especial de socios expectantes (artículo 121.4 LCG).

Son tres las leyes autonómicas que permiten a los estatutos contemplar la figura de los “socios no adscritos a ninguna promoción”. Tendrán de modo general los derechos y obligaciones que se prevean en los estatutos (artículo 163 LSCEX), de acuerdo con lo establecido en la ley para los socios colaboradores (artículo 143 LCCLM) o los socios inactivos (artículo 123.2 LCCM). Ostentan un derecho preferente para adscribirse a las nuevas promociones que se pudieran iniciar, mientras que, en las ya iniciadas, si lo establecen los estatutos, solo tendrán derecho a sustituir a un socio que pretenda darse de baja en la promoción o en la cooperativa, garantizándose en todo caso la preferencia de los descendientes y ascendientes del transmitente, así como del cónyuge separado o divorciado en aplicación de sentencia o convenio judicial (artículos 143 LCCLM, 163 LSCEX y 123.2 LCCM).

Otras leyes eluden el término “socio” y, en su lugar, hablan de “solicitantes de admisión como socios”<sup>113</sup> o de “personas aspirantes a ser socias”<sup>114</sup>, por lo que parecen negarles tal carácter para, en su lugar, contemplarlos como sujetos que tienen una expectativa de derecho, por orden de antigüedad, a convertirse en socios cuando se produzca una baja o algún socio pretenda transmitir sus derechos en la cooperativa.

---

<sup>113</sup> Artículo 92 LC. El artículo 162 LSCEX menciona a los solicitantes de admisión como socios, Ley que regula en el artículo siguiente el supuesto de los socios no adscritos a ninguna promoción.

<sup>114</sup> Artículo 91.6 LCCV.

### **5.3. DERECHOS DE LOS SOCIOS**

#### **5.3.1. Derechos económicos y derechos políticos**

En general, los cooperativistas gozan de derechos económicos y de derechos políticos.

En las cooperativas de viviendas, el principio de igualdad no impide que, cuanto mayor sean las aportaciones del socio, más derechos tenga reconocidos, pero exige que, en cuanto a la determinación del precio de la vivienda, a todos los socios se les apliquen las mismas normas e idénticos criterios. Son varias las sentencias que se han pronunciado sobre esta cuestión.

La STS de 21 de octubre de 1982 (RJ 1982/5568) afirma que, en el supuesto de viviendas integradas en una cooperativa “en que hubo una sola promoción para la construcción de todas ellas, no existiendo patrimonio separado respecto a fases, grupos, bloques o viviendas concretas, ni existiendo tampoco patrimonios independientes para cada una de las construcciones, sino un presupuesto único para todas ellas, existe un único proyecto general al que se correspondió un solo presupuesto, repercutiendo entre todos los socios, en proporción a la superficie construida de cada vivienda, los gastos generales de urbanización y coste de los terrenos o parcelas utilizadas, constituidas bajo el principio de igualdad de los socios, con adjudicaciones a estos mediante sorteo. El que en cuanto al precio de cada vivienda, se estableció que sería el que se fijase como presupuesto protegible en la Cédula de Calificación Definitiva emitida por el Ministerio de la Vivienda, el cual solo sería incrementado por la cantidad que corresponda por gastos comunes de

administración, pago de intereses, gastos notariales, etc., sin que para nada se mencione un particular aumento por los gastos de construcción y urbanización, determina que el principio de igualdad no viene alterado al declarar la Sala sentenciadora de instancia la nulidad de pleno derecho del acuerdo adoptado en Junta General Extraordinaria de la Cooperativa en cuanto a la determinación de precio de las viviendas unifamiliares construidas, pues los adjudicatarios de ellas tienen derecho, por consecuencia de ese principio de igualdad, a que se les aplique el mismo criterio que a los demás socios a la determinación del precio de la vivienda adjudicada, mediante la obtención del valor construido a través de la división del coste total de metros cuadrados de viviendas construidas, y aplicando al importe resultante al número total de metros cuadrados de que conste la vivienda adjudicada”; y añade que estos socios tienen “derecho a participar en los beneficios que pudieran obtenerse por la venta o alquiler de los locales comerciales propiedad de la Cooperativa, en igualdad de condiciones que el resto de los socios”.

La STS de 11 de abril de 1987 (RJ 1987/2704) llega a la misma conclusión que la Audiencia respecto a que “existía entre los cooperativistas no ya la mera creencia, sino la seguridad de que los pisos construidos en tres bloques serían a un mismo precio por metro cuadrado, y hay que convenir que bajo este supuesto se desarrolló la actividad de la Cooperativa”.

La STS de 13 de junio de 1987 (RJ 1987/4298) considera vulnerado el derecho de igualdad de los socios porque, al haber asignado a los propietarios de un determinado bloque “que no son propietarios de los bajos, el mismo criterio para la fijación del precio

que a los propietarios de los demás bloques, que sí son copropietarios de los respectivos bajos, se consagra una desigualdad inicial, contrariamente a distintos actos de la cooperativa que habían intentado buscar una situación más justa”.

Para la STS de 26 de febrero de 2009 (RJ 2009/1519), no ha quebrado el principio de igualdad en la contemplación del fin de obra: “la igualdad entre los cooperativistas se obtiene en base a la valoración y liquidación que se hace de las obras que afectan a su vivienda, según el estado en que se encuentran, partidas pendientes de ejecución y estado de las mismas viviendas. Como se deduce del Plan (...) a cada socio se le computa en el precio la obra que tiene ejecutada, descontándosele aquellas obras pendientes de hacer, pero solo si afectan a detalles de lujo o terminación de mejoras y ornato, ya que las obras imprescindibles para la obtención del certificado fin de obra se realizarán por la Cooperativa. Del mismo modo, no se descuentan, por asumirlas la Cooperativa, las obras que afectan a la seguridad, habitabilidad de las viviendas y a su funcionalidad. La Sala entiende, al considerar la solución adoptada y la especial circunstancia en que se encontraba la Cooperativa, que hay que convenir con el Juzgado y con la Sala de instancia en que no puede considerarse en quiebra el principio de igualdad ni que se haya tratado de manera discriminatoria a unos socios respecto de otros, y que se da cumplimiento, de este modo, al menos sustancialmente, al objeto de la sociedad cooperativa, sin que pueda apreciarse vulneración de lo dispuesto en los artículos 1 y 89 de la Ley de Cooperativas, respecto de los cuales, por otra parte, no se ha efectuado con precisión el acotamiento que permitiera un análisis más detenido

en cuanto a los específicos preceptos que pudieran resultar infringidos”.

Particulares problemas plantea el derecho a la igualdad puesto en conexión con el derecho a la adjudicación de la propiedad de la vivienda, como veremos más adelante (epígrafe 5.3.2.1).

En sede de cooperativas de viviendas, dos derechos son objeto de especial regulación: el derecho a la adjudicación de la propiedad o del uso de la vivienda o local y el derecho a que se le garanticen las cantidades entregadas a cuenta. Y también se disciplina la transmisión por el socio de sus derechos.

### **5.3.2. El derecho sobre la vivienda, local o edificación y sus límites**

Las leyes de cooperativas establecen que el derecho sobre la vivienda podrá adquirirse con carácter de residencia habitual; para descanso o vacaciones; como residencia de personas mayores, con discapacidad o dependencia o con diversidad funcional; y para facilitar el acceso de jóvenes y/o grupos de población con especiales dificultades de acceso a la vivienda<sup>115</sup>. Sin perjuicio, añaden algunas, de lo dispuesto en la legislación sobre vivienda protegida. El artículo 117.2 LCCM puntualiza que, en la publicidad del proyecto, deberá indicarse la modalidad de uso de vivienda prevista para cada promoción. La SAP de Jaén de 9 de marzo de 2023 (JUR 2023/283733) afirma que, aunque la apelante alega que la cooperativa no nace con la naturaleza “de vivienda” concedida por la LSCA, el

---

<sup>115</sup> Artículo 97.4 LSCA; artículo 153.3 LCAS; artículo 128.4 LCIB; artículo 112.2 LCCAN; artículo 135.3 LCCLM; artículo 122.3 LCCAT; artículo 158.1 LSCEX; artículo 117.2 LCCM; artículo 118.1 LCPV; y artículo 91.3 LCCV.

artículo 97.4 de dicha Ley dispone que el derecho sobre la vivienda podrá adquirirse como residencia de personas mayores, por lo que tal argumento no tiene acogida.

La excepción la constituyen las leyes que exigen al socio habitar la vivienda o destinarla a residencia habitual y permanente. El artículo 121.1 LCG establece que el socio tiene la obligación de habitar la vivienda. Las cooperativas de viviendas de cesión de uso, de acuerdo con el artículo 129 ter.1 LCLR, procuran a las personas socias usuarias y, en su caso, al resto de miembros de la unidad de convivencia el uso particular de las viviendas como residencia habitual y permanente, el uso de dependencias susceptibles de aprovechamiento particular, junto con el uso compartido de los espacios y dependencias comunes. El artículo 129 ter.3, b) LCLR añade que, en caso de disolución de la sociedad, las viviendas y demás dependencias susceptibles de aprovechamiento particular se han de traspasar a otra cooperativa de la misma clase, a las entidades que las agrupen o a otras entidades no lucrativas que tengan por objeto social la vivienda asequible en régimen de cesión de uso, para continuar destinándolas a residencia habitual y permanente de las personas socias y los miembros de su unidad de convivencia, en régimen de cesión de uso.

La legislación cooperativa prohíbe al socio ser titular de derechos sobre un determinado número de viviendas de promoción cooperativa de forma simultánea, con algunas excepciones para las familias numerosas, los entes públicos, las cooperativas y las entidades sin ánimo de lucro. Así, de acuerdo con algunas leyes, no cabe poseer más de una vivienda, a excepción de las familias numerosas, que podrán te-

ner las precisas para cubrir sus necesidades (artículos 84.4. LCAR y 121.1 LCG). O se impide tener más de dos viviendas en la misma provincia, prohibición que afecta a los socios personas físicas (artículo 87.3 RLSCA; sin especificar lo de la provincia, el artículo 159.1 LSCEX). El artículo 119.5 LCPV establece que, en las cooperativas en que se adjudica la propiedad, ninguna persona física podrá ser titular de más de dos viviendas en régimen cooperativo, salvo los derechos reconocidos a las familias numerosas. De acuerdo con la LCCAT, ninguna persona puede ser simultáneamente, en una misma comarca, titular de más de una vivienda o local de promoción cooperativa, salvo en aquellos casos en que la condición de familia numerosa haga necesaria la utilización de dos viviendas, siempre que puedan constituir una unidad vertical u horizontal; pero esta limitación no se aplica a los entes públicos, las cooperativas y las entidades sin ánimo de lucro que necesiten locales para llevar a cabo sus actividades (artículo 123 LCCAT). El artículo 68.1 LFCN establece: “Ninguno de sus socios podrá ser titular de más de una vivienda de promoción cooperativa en la localidad, sin perjuicio de los derechos amparados en esta materia por la Ley Foral 20/2003, de 25 de marzo, de Familias Numerosas”.

Las leyes de cooperativas establecen que la propiedad o el uso y disfrute de las viviendas o locales podrán ser adjudicados o cedidos mediante cualquier título admitido en derecho<sup>116</sup>.

---

<sup>116</sup> Artículo 89.3 LC; artículo 97.3 LSCA; artículo 84.5 LCAR; artículo 153.3 LCAS; artículos 128.9 y 129.1 LCIB; artículo 112.2 LCCAN; artículo 114.2 LCCANT; artículo 135.3 LCCLM; artículo 118.2 LCCL; artículo 123.3 LCCAT; artículo 158.3 LSCEX; artículo 120.2 LCG; artículo 117.2 LCCM; artículo 112.3 LCRM; artículo 68.2 LFCN; artículo 118.1 LCPV; artículo 119.3 LCLR. Sobre las diferentes modalidades, LAMBEA RUEDA, A., “Adjudicación y cesión de uso en las Cooperativas de Viviendas: usufruc-

5.3.2.1. *El derecho a la adjudicación de la propiedad de la vivienda, local o construcción*

A pesar de la indudable importancia y de la litigiosidad de esta materia, son muy pocas las leyes que tratan de las reglas y preferencias para la adjudicación a los socios de la propiedad de las viviendas, locales, edificaciones e instalaciones complementarias. Los artículos 158.2, h) LCAS, 141.2, h) LCCL y 121.1, h) LCCM, como hemos visto, establecen como contenido mínimo de las normas de la promoción el sistema de elección de las viviendas, locales y anexos por los socios. El artículo 137.4 LCCL establece: “Cuando las viviendas se construyan para su adjudicación en propiedad, los socios adjudicatarios de las mismas, dentro de una fase o promoción, estando al día en todos sus compromisos y obligaciones, tanto en los específicos de la fase como en la parte proporcional de las cargas comunes que les sean imputables, de acuerdo con los estatutos y el reglamento de régimen interno, y una vez transcurridos tres meses desde que la promoción cuente con todas las licencias y permisos exigibles, tendrán derecho a solicitar la entrega de las viviendas mediante escritura pública y, en caso contrario, a causar baja en la cooperativa que será calificada como justificada”.

La redacción de los estatutos de la cooperativa reviste crucial importancia en este punto. Precisamente, remite a la regulación estatutaria el artículo 97.6

---

to, uso y habitación y arrendamiento”, *CIRIEC-España, Revista Jurídica de Economía Social y Cooperativa*, nº 23, 2012, pp. 139-178; IDEM, “Cooperativas de viviendas: adjudicación en propiedad, cesión de uso y *cohousing*. La Ley 2/2023 de Cooperativas de Madrid”, en MARQUÉS MOSQUERA, C. (Coord.), *Las cooperativas y otras formas de colaboración empresarial al margen de las sociedades mercantiles*, Colección Monografías Cuadernos de Derecho y Comercio, Fundación Notariado, Madrid, 2024, pp. 285-328.

LSCA. Y es la interpretación de esas normas lo que se convierte en objeto de debate. La STS de 22 de noviembre de 1993 (RJ 1993/9178) señala que “a los autos no han sido aportados los Estatutos de la Cooperativa codemandada, lo que impediría a esta Sala, como se lo hubiera impedido a los órganos jurisdiccionales que conocieron del litigio en primera y segunda instancia, conocer las normas estatutarias reguladoras de la adjudicación de las viviendas a los socios cooperativistas y comprobar si concurrían en el recurrente las condiciones necesarias para la adjudicación de esa vivienda en concreto”.

No todos los criterios estatutarios posibles son válidos, porque es preciso respetar el primordial principio de igualdad, como de forma expresa establece el artículo 97.6 LSCA.

La jurisprudencia tiene declarado que la adjudicación de la vivienda de acuerdo con el criterio de antigüedad puede vulnerar el principio de igualdad y determinar un enriquecimiento injusto de los socios más antiguos en perjuicio de los que ingresaron con posterioridad en la cooperativa. La STS de 26 de enero de 1983 (RJ 1983/389) acoge el pronunciamiento de la sentencia recurrida que decreta “la nulidad e ineficacia del acuerdo impugnado fundándose en que <<el único título determinante de la asignación realizada es el de la prioridad en la inscripción en la Cooperativa, sin que haya alegado, ciertamente por no haber sucedido, que los que resultaron beneficiados con las discutidas plazas de garaje, hubieran realizado aportaciones dinerarias de mayor cuantía, sin que se hubiese realizado en forma alguna advertencia previa a los socios que posteriormente iban ingresando en la entidad sobre la posibilidad de que no pu-

diesen obtener una de las indicadas plazas y sin que el resultado de la votación realizada y su elevada proporción afirmativa legitime su contenido, ya que al ser mayoría entre los socios los beneficiados por el mismo, es casi imposible que hubiera podido prosperar la posición de los socios minoritarios en ninguna votación”. Por lo tanto, el acuerdo impugnado “indudablemente atenta contra los principios de igualdad que son rectores y animan la Ley de Cooperativas vigente y vulneran directamente los preceptos de la misma que se citan en el escrito de la demanda, ya que suponen un palpable enriquecimiento injusto de unos socios en perjuicio de otros pues ante la imposibilidad material de que todos gocen de ese derecho, es improcedente y debe reputarse inadecuada y atentaría contra esa igualdad toda resolución adoptada que no tenga en cuenta el principio y procure una compensación justa y equitativa de carácter económico para los que se vean privados de tal derecho”<sup>117</sup>. La STS de 20 de marzo de 1986 (RJ 1986/1273) declara que los acuerdos “siempre tendrán el límite impuesto por el manifiesto interés de la generalidad de los componentes, partiendo del respeto al primordial principio de igualdad citado y por consiguiente sin establecer distinción alguno por el tiempo de ingreso en la entidad; doctrina que ha de ser reiterada por cuanto que tan fundamental pauta informa la constitución y el funcionamiento de la Sociedad cooperativa (...) y habrá de ser aplicada no sólo a los derechos políticos (de

---

<sup>117</sup> A juicio de VERGEZ SÁNCHEZ, M., “Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de enero de 1983”, *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, nº 1, enero-marzo, 1983, pp. 88 y 89, el criterio de antigüedad “no se ha utilizado realmente como criterio de adjudicación, sino precisamente como criterio de exclusión de dicha adjudicación a algunos de los socios”, por lo que es aceptable la solución dada por la Sentencia, que considera el acuerdo de la Asamblea contrario al principio de igualdad de trato.

voto y de información como más característicos) sino también a los económicos”. Para el Tribunal, la adjudicación de las plazas de garaje entre los cooperativistas más antiguos, mediante sorteo, con exclusión de los socios más modernos, quebranta el principio de igualdad rector de la normativa de esa modalidad de empresa mutualística, aunque se utilice el pretexto de haberse realizado unas improbadas aportaciones dinerarias y tal violación del principio de igualdad lleva aparejada la sanción de nulidad para una resolución de la Asamblea claramente lesiva para los cooperativistas minoritarios.

Aunque la cooperativa tiene personalidad y patrimonio propios, no es más que un instrumento al servicio de los socios. Por ello, las leyes consideran de manera especial los actos realizados por la cooperativa con los socios en cumplimiento de sus fines (lo que la doctrina denomina “acto cooperativo” y las leyes de cooperativas “actividades cooperativas internas” u “operaciones societarias internas”), norma jurídica que se encuadra entre las medidas especiales de fomento de las sociedades cooperativas. De tal manera, establecen que las entregas de bienes y prestaciones de servicios proporcionadas por las sociedades cooperativas a sus socios, ya sean producidos por ellas o adquiridos a terceros para el cumplimiento de sus fines sociales, no tendrán la consideración de ventas<sup>118</sup>. La STS de 12 de junio de 1982 (RJ 1982/3417) declara que los preceptos invocados por la cooperativa en el recurso -que se refieren a la entrega de bienes y prestaciones de servicios a los socios, negando a estos ac-

---

<sup>118</sup> Disposición adicional quinta.2 LC; artículo 116.4 LSCA; artículo 98.1 LCAR; artículo 169.6 LCIB; artículo 141.3 LCCAN; artículo 135.6 LCCANT; artículo 135.2 LCCL; artículo 155.1 LCCAT; artículo 178.4 LSCEX; artículo 142.2 LCG; artículo 137.6 LCRM; artículo 11.1 LFCN; artículo 157.2, b) LCPV; artículo 138, b) LCLR.

tos la consideración de ventas- están pensados para las cooperativas de consumo, “lo cual es difícil encajar en los de venta de dichas plazas realizados por la cooperativa recurrente, que pertenece a la clase de cooperativas de viviendas, cuyo objeto es procurar estas y las edificaciones y obras complementarias a los socios y familiares, adjudicando o cediéndose a los socios mediante cualquier título admitido en derecho”; por lo que condena a la sociedad al otorgamiento de las correspondientes escrituras públicas de las plazas de garaje a favor de los actores. Para la STS de 24 de febrero de 1992 (RJ 1992/1513): “la existencia de estos locales es una circunstancia que no altera la consideración de la cooperativa como tal (...), pudiendo o no existir tales locales cuyo destino se encuentra regulado en el artículo 107 del Reglamento (por referencia al Reglamento de Cooperativas de 1978) y, por otra parte, no es equiparable esa venta de los locales comerciales que puede ser hecha a cualquier persona, socio o no, con la adjudicación de las viviendas a los socios cooperativistas y la aportación por éstos de las cantidades resultantes de la distribución y derrama del coste de la construcción”. La SAP de Madrid de 30 de marzo de 2006 (AC 2006/1735) incide “en la ya rechazada equiparación entre la incorporación a una cooperativa y un acto de consumo o compraventa a tercero con precio determinado, y de otro destacar que no puede tampoco afirmarse que se incurra en los pretendidos incumplimientos relativos a los precios y menos que pueda existir sobreprecio, al margen de que el valor de adjudicación no era fijo y determinado, y el propio documento de incorporación a la cooperativa se refiere al valor que corresponda con el coste real de las edificaciones y de toda la promoción”.

La norma que niega la consideración de ventas a las adjudicaciones a los socios, lejos de tener una trascendencia simplemente teórica o dogmática, posee una clara repercusión práctica, en especial en el caso de las cooperativas de viviendas. Es reiterada la doctrina jurisprudencial que sostiene que no está sujeta al Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana la adjudicación de viviendas o parcelas a los cooperativistas, al considerar a la sociedad cooperativa como mero instrumento coordinador. Las tres STS de 2 de octubre de 1990 (RJ 1990/7750, RJ 1990/7752 y RJ 1990/7753) afirman que, en el aspecto fiscal, no hay acto transmisivo de una titularidad dominical que constituya objeto de tributación por el concepto de incremento del valor de los terrenos porque “el asociado de la Cooperativa era ya anterior copartícipe de la titularidad dominical de la parcela que se le atribuye”, por lo que “con esa operación jurídica, mal considerada como traslativa del dominio por el Ayuntamiento, lo que únicamente se produjo, como en cualquier caso en que la copropiedad se extingue, fue la simple sustitución de una porción o cuota proindiviso que venía correspondiendo de modo abstracto sobre la totalidad del inmueble que era objeto de esa comunidad a cada uno de sus miembros, por la concreción material de la parcela que se le adjudicaba en propiedad ya exclusiva al anterior socio sin mutación alguna del valor que esa participación anterior tuviera, por lo que la adjudicación ninguna repercusión podía tener a efectos tributarios ni la división practicada con tal motivo...”. La STS de 8 de mayo de 1993 (RJ 1983/5820) declara que “en la adjudicación-venta por una Sociedad Cooperativa de Viviendas a un socio de su propiedad inmobiliaria (un piso-vivienda) no hay una verdadera transmisión suje-

ta al aludido Impuesto, ya que ni tan siquiera a efectos fiscales existe un propio enajenante, y falta además el enriquecimiento del transmitente (ausencia de lucro), cuya personalidad jurídica actúa únicamente de mero instrumento coordinador, con el fin de facilitar a los asociados, copartícipes en la propiedad inmobiliaria de la Sociedad Cooperativa, a expensas de sus aportaciones, la consecución, en el presente caso, de la parcela-vivienda que le ha correspondido, y tal estricta ausencia de transmisión, en sentido fiscal, determina que no concurra verdadera <<traditio>> de la propiedad, que es precisamente el fundamento del mencionado Impuesto, en cuanto, al entenderse que el asociado de la Sociedad-Cooperativa era ya anterior copartícipe de la titularidad dominical del piso-vivienda que se le adjudica, y que esta adjudicación-venta no es más que la atribución del capital inmobiliario de la Sociedad-Cooperativa a sus socios-cooperativistas, faltan los elementos esenciales que configuran tal tributo (transmisión e incremento del valor gravable) y, por tanto, se está ante un supuesto de no sujeción al mismo, y ello es así porque, matizando aún más, siendo cada asociado de la Cooperativa partícipe anterior de la titularidad dominical de cada piso-vivienda, la operación jurídica calificada como de adjudicación-venta, mal considerada por el Ayuntamiento apelado de traslativa de dominio, lo único que produjo, como en cualquier caso en que la copropiedad objetivamente se extingue, fue la simple sustitución de una cuota o porción pro indiviso (que venía correspondiendo, de modo abstracto, a cada uno de los cooperativistas, sobre la totalidad del inmueble –y sobre lo en él construido– que era objeto de esa comunidad cooperativa) por la concreción material del piso-vivienda que se adjudicaba a cada socio en propiedad, ya exclusiva,

sin mutación alguna del valor que esa participación inicial tenía...”.

En palabras de MANRIQUE ROMERO y RODRÍGUEZ POYO-GUERRERO<sup>119</sup>, la cooperativa “no vende viviendas, sino que se las proporciona a los socios y estos adquieren la propiedad directamente (...). Las escrituras públicas en que las cooperativas adjudican las viviendas a sus socios, no son por tanto una forma de transmisión onerosa o lucrativa de las mismas”.

El debate sobre la naturaleza jurídica de la adjudicación de la vivienda y la relación entre la cooperativa y el socio tiene, al margen del relieve fiscal, otras importantes repercusiones sustantivas. Particular trascendencia alcanza dicha calificación a la hora de determinar la naturaleza privativa o ganancial de la vivienda y/o garaje que hayan sido adquiridos por uno de los cónyuges. Tal es el asunto debatido en la STS de 18 de mayo de 1992 (RJ 1992/4096), cuyo origen es la acción declarativa de la propiedad entablada en relación con un piso y una plaza de garaje adjudicados a uno de los cónyuges por una cooperativa de viviendas. El marido, casado en régimen de gananciales, había adquirido la condición de socio en la cooperativa, a través de la cual, con posterioridad, ya bajo el régimen de separación de bienes, adquirió los inmuebles litigiosos, siendo así que las aportaciones realizadas con vistas a la adjudicación (en concreto, la primera) se produjeron parcialmente con bienes gananciales. El Tribunal Supremo configura el supuesto como de adquisición por precio aplazado y lo sitúa en el ámbito del artículo 1356 Cc. Para la comentarista

---

<sup>119</sup> MANRIQUE ROMERO, F. y RODRÍGUEZ POYO-GUERRERO, J. M., “La Cooperativa: garantías formales para su eficacia en el tráfico”, *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, 1980, pp. 133 y 134.

de esta Sentencia, lo único que se adquiere vigente la sociedad de gananciales es la condición de socio, pero la efectiva adquisición se produce mediante la escritura pública, en fecha posterior a la disolución del régimen económico de gananciales, cuando entre los cónyuges regía el de separación de bienes: “la compraventa no se perfecciona hasta el momento de la adjudicación al socio cooperativista. Hasta tal momento es la propia Cooperativa la que sigue siendo propietaria de la misma. (...) hasta el momento de la adjudicación lo único que el socio tiene es derecho genérico a la atribución de una de las posibles viviendas construidas, sin concreción sobre la que en particular pueda corresponderle”<sup>120</sup>. Por el contrario, nos parece más acertado el juicio que expresa quien considera que el acto de adjudicación, aunque “formalmente asimilable” a un contrato de compraventa, no tiene tal naturaleza porque es un acto debido por la cooperativa al socio, con lo que desaparece la contraposición de partes, realizándose además en interés del socio: “cuando la Cooperativa de viviendas <<adjudica>> la vivienda al socio no hay contrato alguno de compraventa”<sup>121</sup>. En el mismo sentido, se pronuncia VICENT CHULIÁ<sup>122</sup>, que considera que la adjudicación supone la sustitución de su derecho sobre los fondos aportados para la promoción conjunta de las viviendas, por la propiedad individualizada de una de

---

<sup>120</sup> BENAVENTE MOREDA, P., “Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de mayo de 1992”, *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, n° 92, abril-agosto, 1992, pp. 561-574. pp. 567 y 568.

<sup>121</sup> MANRIQUE, “De las Cooperativas de viviendas”, op. cit., p. 1095.

<sup>122</sup> VICENT CHULIÁ, F., “Artículo 81. Prestaciones y financiaciones que no integran el capital social”, en PAZ CANALEJO, N. y VICENT CHULIÁ, F., *Ley General de Cooperativas*, en SÁNCHEZ CALERO, F. y ALBALADEJO, M. (Dir.), *Comentarios al Código de Comercio y Legislación Mercantil Especial*, Tomo XX, Vol. 3°, EDESA, Madrid, 1994, p. 311.

ellas<sup>123</sup>. Por su parte, la STS de 25 de octubre de 2001 (RJ 2001/8673) considera ganancial la adjudicación por la cooperativa de un local de oficinas y dos plazas de garaje en pago de la aportación realizada con los beneficios que le reportó al socio su actividad profesional desarrollada en régimen de sociedad privada, en el seno de una sociedad civil irregular.

La adjudicación de las viviendas a los cooperativistas no hace desaparecer los derechos ni elimina las responsabilidades en que pudiera haber incurrido la propia cooperativa ni determina la existencia de un litisconsorcio necesario entre esta y los socios. La STS de 7 de julio de 1990 (RJ 1990/5782) admite que “en lugar de reclamarse lo construido sobre el terreno de la actora, ésta opta por la indemnización del valor de tales terrenos; no impugna las inscripciones de los actuales poseedores y propietarios; tiene sentido jurídico procesal dirigir su acción solamente contra la Cooperativa, como obligada al pago por haber dispuesto en su favor de lo que no era suyo, edificando sobre ello para después adjudicar las viviendas a los Cooperativistas (actuales propietarios), ajenos a tales actos de disposición; y no cabe apreciar litis consorcio pasivo necesario...”. La STS de 17 de julio de 1990 (RJ 1990/5890) recuerda la legitimación de la cooperativa de viviendas para exigir el cumplimiento del contrato de obra y reclamar del promotor y constructor la reparación de los daños sobre la base del artículo 1591 Cc, “precepto que forma parte de la regulación legal del contrato de arrendamiento de obras, en cuanto determina la responsabilidad decenal del contratista ejecutor material, y personal técnico y económico in-

---

<sup>123</sup> Sobre las distintas teorías y propuestas de calificación de la adjudicación, ampliamente, LAMBEA, *Cooperativas de viviendas. La promoción, construcción y adjudicación de la vivienda al socio cooperativo*, op. cit., pp. 98 y ss.

terviniente en el proceso constructivo, frente al arrendador dueño de la obra, y los sucesivos adquirientes de las viviendas, teniendo por tanto la naturaleza de una responsabilidad contractual, directamente derivada del pacto celebrado entre las partes contratantes, las cuales necesariamente están legitimadas para exigir y responder recíprocamente de su cumplimiento. El destino que el dueño de la obra haya decidido dar a la misma, en nada incide con la obligación de los contratantes de cumplir lo pactado respecto a su edificación; incluso la responsabilidad solidaria de constructor y promotor frente a los terceros adquirientes de los pisos, trae derivativamente su causa del contrato de obra (...), doctrina que de ningún modo contradice, sino más bien reafirma, la legitimación de cualquiera de los propietarios posteriores para reclamar del promotor y constructor la reparación solidaria de los daños; de ahí que el promotor-arrendador trate, legítima y legalmente, de eludir esa responsabilidad, demandando anticipadamente al arrendatario-ejecutor material, para que éste se responsabilice de su conducta incumplidora, origen del defecto constructivo. Atribuyendo la Sala de instancia legitimación activa a la entidad dueña de la obra, para que pueda exigir al arrendatario-constructor las responsabilidades derivadas del incumplimiento del contrato básico, no ha violado ninguna doctrina jurisprudencial, ni ha desconocido la existencia de las transmisiones de las viviendas a los miembros de la Cooperativa demandante, simplemente se ha tenido en cuenta la doctrina general de la contratación, plasmada en el artículo 1257 del C. Civil, y sancionada, para estos casos concretos, entre otras muchas, en las sentencias de fecha 16-9-1988 y 9 de junio de 1989, donde de una forma clara y definitiva se resume la doctrina de esta Sala,

tanto en lo que respecta a la legitimación activa como a la pasiva, en los supuestos de acciones derivadas del artículo 1591 del C. Civil”.

El Tribunal Supremo ha negado en diversas ocasiones la responsabilidad de la cooperativa al amparo del artículo 1591 Cc. La STS de 20 de febrero de 1989 (RJ 1989/1212) afirma que “la figura del promotor-constructor ha sido perfilada por esta Sala en reiterada jurisprudencia tanto en orden a determinar su responsabilidad en el artículo 1591 del Código civil como a quien ha de calificarse como tal promotor-constructor (...) ostenta tal cualidad el que por su cuenta y en su beneficio, encarga la realización de la obra a un tercero, intención de destinar las viviendas y locales construidos al tráfico con terceros compradores para obtener un beneficio económico que falta en la actora, la Sociedad Cooperativa (...); se configura ésta, en consecuencia, como mera dueña de la obra legitimada frente al contratista y técnicos intervinientes en la construcción para exigir frente a ellos la responsabilidad nacida al amparo del artículo 1591 del Código civil”. La STS de 6 de marzo de 1990 (RJ 1990/1672) sostiene que “carece la Cooperativa de viviendas del carácter de promotor-constructor a los efectos del artículo 1591 del CC frente a los socios cooperativistas”.

Sin entrar en el debate sobre el artículo 1591 Cc, a nuestro juicio, esta tajante exclusión habrá de ser revisada a la luz del régimen de responsabilidad de la edificación consagrado por la LOE y al papel que la cooperativa de viviendas asuma realmente –que no formalmente– en el proceso de la edificación. El artículo 17 LOE sanciona la responsabilidad civil de los distintos agentes que intervienen en el proceso de edifica-

ción, entre los que se puede encontrar una cooperativa de viviendas que haya intervenido como promotor y/o constructor. Será preciso valorar en cada caso la función desarrollada por la cooperativa para determinar el ámbito de su responsabilidad (daños de los que se responde, plazo, etc.). Es fácil y posible que asuma la condición de promotor (en los amplios términos en que esta figura está definida en el artículo 9 LOE) y, en consecuencia, tal y como establece el artículo 17.3, como tal promotor “responderá solidariamente con los demás agentes intervinientes ante los posibles adquirentes de los daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos de construcción”. En los casos en los que la gestión de la cooperativa de viviendas se externalice y se encargue a una gestora, habrá que analizar las funciones desarrolladas por ambos sujetos y, en particular, de este último, para determinar su responsabilidad. La Exposición de Motivos (punto 4) LOE afirma que “a la figura del promotor se equiparan también las de gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios u otras análogas que aparecen cada vez con mayor frecuencia en la gestión económica de la edificación”. Por su parte, el artículo 17.4 LOE dispone: “la responsabilidad del promotor que se establece en esta Ley se extenderá a las personas físicas o jurídicas que, a tenor del contrato o de su intervención decisoria en la promoción, actúen como tales promotores bajo la forma de promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios u otras figuras análogas”. Para apoyar esta afirmación, se puede citar la STS de 8 de mayo de 1995 (RJ 1995/3942), que hace referencia a las cooperativas para declarar que, frente a sus socios cooperativistas, pueden ostentar la posición de constructor y promotor: “En el ámbito estricto de aplicación del artículo 1591 C.C., es cierto que la línea

jurisprudencial extiende el círculo de la legitimación activa a los promotores que contrataron con los constructores y técnicos, pero ello no cabe, en realidad, aplicarlo al caso concreto de autos al resultar acreditado (...) que la sociedad recurrente “V.” actuó, a la vez, como propietaria del suelo, promotora y constructora del grupo de viviendas, iniciando y finalizando en parte la construcción de las meritadas viviendas, bajo el sistema de los subcontratos de ejecución material, pero bajo su supervisión, y, tampoco, es aplicable la consideración que sobre el “finiquito” hace la S. 9-6-89, pues el alcance y la significación normal que es predicable para semejante documento de terminación de las obras no admite parangón con la “certificación final de obra” del caso que nos ocupa, en cuanto que los presupuestos fácticos que concurrieron en su expedición, no pueden ser menos favorables para la sociedad recurrente”. Pero “como quiera que atravesara dificultades económicas y necesitara certificación de final de obra, la solicitó de la dirección técnica, que se avino a otorgarla siempre que se solventaran, arreglaran o repusieran las anomalías constructivas que se observaban en el momento de la petición, comprometiéndose la actora a su reparación, si bien no lo hizo, y pese a ello ante dicha penuria económica, se volvió a insistir en la petición del certificado de final de obra, que la dirección técnica se avino a otorgar, bajo la responsabilidad única del presidente de la Cooperativa, puesto que se eximía de responsabilidad a las direcciones facultativa y técnica de los vicios constructivos detectados, y exención de responsabilidad que era asumida por el presidente de la Cooperativa, por su junta rectora y por los propios cooperativistas”. Para la Sala, sobre la base de dichos presupuestos, cabe incluso “dudar de la aplicación del artículo 1591, al estarse en presencia, más bien, de de-

fectos constructivos detectados y puestos de manifiesto por los técnicos que intervinieron en la obra y que ordenaron o instaron su reparación, lo cual no fue ejecutado por la reiterada sociedad. En el mismo orden de cosas, no deja de ser cierta la exigencia de la superior diligencia atribuida al Arquitecto en la S. 16-12-91 en atención a los conocimientos y garantías concurrentes en un profesional de tal naturaleza y a su condición de director de la obra, pero, desde luego, dicha exigencia se encuentra condicionada, en cada caso concreto, al resultado probatorio, el cual, en el que nos ocupa ha quedado incólume al no haber sido combatido adecuadamente y esto así, y aun prescindiendo del contenido liberatorio de la “certificación final de obra” a que se hizo referencia, es de tener en cuenta que la sociedad “V.” incumplió el compromiso de reparar los defectos puestos de manifiesto por la dirección técnica, que no ha sido acreditado que los vicios denunciados fueran debidos a defectos del suelo o de la dirección, y que la expresada sociedad, en su triple condición de propietaria, promotora y constructora, supervisaba el desarrollo de las obras, todo lo cual comporta la exención de responsabilidad del Arquitecto, así como la de los Arquitectos Técnicos, por la vía del artículo 1591 C.C., ello sin contar que no ha resultado acreditada ninguna presunción de culpa o negligencia en sus respectivos quehaceres profesionales en punto a atribuirles responsabilidad individual o conjunta en la reparación de los defectos en cuestión”.

#### *5.3.2.2. El derecho de uso y disfrute*

Las leyes admiten igualmente que la cooperativa retenga la propiedad de lo construido y que los socios sólo ostenten derechos de uso, caso en el que no se-

rían de aplicación el artículo 396 Cc ni la LPH<sup>124</sup>. Esta modalidad se ha ido abriendo paso en la legislación, si bien con distinto grado de desarrollo. Por un lado, en la legislación sectorial sobre vivienda: así, en las ya citadas disposiciones sobre vivienda colaborativa (*supra*, epígrafe 3.3). Por otro, en la propia legislación cooperativa.

La mayor parte de las leyes de cooperativas dejan el régimen de esta modalidad en manos de la autorregulación estatutaria, al establecer simplemente que, si la cooperativa retiene la propiedad de las viviendas o locales, los estatutos establecerán los derechos de los socios<sup>125</sup>. Las menos, desarrollan algo su estatuto, en el que, por su indudable interés, nos detenemos (en el epígrafe 5.4 abordamos el régimen de transmisión de este derecho y en los epígrafes 5.5.2 y 7.2 las obligaciones económicas del socio usuario). El régimen más detallado de algunas de estas leyes tiene indudables puntos en común con el general de las viviendas colaborativas de las leyes de vivienda y puede servir de modelo para abordar una necesaria más completa regulación en todas las leyes de cooperativas de esta modalidad, cada vez más presente en la práctica<sup>126</sup>.

---

<sup>124</sup> MUÑOZ DE DIOS, “Posibles formas empresariales en la Propiedad Horizontal”, op. cit., p. 1528; TRUJILLO, “Propiedad horizontal en régimen cooperativo”, op. cit., p. 39. Para LAMBEA, “Cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso en la nueva Ley 2/2023 de Cooperativas de Madrid”, op. cit., p. 252, debería excluirse legamente de forma expresa la aplicación de la LPH.

<sup>125</sup> Artículo 89.3 LC; artículo 97.3 LSCA; artículo 84.5 LCAR; artículo 153.3 LCAS; artículo 112.3 LCCAN; artículo 114.2 LCCANT; artículo 135.3 LCCLM; artículo 118.3 LCCL; artículo 123.3 LCCAT; artículo 158.3 LSCEX; artículos 113.5, c) y 116.2 LCCM; artículo 112.3 LCRM; artículo 119.3 LCLR; artículo 91.3 LCCV.

<sup>126</sup> LAMBEA, “Cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso en la nueva Ley 2/2023 de Cooperativas de Madrid”, op. cit., p. 241, dice de la cesión de uso que es “una opción de regulación escasa, contornos difusos y dificultades en su desarrollo práctico” y afirma la necesidad de un

El artículo 130 LCIB regula las “cooperativas de cesión de uso de viviendas” que define como “las que conservan la propiedad en pleno dominio o cualquier otro derecho sobre el suelo y/o edificación y procuran, a precio de coste, a las personas socias usuarias y, en su caso, al resto de personas miembros que conforman una unidad de convivencia, el uso exclusivo de las viviendas y dependencias susceptibles de aprovechamiento privado junto con el uso compartido de los espacios y otras dependencias comunes, destinándolo a la residencia habitual y permanente”; cooperativas que “administran, gestionan, conservan y mejoran el conjunto de la edificación, repercutiendo a las personas socias la parte económica correspondiente”. Añade el apartado primero del precepto que, a estos efectos, “la cooperativa tiene la consideración de consumidora final”, mientras que, a efectos fiscales “estas cooperativas tienen la consideración de cooperativas de consumo” (sobre la ventaja de esta calificación, vid. *supra* epígrafe 3.4). Aunque se establece que su regulación se hará explícita en los estatutos o reglamento de régimen interno, la LCIB marca algunas pautas de necesario cumplimiento. Estas cooperativas tienen que cumplir los requisitos para cooperativas sin ánimo de lucro y prestar servicios para satisfacer necesidades colectivas, de manera que los socios usuarios “pueden ser de colectivos generales o específicos, como pueden ser gente mayor, gente con diversidad funcional, etc.”. A este tipo de cooperativa se le aplican importantes prohibiciones y limitaciones que deben inscribirse en el Registro de la Propiedad:

- 1º) No pueden adjudicar a los socios la propiedad ni ningún otro derecho real sobre las vi-

---

desarrollo normativo mayor. Sobre las lagunas y carencias de la legislación cooperativa en esta materia trata en las pp. 249-255.

viendas o cualquier dependencia susceptible de aprovechamiento particular.

- 2º) En caso de disolución, dichas viviendas o dependencias se tienen que traspasar a otra cooperativa de la misma clase, a las entidades que las agrupen o a otras entidades no lucrativas que tengan por objeto social la vivienda asequible en régimen de cesión de uso, para seguir destinándolas a residencia habitual y permanente de los socios y de las personas miembros de su unidad de convivencia, en régimen de cesión de uso.
- 3º) No se pueden transformar en ningún otro tipo de sociedad, ni en ninguna otra clase de cooperativa. En caso de fusión o escisión, si la cooperativa resultante fuera de otra clase, las viviendas y las otras dependencias susceptibles de aprovechamiento particular se tienen que traspasar a otra u otras cooperativas o a las entidades que las agrupen.
- 4º) No pueden llevar a cabo la división horizontal del edificio excepto en situaciones justificadas (edificio preexistente con división horizontal hecha, exigencia legal o reglamentaria u obtención de créditos de entidades financieras). En ningún caso, la división horizontal comportará la adjudicación a la persona socia de la propiedad ni de ningún derecho real sobre la vivienda ni sobre la finca en su conjunto.

Los estatutos o el reglamento de la cooperativa regularán derechos y deberes, siendo aplicables a todas las personas que convivan las normas de disciplina social en cuanto al régimen de uso de las viviendas y las dependencias las comunes. A pesar de esta remisión a la autorregulación, la LCIB establece algunas normas

sobre obligaciones económicas de los socios usuarios (*infra*, epígrafe 5.5.2).

El artículo 113.5, c) LCCM define las “cooperativas de viviendas en cesión de uso”, una de las variantes de las cooperativas de consumidores y usuarios, como aquellas que tienen un objeto social “sucesivo”<sup>127</sup> que consiste en que procuran, “por un lado, a precio de coste y, exclusivamente a sus socios, viviendas y locales o, en su caso, edificaciones e instalaciones complementarias para su posterior cesión por cualquier título admitido en derecho a los socios, que se beneficiarán de los servicios que preste la cooperativa en régimen de vivienda colaborativa; y, por otro lado, en la fase final, cuando estas cooperativas retengan la propiedad de las viviendas, la prestación a los socios usuarios de tales viviendas de cualquier tipo de servicios que se acuerde, tales como asistenciales, de envejecimiento activo, de promoción de la autonomía personal y atención a la dependencia, de mantenimiento, recreativos u otros que se consideren necesarios”. La cesión, como indica el precepto, puede realizarse “por cualquier título admitido en derecho”, sin que se acote al arrendamiento, al precario o al derecho de uso y habitación. Ninguna previsión más hay al respecto, ya que la LCCM se remite a “la regulación que se establezca en el Reglamento de régimen interno que detallará los derechos y obligaciones de los socios y de la cooperativa”. Acto seguido, la Ley madrileña, como el resto de las leyes de cooperativas, admite que las cooperativas de viviendas (que, en la LCCM, como las propias cooperativas de consumidores y usuarios, se encuadran en la sección de las coo-

---

<sup>127</sup> Coincidimos con LAMBEA, “Cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso en la nueva Ley 2/2023 de Cooperativas de Madrid”, op. cit., pp. 244, 245 y 248, en que habría sido preferible haber hecho referencia a “sucesivo o simultáneo”, ya que la que se considera como segunda fase puede ser coetánea a la primera.

perativas de consumo de bienes y servicios) retengan la propiedad de la edificación (artículos 116.2 y 117.2) y las viviendas y locales promovidos por la cooperativa, por cualquier título admitido en derecho, sean “arrendados o cedidos a los socios para su uso y disfrute”. La remisión a los estatutos es amplísima, pues en este texto se contendrán “las normas a que han de ajustarse dicho uso y disfrute, así como los demás derechos y obligaciones de éstos y de la cooperativa” y en ellos podrá regularse “la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute de la vivienda y/o anejos a socios de otras cooperativas o entidades que tengan establecida la modalidad de intercambio colaborativo de vivienda, estando sometidas estas modalidades, en lo que les sea aplicable, a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de arrendamientos urbanos”. La doctrina ha criticado con razón esta que califica como “aparente esquizofrenia” y alberga serias dudas de que la segunda vía de la cooperativa de viviendas en régimen de cesión de uso sea utilizada en la práctica, en detrimento de la opción de configurarla como variante de la cooperativa de consumidores y usuarios, que ofrece más ventajas fiscales<sup>128</sup>. Por otro lado, parecería más adecuado refundir ambos preceptos en uno para evitar los problemas interpretativos de las diferencias en la redacción de unos artículos que tratan de modalidades idénticas<sup>129</sup>.

---

<sup>128</sup> LAMBEA, “Cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso en la nueva Ley 2/2023 de Cooperativas de Madrid”, op. cit., pp. 243, 246 y 247. Por ello, como hemos señalado, aboga por una reforma de la LRFC de manera que todas las cooperativas de viviendas alcancen la calificación de especialmente protegidas, sin que tenga que recurrirse al artificio de encuadrar a las cooperativas de viviendas entre las cooperativas de consumo, algo que “podría desvirtuar la esencia de las cooperativas de viviendas” y ser fuente de inseguridad jurídica.

<sup>129</sup> LAMBEA, “Cooperativas de viviendas: adjudicación en propiedad, cesión de uso y *cohousing*. La Ley 2/2023 de Cooperativas de Madrid”, op. cit., p. 322.

La LCPV (artículo 118.3) admite que la cooperativa de viviendas “promueva o adquiera un conjunto de viviendas y locales, todo ello como inmueble único, para su cesión a las personas socias, el conjunto inmobiliario será propiedad de la cooperativa en pleno dominio u otro derecho, con carácter indefinido o de duración determinada si así se prevé en los estatutos”. La Ley vasca establece que los socios cooperadores tendrán “un derecho de uso sobre la vivienda y locales que les sean adjudicados por la cooperativa conforme a sus estatutos y normas de organización interna”. Estas normas internas regularán también sus derechos y obligaciones. De nuevo, el legislador matiza esta libertad autorreguladora con normas sobre obligaciones económicas (*infra*, epígrafe 5.5.2).

La mayoría de las leyes de cooperativas contemplan para los socios de las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso la posible cesión o permuta de su derecho de uso y disfrute con socios de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida la misma modalidad, si existe previsión estatutaria al respecto<sup>130</sup>.

El uso y disfrute podrá ser habitual o por temporadas de descanso o vacaciones o tener como destino la residencia de personas de la tercera edad o con discapacidad. Tampoco pensamos que haya inconveniente en que se constituya un derecho de multi-disfrute o de aprovechamiento por turno sobre el alojamiento construido y sea de aplicación, en conse-

---

<sup>130</sup> Artículo 89.3 LC; artículo 97.3 LSCA; artículo 84.5 LCAR; artículo 153.3 LCAS; artículo 112.3 LCCAN; artículo 114.2 LCCANT; artículo 135.3 LCCLM; artículo 118.3 LCCL; artículo 123.3 LCCAT; artículo 158.3 LSCEX; artículo 116.2 LCCM; artículo 112.3 LCRM; artículo 119.3 LCLR; artículo 91.3 LCCV. Los artículos 130 LCIB, 120.2 LCG, 68.2 LFCN y 118.3 LCPV no mencionan la cesión o permuta.

cuencia, la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias<sup>131</sup>; con la cooperativa como empresa de servicios, propietario, promotor o titular del derecho de aprovechamiento.

La Comisión de Vivienda del Congreso aprobó el 26 de febrero de 2025 la Proposición no de Ley relativa a favorecer la vivienda cooperativa en cesión de uso para seguir favoreciendo el acceso a la vivienda<sup>132</sup>, presentada por el Grupo Parlamentario Socialista<sup>133</sup>, con la enmienda del Grupo Parlamentario Plurinacional Sumar. Los términos bastante generales e imprecisos en varios de sus puntos de la Proposición inicial<sup>134</sup> fue-

---

<sup>131</sup> *BOE* n° 162, de 7 de julio de 2012.

<sup>132</sup> *BOCG*, Congreso, serie D, n° 290, de 26 de febrero de 2025.

<sup>133</sup> *BOCG*, Congreso, serie D, n° 272, de 27 de enero de 2025.

<sup>134</sup> “1. Impulsar, en coordinación con todas las administraciones competentes y con pleno respeto a sus respectivas competencias, una estrategia de actuación para favorecer el modelo de vivienda cooperativa en cesión de uso. 2. Reconocer la vivienda cooperativa en cesión de uso como un modelo de acceso a la vivienda no especulativa y sin ánimo de lucro, que contribuye a aumentar el parque de vivienda social y asequible a largo plazo y comprometido con la sostenibilidad, economía social y solidaria y el fortalecimiento de dinámicas comunitarias. 3. Desarrollar una política pública propia y específica de fomento y apoyo al cooperativismo de vivienda en cesión de uso, de forma transversal y desde los distintos ministerios implicados. 4. Seguir asimilando el régimen cooperativo en cesión de uso al régimen de alquiler, tal y como sucede en los planes estatales de vivienda y otras políticas públicas, en la medida en que el régimen de cesión de uso de la vivienda es la forma natural y más adecuada para desarrollar modelos de alquiler asequible en el ámbito cooperativo. 5. Promover todas aquellas modificaciones normativas necesarias que faciliten el funcionamiento de este modelo. 6. Fomentar la cesión de suelo o patrimonio público por parte de las diferentes administraciones públicas, para que cada una dentro de sus competencias, aporten para incentivar este tipo de viviendas. 7. Estudiar medidas de apoyo para la promoción de propuestas de este tipo de viviendas, profundizando en su estímulo a través de los diferentes programas incluidos en el nuevo Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, continuando lo ya ha iniciado en los planes vigentes, o mejorando las condiciones de los créditos ICO. 8. Continuar impulsando el Plan Estatal de Viviendas para la vivien-

ron concretados por la enmienda, que incluye la modificación de varias leyes<sup>135</sup>, así como específicas medidas de fomento<sup>136</sup>.

### *5.3.2.3. El derecho de uso con opción de compra*

El derecho de uso de la vivienda puede otorgarse mediante un contrato de arrendamiento con opción de compra, tal y como especifica el artículo 97.2 LSCA. De forma más matizada, la LCAS (artículo 153.3) establece que, en el supuesto de viviendas de protección pública en la modalidad de alquiler con opción de compra, cuando la vivienda vaya a ser disfrutada por el familiar del socio, “la cooperativa sus-

---

da Cooperativa en Cesión de uso, a partir del actual programa 8, dotada con recursos suficientes, e incluyendo diferentes medidas de política pública en el ámbito de la financiación, fiscalidad, o regulación, entre otras, en un marco de mayor dotación económica y desarrollo de los programas del PEAV wc que permita seguir contribuyendo a aumentar el parque de vivienda social y asequible a largo plazo. 9. Seguir impulsando el programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad del Plan Estatal de Vivienda para que las Administraciones competentes reconozcan y promuevan la vivienda de oferta en alquiler asequible”.

<sup>135</sup> La enmienda acogida propone modificar la LC “para desarrollar la regulación del modelo y blindar su interés general de forma permanente, en elementos clave como evitar la adjudicación de la propiedad, u otro derecho real, a las personas socias, permitir la transmisión de los inmuebles sólo a cooperativas de la misma subclase o limitar las aportaciones retornables por parte de los socios”; y la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, “para incluir la vivienda cooperativa en cesión de uso y la necesidad de planificar políticas públicas acorde a este modelo”. También plantea reformar la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, “para aplicar un IVA superreducido del 4 % a las cooperativas de vivienda en cesión de uso, para que el régimen de autopromoción de estas cooperativas no dificulte la asequibilidad de la vivienda”. Así como modificar la LRFC “para considerar las cooperativas en cesión de uso especialmente protegidas, siempre que mantengan la propiedad de las viviendas o alojamientos de manera indefinida, sin enajenar a propiedad o adjudicarla a sus socios y socias”.

<sup>136</sup> Bonificaciones fiscales (Impuesto sobre Bienes Inmuebles e Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras) y el desarrollo de políticas públicas en el ámbito local de soporte al modelo.

cribirá el contrato de alquiler con opción de compra no con el socio sino con dicho familiar, que deberá reunir los requisitos exigidos en la legislación especial de viviendas protegidas”; de aquí se desprende que también el socio puede ser arrendatario con opción de compra.

La LCPV no menciona de forma expresa esta modalidad, pero sí que admite que la cooperativa retenga la propiedad de la construcción “en pleno dominio u otro derecho, con carácter indefinido o de duración determinada si así se prevé en los estatutos” (artículo 118.3). En consecuencia, bajo esta redacción sería admisible que el socio usuario de la vivienda acabara convirtiéndose en propietario.

Salvo las leyes que prohíben tajantemente que el socio adquiera la propiedad, para el resto, aunque guarden silencio, sería admisible esta modalidad, desde el momento en el que establecen que el uso y disfrute de las viviendas y locales podrán ser cedidos a los socios mediante “cualquier título admitido en derecho”.

### **5.3.3. Las garantías sobre las cantidades entregadas a cuenta**

Las leyes de cooperativas han ido incorporando de forma paulatina y certera, a la luz de los escándalos habidos, mecanismos para proteger las expectativas del socio, estableciendo cautelas en los casos en los que la cooperativa obtenga de él cantidades anticipadas para la construcción<sup>137</sup>.

---

<sup>137</sup> Este tipo de norma está presente también en las leyes de vivienda, como en el artículo 33.4 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León (*BOCL* n° 173, de 7 de septiembre de 2010, *BOE* n° 235, de 28 de septiembre de 2010); el artículo 18 de la

El artículo 98, j) LSCA establece que se efectuarán a través de una entidad de crédito, garantizándose mediante seguro otorgado con entidad aseguradora inscrita y autorizada o mediante aval solidario prestado por la entidad de crédito, de conformidad con la Disposición adicional 1ª LOE.

Según el artículo 85.5 LCAR, deberán ser aseguradas por la cooperativa o la empresa gestora mediante aval bancario suficiente o contrato de seguro que garantice su devolución, más los intereses legales correspondientes, en caso de no obtener la calificación definitiva, no terminar las obras dentro del plazo fijado en la calificación provisional o tratándose de vivienda libre en la licencia o, en cualquiera de los casos señalados, en la prórroga reglamentariamente concedida.

El artículo 158.1, b) LCAS impone como mención estatutaria la obligación de la cooperativa de garantizar mediante aval o seguro las cantidades que los socios entreguen a la cooperativa para financiar la construcción de las viviendas. En el momento en que los socios comiencen a entregar dichas cantidades, las viviendas deberán estar aseguradas o avaladas.

El artículo 118.1 LCCAN establece que las cantidades anticipadas deberán estar garantizadas mediante el correspondiente contrato de aval o seguro que indemnice en caso de incumplimiento de contrato.

---

Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia (*BORM* n° 71, de 27 de marzo de 2015, *BOE* n° 103, de 30/ de abril de 2015); el artículo 24 de la Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja (*BOLR* n° 32, de 8 de marzo de 2007, *BOE* n° 76, de 29 de marzo de 2007); y el artículo 15 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana (*DOGV* n° 4867, de 21 de octubre de 2004, *BOE* n° 281, de 22 de noviembre de 2004).

El artículo 141.1, b) LCCLM impone como mención estatutaria la obligatoriedad de garantizar mediante aval o seguro las cantidades que los socios entreguen a la cooperativa para financiar la construcción de las viviendas.

El artículo 122 LCG dispone que la cooperativa deberá recibir las cantidades a través de una entidad de crédito, en la que deberán depositarse en cuenta especial con la separación de otra clase de fondos, y de las que solamente podrá disponerse para las atenciones derivadas de la construcción de las viviendas y locales. Dichas cantidades se garantizarán mediante contrato de seguro comprometiéndose su devolución, con sus correspondientes intereses legales, en caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido.

El artículo 121.1, j) y 121.2 LCCM establece que las normas de funcionamiento de la promoción deben incluir las garantías previstas por la cooperativa sobre las cantidades que anticipen los socios a cuenta del coste de la vivienda, de acuerdo con la legislación vigente en materia de seguros, debiendo indicar, una vez contratadas, las entidades bancarias y aseguradoras, el número de póliza, y los datos de la cuenta bancaria especial. Si se exigen aportaciones a los socios antes de entrar en vigor la garantía sobre cantidades anticipadas, el importe de estas no podrá superar en ningún caso el veinte por ciento del precio de la vivienda, siendo nula cualquier cláusula estatutaria, norma de la promoción o condición del acuerdo de adhesión del socio, que permitiera superar dicho límite, excepto acuerdo de dos tercios presentes y representados de la Asamblea general que amplíe dicho porcentaje para garantizar la viabilidad de la promo-

ción. Los costes originados por estas medidas de garantía tendrán la consideración de gastos de la promoción, si bien se podrán deducir al socio en caso de baja.

De acuerdo con el artículo 119.4 LCPV, las cantidades deberán estar garantizadas mediante el correspondiente contrato de aval o seguro que indemnice en caso de incumplimiento de contrato, de conformidad con la LOE.

El artículo 91.8 LCCV establece que el socio, a su cargo, desde el momento de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal, podrá exigir la constitución de una hipoteca de máximo para garantizar las cantidades que venga obligado a entregar hasta la adjudicación de la vivienda. Y añade que será de aplicación lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia, respecto de garantías por las cantidades anticipadas en la adquisición de viviendas.

Algunas de estas normas señalan que lo en ellas dispuesto se llevará acabo de conformidad con la obligación general existente en la LOE. Su Disposición adicional 1<sup>a</sup> establece que las personas físicas y jurídicas que promuevan la construcción de toda clase de viviendas, incluidas las que se realicen en régimen de sociedad cooperativa, y que pretendan obtener de los adquirentes entregas de dinero para su construcción, deberán cumplir dos condiciones. Como hemos señalado, la Exposición de Motivos de la LOE y su artículo 17.4 equipara a la figura del promotor la del gestor de cooperativas.

El primer requisito es que se perciban las cantidades anticipadas por los adquirentes a través de en-

tidades de crédito en las que habrán de depositarse en cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor, incluido el supuesto de la sociedad cooperativa, y de las que únicamente podrá disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las viviendas. Para la apertura de estas cuentas o depósitos, la entidad de crédito, bajo su responsabilidad, exigirá la garantía a que se refiere la segunda condición a la que nos referiremos acto seguido. Son numerosas las Sentencias que manifiestan que lo verdaderamente relevante es que las entidades de crédito demandadas incurrieron en responsabilidad desde el momento mismo en que aceptaron los ingresos de los cooperativistas sin exigir de la cooperativa promotora la apertura de cuenta especial debidamente garantizada<sup>138</sup>. Es doctrina constante la afirmación de que la responsabilidad de las entidades de crédito nace del incumplimiento de su deber de control sobre los ingresos en cualesquiera cuentas del promotor, siendo lo relevante si conoció o tuvo que conocer la existencia de esos ingresos a cuenta del precio de venta de viviendas sujetas a dicho régimen, lo que tiene lugar cuando advierta la posibilidad de que se estén recibiendo cantidades a cuenta por la compra de viviendas y, por tanto, es indiferente el régimen de financiación o que no se concediera un préstamo a promotor<sup>139</sup>.

El segundo requisito es que deben garantizar, desde la obtención de la licencia de edificación, la

---

<sup>138</sup> Entre otras, las SSTS de 13 de octubre de 2022 (RJ 2022/4464), de 24 de octubre de 2022 (RJ 2022/4670), de 14 noviembre de 2022 (RJ 2022/5127), de 14 noviembre de 2022 (RJ 2022/5325), de 14 noviembre de 2022 (RJ 2022/5327) y de 11 de abril de 2023 (RJ 2023/2942) y la SAP de Jaén de 9 de marzo de 2023 (JUR 2023/283733).

<sup>139</sup> STS de 23 de noviembre de 2017 (RJ 2017/5067); SAP de Burgos de 9 de enero de 2015 (AC 2015/50); SAP de Jaén de 9 de marzo de 2023 (JUR 2023/283733).

devolución de las cantidades entregadas, incluidos los impuestos aplicables, más el interés legal del dinero, mediante un contrato de seguro de caución, suscrito con entidades aseguradoras debidamente autorizadas para operar en España, o mediante un aval solidario, emitido por entidades de crédito debidamente autorizadas, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido para la entrega de la vivienda. Esta norma procede de la reforma de la LOE por la LOSSEAR en 2015. Desde esta modificación, solo se garantizan cantidades pagadas “desde la obtención de la licencia de edificación” y, de esta forma, las cantidades pagadas antes (para la compra del suelo por la cooperativa o las entregadas sobre plano, pero sin licencia del promotor) no quedan amparadas por el seguro o el aval y, para que lo estén, debe contratarse aparte y de forma ya voluntaria un seguro o un aval específicos. La SAP de Murcia de 21 de marzo de 2022 (JUR 2022/177216) reconoce que la reforma ha reducido el ámbito de protección en relación con las cantidades anticipadas a cuenta de la construcción de viviendas al introducir un elemento temporal que de forma directa limita el régimen de protección de los adquirentes de las viviendas en construcción, pues deja fuera de la obligación de garantizar todas aquellas cantidades entregadas antes de la concesión de la licencia de edificación. No obstante, la Audiencia considera que es posible realizar una interpretación más favorable para el comprador, entendiendo que una vez obtenida la licencia de edificación surgiría para el promotor la obligación de garantizar todas las cantidades anticipadas por los futuros compradores con independencia del momento en el que se produjo el pago, fuese éste anterior o posterior a la concesión de tal licencia, extendiéndose la responsa-

bilidad de la entidad de crédito a dichas cantidades. Pero, en todo caso, será necesaria la obtención de la licencia de edificación para retrotraer el régimen de garantía y extender dicha responsabilidad a los garantes pues, en suma, iniciada la construcción, aunque sea desde el punto de vista jurídico de la obtención de la licencia, todas las cantidades entregadas se corresponden con “entregas de dinero para su construcción”, como literalmente se señala en la Disposición adicional 1<sup>a</sup>.1, a) LOE. Por todo ello, la Audiencia absuelve a la entidad bancaria demandada del pago del importe de la reserva que le es reclamado, por no estar cubierto por la protección prevista en la citada Disposición adicional 1<sup>a</sup>, dado que no consta acreditado que la promotora solicitase y obtuviese la licencia de edificación para la promoción de las viviendas. Llamamos la atención sobre el carácter más amplio de la redacción de las leyes que no efectúan la remisión a la LOE: los cooperativistas de las sociedades comprendidas en su ámbito de aplicación se salvarán de las consecuencias de este recorte en las garantías.

En cuanto a la naturaleza de la garantía, la STS de 7 de mayo de 2014 (RJ 2014/3126) alude a que la Ley 57/1968 establecía que “por cualquier causa” la construcción no llegue a buen fin, por lo que “está estableciendo un claro criterio objetivo en torno a la exigencia del aval, por lo que el avalista no podrá oponer los motivos de oposición que pudieran corresponderle al avalado, en base al art. 1853 del C. Civil”. Para el Tribunal, el art. 1 de la Ley 57/1968 regula la posición del avalista como figura autónoma, por lo que una vez se acredita el incumplimiento tardío de la obligación garantizada por el aval, no podemos entrar en si la demora es excesiva o no, porque nada de ello permite el legislador que se oponga, ya que,

incumplida la obligación de entrega, el avalista debe devolver las cantidades entregadas a cuenta, debidamente reclamadas. No puede situarse el avalista bajo el amparo del art. 1853 del C. Civil, pues el art. 1 de la Ley 57/1968 condiciona la exigencia del importe del aval al “caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin por cualquier causa en el plazo convenido”, resultando indiferente para el legislador que el retraso haya sido más o menos breve.

Para que el contrato de seguro de caución pueda servir como garantía, deberá cumplir un gran número de requisitos. Entre otros, deberá suscribirse una póliza individual por cada adquirente, en la que se identifique el inmueble; la suma asegurada comprenderá las cantidades, impuestos e intereses; será tomador del seguro (y, en consecuencia, obligado al pago de la prima) el promotor; y asegurado, el adquirente; la duración del contrato no podrá ser inferior a la del compromiso para la construcción y entrega de las viviendas. Para este seguro se establece la inoponibilidad al asegurado de las excepciones que podría oponer el asegurador al tomador, sin que la falta de pago de la prima sea, en ningún caso, excepción oponible: de esta forma, la inoponibilidad se establece de forma clara en la Disposición adicional 1ª LOE respecto del seguro de caución, pero no así en lo relativo al aval. En caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido, el asegurado, siempre que haya requerido de manera fehaciente al promotor para la devolución de las cantidades aportadas a cuenta, incluidos los impuestos aplicables y sus intereses, y este en el plazo de treinta días no haya procedido a su devolución, podrá reclamar al asegurador el abono de la indemnización correspondiente. Igualmente, el asegurado podrá reclamar directamente al

asegurador cuando no resulte posible la reclamación previa al promotor. El asegurador deberá indemnizar al asegurado en el plazo de treinta días a contar desde que formule la reclamación y se subrogará en los derechos que correspondan al asegurado para reclamar al promotor-tomador las cantidades satisfechas. La SAP de Murcia de 21 de marzo de 2022 (JUR 2022/177216) declara que la cantidad abonada por la cooperativa en concepto de seguro de caución “debe reintegrarse a la cooperativista como consecuencia de su baja en tanto que se trata de un abono que sufraga los gastos generales de cooperativa y como tales se encuentran incluidos en el precio de la vivienda, siendo, en consecuencia, cantidades satisfechas por la cooperativista para su financiación, sin que el reembolso esté excluido legal o estatutariamente”.

Por su parte, para que un aval pueda servir como garantía, su cuantía deberá incluir las cantidades entregadas, más los intereses legales y los impuestos. En caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido, el beneficiario, siempre que haya requerido de manera fehaciente al promotor para la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, incluidos los impuestos aplicables, y sus intereses y este en el plazo de treinta días no haya procedido a su devolución, podrá exigir al avalista el abono de dichas cantidades. Igualmente, el beneficiario podrá reclamar directamente al avalista cuando no resulte posible la reclamación previa al promotor. Transcurrido un plazo de dos años, a contar desde el incumplimiento por el promotor de la obligación garantizada sin que haya sido requerido por el adquirente para la rescisión del contrato y la devolución de las cantidades anticipadas, se producirá la caducidad del aval.

La limitación cuantitativa por debajo de las cantidades entregadas, tanto en la póliza de seguro como en el aval, viola lo establecido en la Ley, cuando determina la irrenunciabilidad de los derechos de los cesionarios y establece un contenido normativo y obligatorio para los avales o seguros que garantizan las cantidades entregadas a cuenta, cuya cobertura no podrá ser inferior a las sumas entregadas por los compradores y/o a los intereses legales: así se pronuncian la STS de 3 de julio de 2013 (RJ 2013/5913) y la STS de 7 de mayo de 2014 (RJ 2014/3126), que rechazan tal limitación.

Los intereses son remuneratorios y no moratorios y se devengan desde la fecha de entrega de cada anticipo. Esta doctrina jurisprudencial se viene aplicando con independencia de que se haya declarado responsable a una entidad garante o a las entidades bancarias receptoras de los anticipos, por no exigir la apertura de cuenta especial debidamente garantizada<sup>140</sup>. La entidad avalista o aseguradora responde de todas las cantidades anticipadas incluyendo sus intereses, responsabilidad respecto de las cantidades previstas en el contrato que no depende de que se ingresen o no en una cuenta del promotor ni del carácter de la cuenta en la que se ingresen<sup>141</sup>.

En la publicidad de la promoción de viviendas con percepción de cantidades a cuenta con anterioridad a la iniciación de las obras o durante el período de construcción, será obligatorio hacer constar que el

---

<sup>140</sup> Entre otras muchas, en las SSTS de 13 de octubre de 2022 (RJ 2022/4464), de 24 de octubre de 2022 (RJ 2022/4670), de 14 noviembre de 2022 (RJ 2022/5127), de 14 noviembre de 2022 (RJ 2022/5325), de 14 noviembre de 2022 (RJ 2022/5327) y de 11 de abril de 2023 (RJ 2023/2942).

<sup>141</sup> SSTS de 8 de marzo de 2001 (RJ 2001/2598), de 30 de abril de 2014 (RJ 2014/2017), de 1 de junio de 2016 (RJ 2016/2314), de 4 de julio de 2017 (RJ 2017/3684) y de 8 de enero de 2020 (RJ 2020/8).

promotor ajustará su actuación y contratación al cumplimiento de los requisitos establecidos en la LOE, haciendo mención expresa de la entidad aseguradora o avalista garante, así como de la entidad de crédito en la que figura abierta la cuenta especial en la que habrán de ingresarse las cantidades anticipadas.

Y en el contrato para la adquisición de vivienda en el que se pacte la entrega de cantidades anticipadas al promotor, incluido el supuesto de sociedad cooperativa, deberá hacerse constar expresamente que el promotor se obliga a la devolución al adquirente de las cantidades percibidas, más los impuestos y los intereses legales aplicables en caso de que la construcción no se inicie o termine en los plazos convenidos que se determinen en el contrato, o no se obtenga la cédula de habitabilidad, licencia de primera ocupación o el documento equivalente que faculden para la ocupación de la vivienda. Y es preciso incluir la referencia del contrato de seguro o del aval, con indicación de la denominación de la entidad aseguradora o de la entidad avalista, y designar la entidad de crédito y la cuenta a través de la cual se ha de hacer entrega por el adquirente de las cantidades que se hubiese comprometido anticipar.

El incumplimiento de las obligaciones impuestas en la Disposición adicional 1ª LOE constituye una infracción en materia de consumo y dará lugar a las sanciones económicas establecidas en la legislación de edificación.

Precisamente, sobre el incumplimiento trata la STS de 12 de julio de 2016 (RJ 2016/3562), que declara la responsabilidad de la sociedad mercantil gestora frente a los cooperativistas y desestima la demanda frente a la cooperativa, al considerar que el

derecho de los cooperativistas demandantes a recuperar las cantidades anticipadas por no haber obtenido la imperativa garantía de su devolución, no puede realizarse con cargo a la cooperativa demandada, ya que en tal caso el incumplimiento lo soportarían todos los demás cooperativistas que se encuentren en su misma situación: “la d. adicional 1.ª LOE se refiere a «[l]a percepción de cantidades anticipadas en la edificación por los promotores y gestores». Esta especial mención de los gestores permite entender que cuando, como en el presente caso, existe una sociedad mercantil profesionalmente dedicada a la gestión de cooperativas, (...), la responsabilidad frente a los cooperativistas por la omisión de la garantía recae muy especialmente sobre ella, precisamente por su condición de profesional, aun cuando en puridad no sea la perceptora de las cantidades anticipadas y aun cuando solidariamente con ella tuviera también que responder el Consejo Rector de la cooperativa, en este caso no demandado”<sup>142</sup>.

Una cuestión debatida respecto de estas garantías es cuándo dejan de ser operativas, en particular, en el supuesto de mutuo disenso, y la interpretación de este concepto. En el caso que está en la base de la STS de 29 de marzo de 2021 (RJ 2021/1471)<sup>143</sup>, la construcción no se había iniciado casi ocho años después de la entrega de las primeras aportaciones y, ante ese incumplimien-

---

<sup>142</sup> Vid. el comentario a esta sentencia de LAMBEA RUEDA, A., “¿Puede un socio resolver su contrato de adquisición de una vivienda en forma cooperativa cuando el promotor incumple sus obligaciones legales sobre las cantidades anticipadas para la construcción? Comentario a la STS de 12 de julio de 2016, RJ 3562”, *CIRIEC-España, Revista Jurídica de Economía Social y Cooperativa*, n.º 31, 2017, pp. 367-376.

<sup>143</sup> Vid. el comentario de ARRIETA IDIAKEZ, F. J., “Baja voluntaria en cooperativa de viviendas por incumplimiento en la entrega de la vivienda y responsabilidad de la entidad avalista”, *CIRIEC-España, Revista Jurídica de Economía Social y Cooperativa*, n.º 39, 2021, pp. 375-393.

to, los socios solicitaron la baja, que fue calificada como justificada por el órgano de administración, pero la entidad avalista consideró esa circunstancia como “mutuo disenso” que la liberaba de tener que devolver las cantidades aportadas por los socios a la cooperativa, pretensión que rechaza el Supremo. La SAP de La Coruña de 9 de noviembre de 2018 (JUR 2019/20639) manifiesta que, en caso de baja de socio de cooperativa por razón de unos cambios en el diseño de un edificio, en virtud del seguro de caución no es exigible la devolución de las cantidades anticipadas. La extinción por mutuo disenso de los contratos de compraventa de vivienda sujetos a la entonces aplicable Ley 57/1968 extingue también la garantía de las cantidades anticipadas a cuenta del precio siempre que ese mutuo disenso sea anterior al vencimiento del plazo para el inicio de la construcción o, si ésta ya se hubiera iniciado cuando se celebró el contrato de compraventa, al vencimiento del plazo establecido para la entrega de la vivienda: “Además de que en las condiciones particulares de la póliza se excluye expresamente la cobertura para los supuestos de baja voluntaria de los cooperativistas, la póliza tampoco contempla como riesgo cubierto la devolución de cantidades comprometidas por la promotora ajenas al proceso de construcción de la promoción inmobiliaria”. Las SSTs de 23 de marzo de 2015 (RJ 2015/1158) y de 19 de octubre de 2015 (RJ 2015/4847) ya sentaron la doctrina de que la extinción por mutuo disenso de los contratos regidos por la entonces Ley 57/1968 extingue la garantía de las cantidades anticipadas siempre que ese mutuo disenso sea anterior al vencimiento del plazo para la entrega de la vivienda: el mutuo disenso posterior que determina la subsistencia de la garantía habrá de ser el motivado por un previo incumplimiento del vendedor y no, como en el caso de la STS de 19

de octubre de 2015, “por una manifiesta voluntad del comprador contraria a la consumación del contrato, es decir, al «buen fin» del contrato. Entenderlo de otra forma sería tanto como dejar al garante al albur de los acuerdos alcanzados entre comprador y vendedor al margen del contrato garantizado y desplazar sobre el garante obligaciones a las que, precisamente por no ser parte en esos acuerdos, es ajeno”. En palabras de la STS de 23 de marzo de 2015, la operatividad del aval queda supeditada a que se produzca ese incumplimiento del vendedor y no una renuncia anticipada del comprador aceptada por el vendedor: “Cuestión distinta sería que la extinción del contrato de compraventa por mutuo disenso hubiera sido posterior al vencimiento del plazo contractual para la entrega de la vivienda, pues en tal caso el incumplimiento del vendedor ya se habría producido y, de no cumplir él con la devolución de las cantidades anticipadas, tendría que hacerlo su garante. (...) De todo lo antedicho no resulta que el demandante-recurrido haya perdido su derecho a recuperar la cantidad anticipada sino, únicamente, que no puede exigir su pago a la entidad avalista y sí en cambio, como de hecho se le ha reconocido por la administración concursal de la promotora, intentar satisfacer su crédito en el concurso”.

#### **5.3.4. Otros derechos**

En las cooperativas de viviendas, hay especiales derechos de minoría. Como mención obligatoria, establece el artículo 158.1 d), LCAS que los estatutos determinarán la minoría de socios de una promoción o, en su caso, de la cooperativa, entre el 20 y el 40 por 100, que podrá solicitar motivadamente, con cargo a la cooperativa y una vez al año, la elaboración de un informe por

consultores externos, en las áreas urbanísticas, financiera, jurídica, cooperativa o cualquier otra relevante para el mejor desarrollo del objeto social de la entidad. Y, en sentido similar, el artículo 141.1, d) LCCLM impone como parte de los estatutos la “(D)eterminación de la minoría de socios de una promoción o, en su caso, de la cooperativa, de al menos el cuarenta por ciento, que podrá solicitar motivadamente, con cargo a la cooperativa y una vez al año, la elaboración de un informe por consultores externos, en las áreas urbanísticas, financiera, jurídica, cooperativa o cualquier otra relevante para el mejor desarrollo del objeto social de la entidad. Tales personas expertas no podrán ser socios ni estar vinculadas directa o indirectamente con ellos ni con los administradores/as independientes, auditores/as, apoderados/as, gestores y profesionales con los que la cooperativa haya contratado cualesquiera prestaciones o servicios necesarios para la promoción de las viviendas”.

Uno de los derechos políticos del socio que más tiene que ver con el de voto es el derecho de hacerse representar en la Asamblea, derecho que es objeto de regulación especial en algunas leyes en relación con las cooperativas de viviendas. Los estatutos de estas cooperativas pueden prever que el socio sea representado por sus ascendientes o descendientes, sus hermanos, su cónyuge o las personas con las que conviva habitualmente, siempre que tengan capacidad legal para ostentar dicha representación<sup>144</sup>.

En alguna de las leyes se hace referencia al derecho de información<sup>145</sup>.

---

<sup>144</sup> Artículo 33.2 LCAR; artículo 64.5 LCPV.

<sup>145</sup> Artículo 122.1 LCCM:

“1. El órgano de administración de las cooperativas de vivienda no podrá negar el derecho de información de los socios, salvo que la difusión de

#### **5.4. LA TRANSMISIÓN POR EL SOCIO DE SUS DERECHOS**

Las leyes de cooperativas regulan la transmisión por el socio de sus derechos sobre la vivienda, local o construcción estableciendo límites a la libre transmisibilidad si esta se produce antes de un determinado plazo o dependiendo del adquirente y del tipo de transmisión<sup>146</sup>. Estos límites adoptan la forma de derechos de tanteo y retracto, ya sea impuestos por la Ley<sup>147</sup>, ya como posible contenido de los estatutos<sup>148</sup>. El artículo 122.2 LCPV da completa libertad a los estatutos o al reglamento de régimen interno.

La mayor parte de las leyes establecen que es necesario poner esos derechos a disposición de la cooperativa, la cual los ofrecerá a los solicitantes de admisión como socios por orden de antigüedad o a los socios que corresponda<sup>149</sup>. La legislación andaluza atribuye este derecho de tanteo directamente a los so-

---

la información solicitada ponga en grave peligro los intereses generales de la cooperativa.

En ningún caso podrá facilitarse información respecto de la cual deba guardarse especial protección, consecuencia de la naturaleza de la misma o de normativa legal que restrinja su acceso”.

<sup>146</sup> Artículo 92 LC; artículo 92 RLSCA; artículo 84.6 y 84.7 LCAR; artículo 159 LCAS; artículo 133 LCIB; artículo 116 LCCAN; artículo 117 LCCANT; artículo 142 LCCLM; artículo 121 LCCL; artículo 125 LCCAT; artículo 162 LSCEX; artículo 115 LCRM; artículo 68.2 LFCN; artículo 120.3 y 4 LCLR; artículo 91.7 LCCV.

<sup>147</sup> Artículo 92 LC; artículo 92 RLSCA; artículo 133 LCIB; artículo 116 LCCAN; artículo 121 LCCL; artículo 125 LCCAT; artículo 162 LSCEX; artículo 121.3 LCG; artículo 115 LCRM; artículo 68 LFCN; artículo 120 LCLR; artículo 97 LCCV.

<sup>148</sup> Artículo 84.6 LCAR; artículo 159 LCAS; artículo 117 LCCANT; artículo 142 LCCLM; artículo 123 LCCM.

<sup>149</sup> Artículo 92.1 LC; artículo 84.6 LCAR; artículo 133.1 LCIB; artículo 116.2 LCCAN; artículo 121.2 LCCL; artículo 125.1 LCCAT; artículo 162.1 LSCEX; artículo 121.3 LCG; artículo 115.2 LCRM; artículo 120.3 LCLR; artículo 91.7 LCCV.

cios expectantes o, en su defecto, a los solicitantes de viviendas o locales en régimen cooperativo<sup>150</sup>.

Si el socio transmite sus derechos incumpliendo ese deber, se atribuye derecho de retracto, dependiendo de las leyes, a la cooperativa, al socio expectante o al solicitante de vivienda<sup>151</sup>.

Estos límites no son de aplicación en ciertos casos:

- a) a las transmisiones *mortis causa*<sup>152</sup>;
- b) a las transmisiones que se produzcan por un socio a sus ascendientes o descendientes<sup>153</sup>, hasta el segundo grado<sup>154</sup>, en línea directa<sup>155</sup>; a las transmisiones a las personas que convivan con él<sup>156</sup>; a las transmisiones a familiares que convivan con el socio<sup>157</sup>;
- c) a las transmisiones entre cónyuges<sup>158</sup>; a favor del cónyuge en caso de separación o divor-

---

<sup>150</sup> El RLSCA (artículo 92) establece que debe ofrecerlo a los socios expectantes o, en su defecto, acudir al listado de personas solicitantes de vivienda o locales en régimen cooperativo que regula el artículo 93 del propio Reglamento.

<sup>151</sup> Artículo 92.2 LC; artículo 92.3 RLSCA; artículo 84.7 LCAR; artículo 133.4 y 5 LCIB; artículo 121.3 LCCL; artículo 125.5 LCCAT; artículo 162.2 LSCEX; artículo 121.3 LCG; artículo 115.3 y 4 LCRM; artículo 120.4 LCLR; artículo 91.7 LCCV. La LCCV añade que la cooperativa ofrecerá la vivienda o local a los aspirantes a socios por orden de antigüedad de su solicitud de inscripción.

<sup>152</sup> Artículo 92.3 LC; artículo 92.4 RLSCA; artículo 84.7 LCAR; artículo 133.6 LCIB; artículo 116.5 LCCAN; artículo 121.4 LCCL; artículo 125.7 LCCAT; artículo 162.3 LSCEX; artículo 115.1 LCRM; artículo 68.2 LFCN; artículo 91.7 LCCV.

<sup>153</sup> Artículo 92.3 LC; artículo 133.6 LCIB; artículo 116.5 LCCAN; artículo 121.4 LCCL; artículo 125.7 LCCAT; artículo 162.3 LSCEX; artículo 115.5 LCRM; artículo 120.4 LCLR; artículo 91.7 LCCV.

<sup>154</sup> Artículo 92.4 RLSCA.

<sup>155</sup> Artículo 84.7 LCAR.

<sup>156</sup> Artículo 121.3 LCG.

<sup>157</sup> Artículo 68.2 LFCN.

<sup>158</sup> Artículo 84.7 LCAR; artículo 68.2 LFCN; artículo 91.7 LCCV.

cio<sup>159</sup>; entre cónyuges decretadas o aprobadas judicialmente en los casos de separación o divorcio<sup>160</sup>, siempre que el cónyuge adquiriera la condición de socio<sup>161</sup>; a las transmisiones al cónyuge o pareja de hecho<sup>162</sup>;

d) a otros socios<sup>163</sup>.

Algunas leyes añaden que, en las cooperativas de viviendas, la transmisión de derechos de los socios de naturaleza personal, como la antigüedad o la participación, no puede producirse hasta que se hayan perfeccionado debidamente, es decir, hasta que se haya escriturado la recepción de la vivienda o local por el socio, salvo *mortis causa*<sup>164</sup>.

En las cooperativas de cesión de uso, el régimen de transmisión de derechos es especial.

Según el artículo 130.3 LCIB, el derecho de uso sobre el espacio de uso privativo o dependencias susceptibles de aprovechamiento particular se configura como un derecho de naturaleza personal y societaria y es intransmisible, tanto por actos *inter vivos* como *mortis causa*: en este segundo supuesto, los causahabientes del socio tienen derecho a la liquidación del crédito correspondiente. En caso de baja, es aplicable el régimen de reembolso general de la Ley (artículo 42), con las deducciones previstas en los estatutos, que podrán

---

<sup>159</sup> Artículo 125.7 LCCAT.

<sup>160</sup> Artículo 92.3 LC; artículo 133.6 LCIB; artículo 116.5 LCCAN; artículo 162.3 LSCEX; artículo 120.4 LCLR; artículo 91.7 LCCV.

<sup>161</sup> Artículo 121.4 LCCL; artículo 115.5 LCRM.

<sup>162</sup> Artículo 92.4 RLSCA; artículo 125.7 LCCAT.

<sup>163</sup> Artículo 159 LCAS; artículo 142 LCCLM.

<sup>164</sup> Artículo 117.3 LCCANT; artículo 121.1 LCCL; artículo 115.1 LCRM. El artículo 91.6 LCCV establece que la persona titular del derecho a la adjudicación en propiedad de una vivienda o local no podrá transmitir este derecho si hay personas aspirantes a ser socias, excepto a estas últimas y respetando el orden de antigüedad de sus solicitudes de ingreso.

prever que, en caso de baja, se retenga el importe total que se deba reembolsar al socio saliente, hasta que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio, aunque es necesario que se fije un plazo máximo de duración del derecho de retención, al que la Ley no pone tope, pero que consideramos que no debería ser superior al plazo de cinco años que establece el propio artículo 42.7.

El artículo 116.1 LCCAN establece que el derecho de uso y disfrute no podrá ser transmitido *inter vivos*. En caso de baja del socio, su derecho de uso se pondrá a disposición de la cooperativa, que lo cederá, por riguroso orden de antigüedad, a los socios expectantes, aunque este orden será alterado en dos supuestos: a) cuando la transmisión del derecho de uso se produzca entre cónyuges, decretada o aprobada judicialmente en los casos de separación o divorcio; y b) si así lo fijan los estatutos, en los supuestos de baja voluntaria justificada o baja obligatoria, a favor de los componentes de la unidad de convivencia. El derecho de uso es transmisible *mortis causa* a quienes sean causahabientes del socio fallecido, previa su admisión como socios, de conformidad con los requisitos generales, si así lo solicitaren en el plazo de tres meses; en otro caso, tendrán derecho a la liquidación del crédito correspondiente. En el supuesto de ser varios los causahabientes, la cooperativa podrá exigir que el derecho a solicitar la condición de socio sea ejercitado por uno solo de ellos. Los estatutos podrán prever la transmisión *mortis causa* a los miembros de la unidad de convivencia del socio fallecido.

El artículo 91.7 LCCV establece que el titular del derecho al uso y disfrute solo podrá transmitir este derecho si los estatutos lo han previsto y respetando las condiciones contempladas en los mismos.

De acuerdo con el artículo 118.3 LCPV, en caso de baja, el derecho de uso del socio se pondrá a disposición del Consejo rector, que lo adjudicará a un nuevo socio: de aquí se colige que no es posible que un socio sea titular de más de una vivienda o local, lo que debería especificarse para contemplar, en su caso, excepciones en casos de familias numerosas, por ejemplo. El derecho de uso es transmisible *mortis causa* a quienes sean causahabientes del socio fallecido, previa su admisión como tal, de conformidad con los requisitos generales, si así lo solicitaren en el plazo de tres meses; en otro caso, tendrán derecho a la liquidación del crédito correspondiente.

Cuando la cooperativa promueva viviendas de protección pública, se sujetará, en todo caso, a la normativa reguladora de este tipo e igualmente en el caso de obtención de ayudas oficiales<sup>165</sup>. En el supuesto de viviendas protegidas, los precios del tanteo y del retracto no podrán superar el precio máximo legal vigente<sup>166</sup>.

Ninguna de las leyes regula el caso de que el socio sea una persona jurídica, que también puede verse afectada por situaciones análogas (pensemos en la disolución, liquidación y extinción; o en los casos de fusión, escisión o transformación; o en las cesiones de activo o aportaciones intragrupo).

Tampoco se contempla entre las excepciones que la transmisión que se haya producido como consecuencia de procedimientos judiciales o administrativos de ejecución.

---

<sup>165</sup> Artículo 133.7 LCIB; artículo 116.6 LCCAN; artículo 117.1 LCCANT; artículo 121.5 LCCL; artículo 121.3 LCG; artículo 122.1 LCPV; artículo 91.7 LCCV.

<sup>166</sup> Artículo 123.1 LCCM.

## 5.5. DEBERES Y OBLIGACIONES DE LOS SOCIOS

Todas las leyes de cooperativas contienen un artículo en el que se enumeran de forma general las obligaciones de los socios, pero, fuera de él, las hay también en otros preceptos. Además, los estatutos, los reglamentos de régimen interno, o los acuerdos de la Asamblea general o del Consejo rector pueden añadir nuevas obligaciones.

En las cooperativas de viviendas, los socios realizan aportaciones al capital social, que pasan a formar parte del patrimonio de la sociedad cooperativa. Pero son más cuantiosas las aportaciones para la financiación de la construcción, que no integran el capital social, porque son pagos para la obtención de los servicios cooperativizados. Por su distinta naturaleza, también es diverso el régimen de deducciones sobre unas y otras en caso de baja (*infra*, epígrafe 5.7). Como obligación peculiar, el artículo 121.1 LCG impone la de habitar la vivienda.

Según hemos manifestado, las leyes señalan que, si la cooperativa retiene la propiedad de las viviendas o locales, los estatutos establecerán las obligaciones de los socios.

### 5.5.1. Las aportaciones a cuenta de la construcción como obligaciones del socio adquirente

Estas aportaciones representan una de las peculiaridades más significativas de esta clase de cooperativa y su importancia queda puesta de manifiesto en que se califican como “el eje de las relaciones econó-

micas del socio con la cooperativa”<sup>167</sup>, cuya existencia fomenta la propia cooperativa como modo de reducir los costes. Son los socios quienes, por esta vía, financian directamente a la cooperativa, de forma que sus pagos de la vivienda o local son la partida más significativa, a diferencia de las aportaciones al capital social que, en las cooperativas de viviendas, son de cuantía e importancia muy reducida<sup>168</sup>. Se afirma que la política puesta en práctica por las cooperativas de viviendas de “excedente cero”, consistente en ajustar el importe de las aportaciones a cuenta al coste de la vivienda más los gastos generales de la cooperativa, infracapitaliza y debilita el patrimonio de ésta al limitar (o eliminar) la dotación de fondos<sup>169</sup>. Conscientes de ello, algunas leyes contienen una especialidad en cuanto al régimen económico y la dotación de fondos en las cooperativas de viviendas (*infra*, epígrafe 7).

Aunque, en ocasiones, en vez de “aportaciones a cuenta” se hable o hablemos de “cantidades a cuenta”, parece preferible la primera expresión, ya que lo en-

---

<sup>167</sup> GÓMEZ APARICIO, A. P., *Análisis de los aspectos financieros de la Sociedad Cooperativa de Viviendas en España*, Dirección General de Empleo, Consejería de Economía, Comunidad de Madrid, Madrid, 1993, pp. 261 y 263.

<sup>168</sup> AZPIAZU MONTEYS, A., *Guía jurídica de la Cooperativa de viviendas*, Ed. Fausí, Barcelona, 1987, p. 88; PAZ CANALEJO, N., “Artículo 69. Auditoría externa”, en PAZ CANALEJO, N. y VICENT CHULIÁ, F., *Ley General de Cooperativas*, en SÁNCHEZ CALERO, F. y ALBALADEJO, M. (Dir.), *Comentarios al Código de Comercio y Legislación Mercantil Especial*, Tomo XX, Vol. 3º, EDESA, Madrid, 1994, p. 103. En palabras de GONZÁLEZ TAUSZ, R., “Las cooperativas de viviendas de responsabilidad limitada no existen”, *REVESCO, Revista de Estudios Cooperativos*, nº 67, 1999, p. 104, en las cooperativas de viviendas, el contenido económico de la relación societaria es insignificante es comparación con el de la mutualista. Para MERINO, “Capítulo XXIV. Cooperativas de viviendas”, op. cit., p. 1642, en comparación con las cantidades entregadas a cuenta, el capital social de las cooperativas de viviendas es un componente financiero prácticamente inexistente o testimonial.

<sup>169</sup> GONZÁLEZ, “Las cooperativas de viviendas de responsabilidad limitada no existen”, op. cit., pp. 100 y 120.

tregado por el socio puede que no sea, en todo caso, dinero, sino aportaciones de financiación en especie (un derecho de propiedad sobre un solar, un derecho de crédito, etc.).

La correcta conceptualización de este tipo de aportaciones es fundamental para la adecuada determinación del patrimonio, sea de la cooperativa, sea del socio; lo que es, a su vez, de esencial importancia en caso de insolvencia, ya que el patrimonio de la cooperativa de viviendas y el de cada uno de sus socios formarán parte de la correspondiente masa activa del respectivo concurso de acreedores.

Estas aportaciones pueden ser de varias clases. Por un lado, están las aportaciones ordinarias, recogidas en los estatutos, el reglamento de régimen interior, el plan de actuación o financiero de la sociedad o en el contrato de adjudicación de la vivienda al socio. Por otro, puede haber aportaciones extraordinarias, que se acuerdan para hacer frente a sobrecostes, revisiones de precios, a cambios introducidos en el proyecto de construcción o a vicisitudes imprevistas (por ejemplo, por la paralización de las obras o remodelación de las mismas por un hallazgo de restos arqueológicos; o por el cambio en el convenio colectivo y la elevación de los costes salariales de la construcción). Como tercera categoría, se distinguen de las anteriores los anticipos de los socios, cantidades entregadas por adelantado respecto de los plazos o cuantías exigibles conforme a las mencionadas normas reguladoras<sup>170</sup>.

Las aportaciones a cuenta de la construcción de la vivienda efectuadas por el socio no vienen definidas

---

<sup>170</sup> GÓMEZ, *Análisis de los aspectos financieros de la Sociedad Cooperativa de Viviendas en España*, op. cit., pp. 61 y 103.

ni mencionadas de forma específica en los preceptos que disciplinan el régimen económico de las sociedades cooperativas. Es más, en las primeras leyes de cooperativas no encontramos ninguna alusión expresa a las mismas. Pese a este silencio, estaban implícitamente contempladas, puesto que la legislación regulaba los pagos efectuados por los socios para la obtención de los servicios cooperativizados y la obligación del socio de participar en la actividad cooperativizada<sup>171</sup>. Justamente en esta categoría son encuadrables las aportaciones a cuenta de la construcción o adjudicación de la vivienda: significan el cumplimiento por el socio de la obligación de participar en la actividad cooperativizada, trasunto de su derecho a hacerlo, y son el pago anticipado de los servicios que la cooperativa presta al socio, concretamente, todos los necesarios para proporcionarle la vivienda o local cuya construcción cooperativizada acomete la sociedad de la que forma parte<sup>172</sup>. En consecuencia, forman parte de la relación mutualista que se entabla entre el socio y la sociedad y conforman la “masa de gestión económica” de esta clase de cooperativa.

Como ya hiciera la LGC, en las leyes vigentes se mantienen estas referencias: una genérica a las aportaciones y a los pagos para la obtención de los servicios cooperativizados, y otra específica a las cantidades entregadas para financiar el pago de las viviendas.

---

<sup>171</sup> Artículo 12 del Reglamento de la Ley de Cooperativas de 2 de enero de 1942, aprobado por Decreto de 11 de noviembre de 1943; artículo 16 del Reglamento de Cooperativas aprobado por Decreto de 13 de agosto de 1971; artículo 13 de la Ley 52/1974, de 19 de diciembre, General de Cooperativas y artículo 38 de su Reglamento, aprobado por Decreto de 16 de noviembre de 1978; artículos 81.2 y 129.5 LGC.

<sup>172</sup> GÓMEZ, *Análisis de los aspectos financieros de la Sociedad Cooperativa de Viviendas en España*, op. cit., p. 103.

La legislación cooperativa es clara al establecer que los bienes de cualquier tipo (fondos, productos, materias primas, etc.) entregados por los socios para la gestión cooperativa, los servicios prestados a la cooperativa para su gestión por ésta y los pagos que satisfagan los socios para la obtención de los servicios cooperativizados “no integrarán el capital social”<sup>173</sup>, con algún margen para la autorregulación estatutaria en sentido contrario.

En lo relativo a la determinación de la propiedad y la embargabilidad de estas aportaciones no hay unanimidad y a cada regulación hay que estar, sin poder realizar una afirmación general válida para todos los casos. Son mayoritarias las leyes que disponen de manera expresa que estas entregas no integran el patrimonio de la cooperativa<sup>174</sup>, no pueden ser objeto de embargo por los acreedores de la sociedad<sup>175</sup> y sí que pueden serlo por los de los socios<sup>176</sup>. Algunas permiten a los estatutos alterar la regla o dejan la cuestión en manos de los interesados (la cooperativa y el socio). El artículo 93.2 LCAS dispone la inembargabilidad por los acreedores sociales “salvo que se dispusiere o se dedujere lo contrario de los estatutos sociales, del reglamento de régimen interno, de los acuerdos sociales o, en última instancia, de las estipulaciones singularmente pactadas con cada socio, en cuyo caso sí que podrían ser embargadas por los acreedores so-

---

<sup>173</sup> Artículo 52.3 LC; artículo 62.2 LSCA; artículo 55.2 LCAR; artículo 93.2 LCAS; artículo 90.2 LCIB; artículo 71.2 LCCAN; artículo 67.2 LCCANT; artículo 83.2 LCCLM; artículo 69.3 LCCL; artículo 76.3 LCCAT; artículo 65.3 LCG; artículo 72.3 LCRM; artículo 45.8 LFCN; artículo 68.3 LCPV; artículo 69.2 LCLR.

<sup>174</sup> Artículo 93.2 LCAS; artículo 67.2 LCCANT; artículo 83.2 LCCLM; artículo 65.3 LCG; artículo 55.2 LCCM; artículo 68.3 LCPV.

<sup>175</sup> Artículo 93.2 LCAS; artículo 67.2 LCCANT; artículo 65.3 LCG; artículo 68.3 LCPV.

<sup>176</sup> Artículo 55.2 LCCM.

ciales”. De acuerdo con el artículo 83.2 LCCLM, “esos bienes, servicios o pagos de los socios a la cooperativa en que se cifre la actividad cooperativizada no integrarán, salvo disposición en contra de los estatutos sociales, el patrimonio de la cooperativa”. Según el artículo 3.1 LSCEX, “(L)as referidas entregas y contraprestaciones integrarán el patrimonio de la sociedad cooperativa, salvo que estatutariamente se establezca lo contrario”. El artículo 55.2 LCCM dispone: “Los bienes o fondos entregados por los socios para la gestión cooperativa o la utilización de sus servicios no constituyen aportaciones al capital, ni tampoco integran el patrimonio cooperativo, salvo que estatutariamente se establezca lo contrario, por lo que son embargables por los acreedores personales de los socios, dejando a salvo los preferentes derechos que pudieran corresponder a la cooperativa”. El artículo 64.3 LCCV dice que no constituyen aportaciones sociales “salvo que estatutariamente se establezca lo contrario”.

La doctrina se muestra también dividida. Por un lado, se considera que, aunque estén en posesión de la cooperativa, estas aportaciones no integran su patrimonio, de la misma manera que tampoco lo hacen, en general, los bienes (fondos, materias primas, productos...) entregados por los socios o los servicios prestados por éstos para su gestión cooperativa, por lo que no pueden ser embargados por los acreedores de la cooperativa<sup>177</sup>. O se sostiene que los acreedores de la cooperativa, mientras esta subsista o mientras

---

<sup>177</sup> SUSO VIDAL, J. M., “La imputación de pérdidas al socio en la liquidación concursal de la cooperativa”, en VV.AA., *Estudios sobre la Ley Concursal. Libro Homenaje a Manuel Olivencia*, Tomo II, Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera, Unicaja, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba, Cajasur, Marcial Pons, Madrid, 2005, p. 4851, nota 7; VICENT, “Artículo 81. Prestaciones y financiaciones que no integran el capital social”, op. cit., pp. 309 y 311.

la masa de gestión esté indivisa, pueden extender su persecución a condición de que los créditos traigan causa de la promoción de los inmuebles; una vez verificada la división de la comunidad, cada elemento resultante responderá en la medida en que le sea imputable la deuda, esto es, con arreglo al coeficiente de participación y la acción de los acreedores se dirigirá contra la cooperativa, si aún no se ha procedido a la adjudicación, o contra el propietario de la finca ya adjudicada; mientras que los acreedores del socio no pueden dirigirse contra los desembolsos realizados por el socio con causa en la obtención de la vivienda, “sino que habrá de esperar a su concreción o materialización en la vivienda misma”<sup>178</sup>. Por último, se estima que la atribución de la propiedad y la embargabilidad dependerá de lo que se deduzca de las condiciones en las que estas aportaciones hayan sido fijadas y contratadas con la cooperativa, salvo en el caso de las leyes que afirman de manera categórica que estas entregas no integran el patrimonio de la cooperativa<sup>179</sup>. Por ello, habrá que estar primero a las leyes y, en lo permitido o no previsto por éstas o por las normas de autorregulación societarias, a lo pactado<sup>180</sup>.

La relación subyacente entre el socio y la cooperativa es también discutida. Para un sector de la doc-

---

<sup>178</sup> VILLALUENGA RODRÍGUEZ, R., “Cooperativas de viviendas y responsabilidad patrimonial”, en VV.AA., *Las cooperativas de viviendas en España. Desafíos de presente y futuro*, Publicaciones de la Universidad Católica de Ávila, Ávila, 2003, pp. 169-171.

<sup>179</sup> VARGAS VASSEROT, C., “El derecho de reembolso del socio en caso de baja y el concurso de las sociedades cooperativas”, *CIRIEC-España, Revista Jurídica de Economía Social y Cooperativa*, n° 21, diciembre, 2010, pp. 47 y 48.

<sup>180</sup> MORILLAS JARILLO, M. J., “Las aportaciones del cooperativista a cuenta de la construcción de la vivienda”, en GARBAYO BLANCH, J. y SORIA MARTÍNEZ, G. (Coords.), *Afección del derecho concursal en el sector inmobiliario*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, 2015, p. 74.

trina, es un contrato de mandato con representación indirecta<sup>181</sup>. Una doble objeción se plantea a esta interpretación, pues admitir dicho planteamiento como tal y entender además que en la representación indirecta se ha superado la necesidad de un nuevo acto traslativo del representante al representado, es una afirmación que no es pacífica<sup>182</sup>. Finalmente, se sostiene que la cooperativa debe aparecer como representante de los socios, en el orden civil y registral, por lo que no debe producirse inscripción intermedia alguna a favor de la cooperativa<sup>183</sup>.

La titularidad de estas cantidades puede ser de la sociedad o seguir siendo de cada socio. En este segundo caso, la cooperativa también puede disponer de ellas siempre que lo haga para la finalidad para la que han sido entregadas por el socio, es decir, la construcción de la vivienda y que la voluntad de los órganos cooperativos aparezca formada correctamente<sup>184</sup>.

Quienes sostienen de manera absoluta la propiedad del socio, de forma mayoritaria consideran que la titularidad no es individual, sino colectiva: se constituye una comunidad o copropiedad de los socios sobre

---

<sup>181</sup> GONZÁLEZ, “Las cooperativas de viviendas de responsabilidad limitada no existen”, op. cit., pp. 92-96; FAJARDO, *La gestión económica de la cooperativa: responsabilidad de los socios*, op. cit. pp. 93-100. También son de esta opinión MANRIQUE y RODRÍGUEZ, “La Cooperativa: garantías formales para su eficacia en el tráfico”, op. cit., pp. 61-65 y 133 y 134, para quienes la cooperativa aparecerá como titular formal de los inmuebles en el Registro de la Propiedad y, al adjudicar la vivienda al socio, se limitará a otorgar un reconocimiento de propiedad.

<sup>182</sup> ORTIZ RODRÍGUEZ, J., “De las Cooperativas de viviendas”, en VV.AA., COLEGIOS NOTARIALES DE ESPAÑA, *Comentarios a la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas*, Tomo I, Consejo General del Notariado, Madrid, 2001, p. 65.

<sup>183</sup> AGUILAR, “Las Cooperativas de Viviendas: disposiciones comunes y específicas”, op. cit., pp. 48-50.

<sup>184</sup> Así se pone de manifiesto en la STS de 27 de enero de 1986 (RJ 1986/334).

las cantidades aportadas y la adjudicación de la vivienda significa la sustitución del derecho de copropiedad del socio sobre los fondos aportados, por la propiedad individual de la vivienda que se le adjudica y que adquiere directamente o de forma originaria, sin que tal acto tenga la consideración de venta (Disposición adicional 5<sup>a</sup>.2 LC)<sup>185</sup>.

La jurisprudencia resalta la diferencia entre compraventa y adjudicación y se decanta por la segunda en el caso de la efectuada por la cooperativa al socio. Tal y como manifiestan, entre otras, la STS de 20 de febrero de 1989 (RJ 1989/1212), la STS

---

<sup>185</sup> VICENT CHULIÁ, F., “Artículo 71. Responsabilidad”, en PAZ CANALEJO, N. y VICENT CHULIÁ, F., *Ley General de Cooperativas*, en SÁNCHEZ CALERO, F. y ALBALADEJO, M. (Dir.), *Comentarios al Código de Comercio y Legislación Mercantil Especial*, Tomo XX, Vol. 3<sup>o</sup>, EDESA, Madrid, 1994, pp. 169 y 186; VICENT, “Artículo 81. Prestaciones y financiación que no integran el capital social”, op. cit., p. 311; FAJARDO, *La gestión económica de la cooperativa: responsabilidad de los socios*, op. cit., p. 100; LAMBEA, *Cooperativas de viviendas. La promoción, construcción y adjudicación de la vivienda al socio cooperativo*, op. cit., pp. 281-340; TATO PLAZA, A., “As cooperativas de viviendas e a condición de promotor”, en BOTANA AGRA, M. y MILLÁN CALENTI, R. A. (Coords.), *As Cooperativas de Viviendas no Marco da Lei 5/1998 de Cooperativas de Galicia*, Centro de Estudios Cooperativos (CECOPP)–Universidad de Santiago de Compostela, Santiago de Compostela, 2007, pp. 69 y 70; FERREIRO MARTÍNEZ, I. y CALVO VIDAL, I. A., “El régimen de las promociones y el de las cantidades entregadas a cuenta por los socios en la Ley 5/1998, de 18 de diciembre, de Cooperativas de Galicia”, en BOTANA AGRA, M. y MILLÁN CALENTI, R. A. (Coords.), *As Cooperativas de Viviendas no Marco da Lei 5/1998 de Cooperativas de Galicia*, Centro de Estudios Cooperativos (CECOPP)–Universidad de Santiago de Compostela, Santiago de Compostela, 2007, p. 124; CARBALLO-CALERO, P. F., “La adjudicación de la vivienda al socio”, en BOTANA AGRA, M. y MILLÁN CALENTI, R. A. (Coords.), *As Cooperativas de Viviendas no Marco da Lei 5/1998 de Cooperativas de Galicia*, Centro de Estudios Cooperativos (CECOPP)–Universidad de Santiago de Compostela, Santiago de Compostela, 2007, p. 135; MILÀ RAFEL, R., *Promoción Inmobiliaria, Autopromoción y Cooperativas de Viviendas. Obligaciones y responsabilidades en Derecho de la edificación*, Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor, 2014, pp. 403-412 y 414-416. Crítico con esta interpretación, aunque reconoce que ha hecho fortuna en la práctica, se muestra MANRIQUE, “De las Cooperativas de viviendas”, op. cit., pp. 652-654.

de 6 de marzo de 1990 (RJ 1990/1672), la SAP de Murcia de 20 noviembre de 1999 (AC 1999/2570) y la SAP de Málaga de 5 septiembre de 2013 (JUR 2013/375419), el actor no era un tercero ajeno al promotor, sino un socio de la cooperativa que suscribió, no un contrato de compraventa, sino de adjudicación, convirtiéndose en copromotor de la vivienda en cuya adquisición estaba interesado, y la adjudicación de las viviendas a los socios cooperativistas y la aportación de las cantidades resultantes de la distribución y derrama del costo de la construcción son operaciones a todas luces diferenciables de la idea de venta a persona ajena a la constructora, que lo ha sido la misma cooperativa, de tal manera que las cooperativas de viviendas son un mero instrumento de gestión de los intereses del socio que hace posible que estos adquieran directamente sus viviendas. No lo contradice propiamente la STS de 7 de enero de 1992 (RJ 1992/151) pues, aunque considera que en el caso se está ante una compraventa y no ante una mera adjudicación de vivienda hecha por la sociedad a un cooperativista, tiene en cuenta que no es un hecho probado tal condición del recurrido.

De la misma manera que las cantidades entregadas a cuenta de la construcción se computan como ingresos que allegan fondos a esa masa de gestión, los gastos derivados de la construcción de las viviendas se detraen de ese fondo. Y, por diferencia, se obtendrá el resultado positivo o excedente, o el resultado negativo, o pérdida<sup>186</sup>.

---

<sup>186</sup> VICENT, “Artículo 71. Responsabilidad”, op. cit., p. 186; LAMBEA, *Cooperativas de viviendas. La promoción, construcción y adjudicación de la vivienda al socio cooperativo*, op. cit., p. 342.

Es decir, aunque esas cantidades no ingresen en el patrimonio de la sociedad cooperativa, esta las gestiona y puede gastarlas siempre que lo haga atendiendo a los pagos necesarios para llevar a cabo la construcción y adjudicación de la vivienda al socio. Por tales hay que entender los de escrituración e inscripción del suelo, los de declaración de obra nueva, división horizontal, obtención del préstamo hipotecario, contratación de las garantías necesarias en razón de las cantidades recibidas a cuenta o los seguros (de daños, normalmente) ligados al préstamo hipotecario; por el contrario, deberán financiarse con cargo a otras aportaciones o fondos (aportaciones al capital social, cuotas, etc.) las restantes actividades que realice la cooperativa, tal y como se dispone en el artículo 2 Real Decreto 2028/1995, de 22 de diciembre, que establece las condiciones de acceso a la financiación cualificada estatal de las viviendas de protección oficial promovidas por cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios al amparo de los planes estatales de vivienda<sup>187</sup>. En caso de que se hayan constituido con entidad separada fases o promociones, las cantidades entregadas a cuenta por los socios de una fase no podrán aplicarse al pago de los gastos o costes de otra fase, como veremos más adelante.

Por esta razón, los cooperativistas de vivienda podrán recibir retornos (en el sentido de reducciones de sus obligaciones de entregas a cuenta o minoración del precio de sus viviendas) si el coste de la construcción ha sido inferior al de las entregas inicialmente previstas, con lo que se abarata el precio de la vivienda para el socio<sup>188</sup>.

---

<sup>187</sup> BOE n° 14, de 16 de enero de 1996.

<sup>188</sup> GÓMEZ, *Análisis de los aspectos financieros de la Sociedad Cooperativa de Viviendas en España*, op. cit., p. 89. Crítico con esta forma de proceder en

De la misma manera, deberán hacer frente al sobre coste de la construcción en que el objeto social de la cooperativa consiste, es decir, no sólo al sobreprecio de la construcción de la vivienda o local inicialmente asignado al socio, y ello tanto realizando nuevas entregas o abonando derramas durante el proceso de edificación, cuanto en la liquidación final, después de haberse producido la adjudicación de la vivienda al socio y la liquidación definitiva del coste real de las obras, socio que contrae en este sentido una responsabilidad ilimitada<sup>189</sup>. Así se pone de manifiesto en la STS de 22 de mayo de 1992 (RJ 1992/4277): “Habrá de practicarse liquidación definitiva del costo real de construcción de las viviendas que constituían el objeto social de la Cooperativa demandada y una vez conocida la cantidad que corresponde al piso que fue adjudicado al demandante (...), si dicha cantidad fuese superior a lo que hasta ahora tiene abonado, el referido demandante deberá pagar la diferencia a la Cooperativa demandada y, en caso contrario, ésta deberá reintegrar a aquél el exceso cobrado”. En palabras de la STS de 18 junio de 1991 (RJ 1991/4522), “aquellos socios que hayan sido integrados en un concreta promoción de vivienda vienen obligados a costear, con independencia de sus aportaciones societarias, los gastos constructivos de la vivienda que fuera adjudicada”; para la Sala, ello “no supone incompatibilidad o contradicción alguna con el principio de responsabilidad limitada” que preconiza la ley cooperativa aplicable (se trataba de la LCCV de 1985, que disponía

---

las cooperativas de viviendas se muestra GONZÁLEZ, “Las cooperativas de viviendas de responsabilidad limitada no existen”, op. cit., pp. 99, 100 y 120: a su juicio, la política del «excedente cero» priva a la cooperativa de la posibilidad de asignarlos a la constitución de reservas obligatorias, vaciándola de todo contenido patrimonial.

<sup>189</sup> STS de 3 de febrero de 1986 (RJ 1986/411); STS de 17 de abril de 1990 (RJ 1990/2720); STS de 28 de enero de 1991 (RJ 1991/9808).

que “la responsabilidad de los socios por las deudas sociales quedará limitada al importe nominal de las aportaciones sociales efectivamente desembolsadas o comprometidas”), “máxime, cuando los débitos derivados de la construcción de una vivienda adjudicada a un socio determinado, no pueden equipararse a las sociales propiamente dichas”<sup>190</sup>. Es doctrina consolidada del Tribunal Supremo la afirmación de esta responsabilidad personal ilimitada de los socios adjudicatarios, en virtud de la aplicación de la doctrina del enriquecimiento injusto, por la falta de pago de la cooperativa a los suministradores o constructores que contrataron con ella durante el proceso de construcción, aunque el coste final de la vivienda superase las iniciales previsiones<sup>191</sup>. No se trata de una excepción a la regla de la responsabilidad limitada del socio, sino de la aplicación del principio de imputación de pérdidas<sup>192</sup>. Incluso se aplica esta misma doctrina en el caso enjuiciado en la SAP de Ciudad Real de 21 de marzo de 2003 (JUR 2003/142253), en el que una promotora no pudo terminar las obras y la construcción fue asumida por una cooperativa formada por casi todos

---

<sup>190</sup> Para GONZÁLEZ, “Las cooperativas de viviendas de responsabilidad limitada no existen”, op. cit., p. 115, “ante incrementos del coste de “la vivienda” no previstos el socio siempre debe responder ilimitadamente, pudiendo hacer valer únicamente su derecho de baja”.

<sup>191</sup> STS de 19 de mayo de 1993 (RJ 1993/3803); STS de 16 de febrero de 1998 (RJ 1998/1714); STS de 19 de octubre de 2005 (RJ 2006/1958).

<sup>192</sup> FAJARDO GARCÍA, I. G., “La promoción de la vivienda cooperativa y el papel de la administración local”, [www.uv.es/cidec/documents/DocViviendas/Promocion\\_%20vivienda.pdf](http://www.uv.es/cidec/documents/DocViviendas/Promocion_%20vivienda.pdf), mayo, 2010, p. 9. Para GONZÁLEZ “Las cooperativas de viviendas de responsabilidad limitada no existen”, op. cit., p. 108, a consecuencia de la práctica del “excedente cero”, “(A)nte la reclamación de un acreedor derivada de una actividad instrumental (empresa urbanizadora, constructora, gestora, etc.), se reclama un mayor desembolso al socio antes que detraer del exiguo patrimonio cooperativo”, por lo que la responsabilidad ilimitada de la cooperativa de viviendas en la actividad cooperativizada “es teórica pero, en la práctica, casi inexistente”.

los compradores, y uno de ellos, no integrado en la sociedad, se negaba a asumir el sobrecoste, ante lo que la Sala manifiesta que “participen o no de la Cooperativa deberían asumir los costes finales de la urbanización” y “están obligados a asumir ese sobreprecio pues en otro caso nos encontraríamos sino ante un supuesto de enriquecimiento injusto”.

También deberán los socios afrontar la financiación de las viviendas, locales o garajes que no hayan sido adjudicados ni hayan podido ser vendidos a terceros y los gastos de mantenimiento y conservación en tanto esto no ocurra, de la misma manera que obtienen verdaderos beneficios con la venta a terceros, que permite abaratar el precio de las viviendas de los cooperativistas o, pese al incremento de los costes, que se mantengan las cuantías de las entregas a cuenta o el precio. En este sentido, la SAP de Murcia de 20 noviembre de 1999 (AC 1999/2570) señala que, en cuanto que socio de la cooperativa, “sus obligaciones no se limitaban a pagar un determinado precio fijado para su vivienda, sino también a participar en la financiación de la totalidad de las obras, incluyendo aquellas viviendas, locales comerciales o plazas de garaje que no se hubieran adjudicado a nadie, o que por ser propiedad de la cooperativa para negociar con ellos no se hubieran vendido. Al no haberse vendido, bien a los propios socios, bien a terceros, determinados locales, los asociados se habían visto obligados a financiar y asumir el coste de construcción de los mismos, viéndose incrementadas las aportaciones previstas por los cooperativistas”. Es decir, al pasar a formar parte de la cooperativa, “no se convertía únicamente en propietario del piso o local concreto que se le fuera a adjudicar, sino que se convertía en copromotor del inmueble donde su local se encontraba y se obli-

gaba a asumir las mismas obligaciones que el resto de cooperativistas en cuanto a locales no vendidos, sin que se pueda identificar finalización de la obra con finalización de la cooperativa, ya que ésta se mantiene mientras existan locales comunes sin enajenar, no pudiéndose liquidar el haber social hasta que no se paguen las deudas”. En la misma línea, la STS de 17 de abril de 1990 (RJ 1990/2720) recoge el enfoque de la dictada en primera instancia, que señala que “los locales comerciales embargados constituyen elementos comunes (...), cuyos rendimientos en renta serán destinados: a cubrir gastos comunes de conservación y mejora de las viviendas, amortización de beneficios económicos obtenidos para la edificación, construcción de nuevos edificios, fondos de reserva, fondos de educación, obras sociales etc.; para caso de venta de los mismos, su importe, si no se ha incluido en la financiación, decrecerá proporcionalmente el precio de las viviendas; pudiéndose también proceder a la liquidación y distribución del patrimonio cooperativo entre los asociados (...). Como elementos comunes pertenecientes en principio a la Cooperativa, están sujetos al cumplimiento de las obligaciones que el ente social hubiere contraído; y para la validez de una posible adjudicación a los socios, por liquidación del haber social, es necesario el requisito previo de que se hayan saldado las deudas sociales pendientes”<sup>193</sup>. Es decir, si, en el momento de la finalización de la construcción, los locales o edificaciones destinados a terce-

---

<sup>193</sup> QUIRALTE, P., “Reclamación por la cooperativa al socio de las aportaciones para el pago de la vivienda (I)”, *La Sociedad Cooperativa, Publicación Quincenal, CISS*, n° 23, 1997, p. 2, señala que esto es algo que los cooperativistas tardan en entender pero que muchos profesionales del cooperativismo tienen claro: “el precio de la venta de los locales permite que los precios iniciales previstos de la vivienda no sufran incremento. Este es el beneficio que no se reparte pero que, sin duda, constituye un acierto cooperativo”.

ros no se han vendido, el socio deberá abonar el coste total de su vivienda y contribuir al de estas otras construcciones, sin perjuicio de que tenga un derecho de crédito por la parte de los beneficios reportados por estas ventas a terceros que le corresponda; si ya lo han sido, se operaría una compensación en la medida correspondiente. La STS de 13 de marzo de 1986 (RJ 1986/1249) acoge la situación declarada en la instancia de que la adjudicataria de un piso de los construidos por la cooperativa de viviendas venía obligada a satisfacer el importe de aquel como contraprestación a la adjudicación hecha, sin subordinar el total cumplimiento del deber de amortización a la asignación a cada cooperativista de la cuota de participación en los eventuales beneficios derivados de la venta de locales comerciales del inmueble construido en régimen de cooperación, obligación de pago por amortización extensiva al abono también, de las cuotas debidas por gastos de conservación y administración del edificio.

En ocasiones, la reclamación por la sociedad al socio de estas aportaciones suplementarias lleva a este a demandar a la cooperativa, al entender que supone una conculcación de la prohibición de abonar sobreprecio, prima o cantidad distinta a las que legal y reglamentariamente corresponda satisfacer al comprador o al arrendatario de viviendas de protección oficial (en la actualidad, contenida en el artículo 29 del Texto refundido de la legislación de viviendas de protección oficial, aprobado por Real Decreto 2960/1976, de 12 de noviembre), pretensión que rechazan los Tribunales<sup>194</sup>.

---

<sup>194</sup> Así, entre otras, la STS de 3 de febrero de 1986 (RJ 1986/411), la STS de 20 de febrero de 1989 (RJ 1989/1212), la STS de 6 de marzo de 1990 (RJ 1990/1672), la STS de 28 de enero de 1991 (RJ 1991/9808), la STS de 22 de mayo de 1992 (RJ 1992/4277), la SAP de Vizcaya de 9 abril de 2001 (AC 2001/909) y la SAP de Islas Baleares de 14 junio de 2007 (AC

De acuerdo con lo dispuesto en las Leyes de cooperativas, estas entregas y pagos están sujetos a las condiciones acordadas, pactadas, fijadas y/o contratadas con o por la sociedad cooperativa<sup>195</sup>. Algún autor ha descendido al detalle de la redacción de las leyes, dependiendo del empleo de la copulativa o de la disyuntiva: si se utiliza la conjunción “o”, la ley está ofreciendo dos vías alternativas de regulación, la societaria y la contractual, mientras que, en los casos en los que se emplea la copulativa “y”, hay un pronunciamiento claro por la existencia de un negocio jurídico *ad hoc* entre la cooperativa y el socio, constitutivo de la relación mutualista y diferenciado del negocio societario<sup>196</sup>. Esta interpretación se rechaza por quien resta

---

2007/1802). Coincide con este parecer QUIRALTE, “Reclamación por la cooperativa al socio de las aportaciones para el pago de la vivienda (I)”, op. cit., p. 3.

<sup>195</sup> A las condiciones acordadas (artículo 45.8 LFCN), a las condiciones fijadas y/o contratadas con o por la sociedad cooperativa (artículo 52.3 LC; artículo 90.2 LCIB; artículo 71.2 LCCAN; artículo 67.2 LCCANT; artículo 69.3 LCCL; artículo 76.3 LCCAT; artículo 65.3 LCG; artículo 72.3 LCRM; artículo 68.3 LCPV; artículo 69.2 LCLR), pactadas con la sociedad cooperativa (artículo 62.2 LSCA) o establecidas por ésta (artículo 55.2 LCAR), fijadas en los estatutos sociales, en el reglamento de régimen interno o, en su caso, en los acuerdos sociales de la Asamblea general o, en su defecto, sometidas a las estipulaciones singularmente pactadas por la cooperativa con cada socio (artículos 29.3 y 93.2 LCAS). La LSCEX señala: “La actividad cooperativizada estará sujeta a las condiciones establecidas por la sociedad cooperativa a través de los estatutos sociales, del reglamento de régimen interno y de los acuerdos de la asamblea general y del órgano de administración. En lo no establecido por la sociedad cooperativa, la actividad cooperativizada se regirá por las estipulaciones singularmente pactadas por la sociedad cooperativa con cada socio, en su caso, debiendo observar siempre la sociedad el principio de igualdad de trato al pactar las condiciones aplicables, y por la regulación del acto o contrato con el que la actividad cooperativizada guarde más analogía o por la legislación a la que esta Ley se remita” (artículo 3.2). La LCCLM establece: “Las relaciones cooperativizadas entabladas por la cooperativa con sus socios se sujetarán a las condiciones fijadas en los estatutos sociales, en el reglamento de régimen interno o, en su caso, en los acuerdos sociales de la asamblea general” (artículos 34.3 y 83.2).

<sup>196</sup> MARTÍNEZ SEGOVIA, F. J., “La relación cooperativizada entre la sociedad cooperativa y sus socios: naturaleza y régimen jurídicos”, *Revista de Sociedades*, n.º 25, 2005-2, pp. 226 y 231.

toda importancia a unas redacciones que no parece que en puridad respondan a una cuestión de Derecho ni a una voluntad de prejuzgar la naturaleza jurídica de la relación cooperativa, por lo que se afirma que no se puede sostener que estemos contratos diferenciados simplemente con base en esas expresiones<sup>197</sup>. En nuestra opinión, la existencia de contratos específicos no deriva de estas expresiones, sino de la realidad, en el caso de las cooperativas de viviendas, de los ya mencionados contratos de adjudicación, de preadjudicación o de adhesión<sup>198</sup>.

En definitiva, aunque al socio le serán de aplicación las normas sobre baja, expulsión, retornos, liquidación, imputación de pérdidas, etc., las leyes establecen que estas aportaciones y la comunidad que conforman están sujetas a las condiciones contratadas con la cooperativa, aunque la amplitud de estos últimos términos ha de ser matizada. Si bien los contratos de constitución de sociedades no están sometidos a los controles que establece la LCGC por quedar fuera de su ámbito de aplicación (*ex* artículo 4), cabe plantear si es o no posible sostener lo mismo de estos otros contratos que se celebran con la sociedad cooperativa relativos a la adjudicación de la vivienda y determinar si están sujetos a lo en ella dispuesto, en tanto en cuanto formen parte de los mismos cláusulas que, por su carácter predispuerto e impuesto o no negociado, se puedan considerar condiciones generales, posibilidad

---

<sup>197</sup> VILLAFÁÑEZ PÉREZ, I., *Cooperativa y concurso. Estudio de las relaciones jurídicas con sus socios*, Marcia Pons, Madrid-Barcelona-Buenos Aires-São Paulo, 2014, p. 71.

<sup>198</sup> No en vano, GONZÁLEZ, “Las cooperativas de viviendas de responsabilidad limitada no existen”, p. 115, manifiesta que los contratos de adhesión o de adjudicación son el “soporte del régimen jurídico de la relación mutualista”.

que hemos sostenido<sup>199</sup> y que reiteramos en esta sede. Del mismo modo, en su caso, podría ser de aplicación la LGDCU, si el cooperativista ostenta tal condición (artículo 3 LGDCU), como de forma expresa admite la Disposición adicional 5<sup>a</sup>.7 LC<sup>200</sup>. La SAP de Va-

---

<sup>199</sup> MORILLAS, “Las aportaciones del cooperativista a cuenta de la construcción de la vivienda”, op. cit., p. 80.

<sup>200</sup> MORILLAS JARILLO, M. J. y FELIU REY, M. I., *Curso de Cooperativas*, Tomo I, 3<sup>a</sup> ed., Tecnos, Madrid, 2018, p. 524. A favor también, OLEO BANET, F., “Fundamento y extensión de la exclusión del contrato de sociedad del régimen de las condiciones generales de la contratación (artículo 4.1 LCGC)”, en VV.AA., *Derecho de Sociedades. Libro Homenaje a Fernando Sánchez Calero*, Volumen I, McGraw-Hill, Madrid, 2002, pp. 400-402. Favorable a la aplicación de las normas que integran el Derecho del consumo, por la doble condición de socio y consumidor del adquirente de vivienda, MONGE GIL, A. L., “Cooperativas de vivienda”, en [www.eljusticia.dearagón.com.pdf](http://www.eljusticia.dearagón.com.pdf), p. 238. GONZÁLEZ, “Las cooperativas de viviendas de responsabilidad limitada no existen”, op. cit., p. 116, considera, en particular, que la cláusula de revisión de precios presente en ellos “no es una patente de corso para calificar las bajas como injustificadas ni tampoco puede ser el instrumento eficaz para exigir cualquier desembolso intempestivo. El socio también es consumidor y, por tanto, el atípico contrato de adjudicación debe soportar los límites del artículo 10 de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, que puedan serle de aplicación”. En contra, MARTÍNEZ, “La relación cooperativizada entre la sociedad cooperativa y sus socios: naturaleza y régimen jurídicos”, op. cit., p. 231. Matiza las diferentes situaciones respecto del socio y la cooperativa LAMBEA, “¿Puede un socio resolver su contrato de adquisición de una vivienda en forma cooperativa cuando el promotor incumple sus obligaciones legales sobre las cantidades anticipadas para la construcción? Comentario a la STS de 12 de julio de 2016, RJ 3562”, op. cit., p. 375: “El socio es una persona física que actúa con un propósito ajeno a la actividad empresarial, por lo que las relaciones jurídicas que le afecten podrían ser consideradas desde dicha perspectiva, es decir, desde una visión de él como consumidor, siempre y cuando cumpla los requisitos del citado art. 3 LDCU. Sin embargo, para una aplicación efectiva sería preciso conectar y compatibilizar la norma cooperativa con la Ley de Ordenación de la Edificación. Así, en mi opinión, la protección del socio como consumidor sería aplicable sólo a las relaciones extracooperativas, pero no a las internas, es decir, sólo a las relaciones de éste con la gestora de cooperativas cuyo tratamiento es de promotor según la LOE, y con el resto de terceros: empresa constructora, entidades financieras, etc. (...) la cooperativa de viviendas es una persona jurídica que cumple con el requisito de actuar sin ánimo de lucro exigido por el art. 3 LDCU. No parece claro que cumpla con el requisito de no comercializar bienes en un ámbito ajeno a su actividad empresarial o profesional. Ahora bien, si la actividad empresarial se entiende como actividad

lencia de 5 de diciembre de 2011 (JUR 2012/75408) aplica la LCGC y la LGDCU a la cláusula contenida en el contrato suscrito entre el socio y la cooperativa de viviendas (al que califica como de compraventa) y afirma que “es evidente que las cláusulas resolutorias del contrato han de calificarse como abusivas porque, en caso de incumplimiento, las consecuencias no son iguales para las dos partes. Si el incumplimiento es imputable al comprador, el vendedor tiene derecho a quedarse con la totalidad de las cantidades abonadas por la parte compradora. Si el incumplimiento es del vendedor, deberá reintegrar a la parte compradora las cantidades entregadas a cuenta hasta la fecha en unión de los intereses legales”. Por el contrario, para la SAP de Madrid de 30 de marzo de 2006 (AC 2006/1735), no puede admitirse la equiparación de la incorporación a la cooperativa a un mero acto de consumo, de modo que lo que se suscribe sin más es un contrato de compraventa con precio determinado: “No deben dejarse de lado los principios de este tipo social, porque al final acabaríamos confundiendo el conjunto de derechos y obligaciones que inciden en el caso para mezclar la incorporación a la cooperativa con el consumo, desdibujando el régimen legal aplicable y sus consecuencias”. La SAP de Vizcaya de 9 de abril de 2001 (AC 2001/909) considera que, cuando las viviendas de protección oficial son construidas en régimen de cooperativa para ser adjudicadas exclusivamente a sus asociados y no para destinarlas al tráfico con terceros compradores para obtener beneficio

---

habitual, de desarrollo exterior, la cooperativa de viviendas cumpliría el requisito de no comercializar bienes en un ámbito de actividad empresarial siempre que mantenga su actividad con terceros por debajo del 50 por ciento. En este caso podría ser considerada consumidor en las relaciones con los sujetos externos a la misma, aquéllos que colaboran en la gestión, promoción y construcción de las viviendas”.

económico, los propios cooperativistas se convierten en socios copromotores de la construcción de dichas viviendas. En definitiva, estima la Sala que la posición de las partes del presente procedimiento dista mucho de la que presupone la norma invocada de la LGDCU. Peculiar es el caso enjuiciado en la SAP de Burgos de 15 de diciembre de 2014 (JUR 2015/49503) que se plantea tras el concurso y liquidación de la cooperativa de viviendas. En el momento de la liquidación, las viviendas no estaban terminadas y quedaban por pagar muchas deudas de la cooperativa, entre otras, la derivada del préstamo promotor concedido por una Caja. Para liquidar todo este pasivo y para salvaguardar el interés de los cooperativistas que habían aportado importantes cantidades a cuenta, se llegó al acuerdo de ceder todo el patrimonio de la cooperativa a la Caja en pago de la deuda derivada del préstamo y con asunción del resto de las deudas pendientes de pago. Una vez cedidos los bienes, los cooperativistas que decidieron mantener la adquisición que habían hecho a la cooperativa, celebraron nuevos contratos de compraventa con la entidad de crédito, de acuerdo con un modelo estandarizado que incluía una serie de cláusulas en cuya virtud las cantidades entregadas a cuenta por los actores desde su incorporación a la cooperativa no se devolvían, sino que se aplicaban al pago del nuevo precio de la vivienda que adquirirían, pero no en su totalidad, sino aplicando un importante descuento. A pesar de la pérdida que suponía la privación para los cooperativistas de parte de las cantidades aportadas, se calificó como indemnización a su favor la aplicación que hizo la entidad de crédito de la parte restante al pago del precio, y no se contempló, por lo tanto, como derecho a favor de los cooperativistas la recuperación de las cantidades entregadas a

cuenta y, además, se incluyó una cláusula de renuncia al ejercicio de las acciones derivadas de la Ley 57/1968. La Audiencia Provincial aplica la LGDCU y la LCGC a este contrato para concluir la declaración de abusividad de la estipulación en él contenida y señala que, “los actores no han pedido ni la nulidad ni la resolución del contrato, sino que han optado por el mantenimiento del mismo sin la aplicación de la cláusula abusiva, aunque los actores tenían derecho a la devolución de lo aportado, según hemos dicho por la resolución del contrato celebrado con la Cooperativa, en realidad por aplicación del instituto de la compensación el derecho a la devolución se compensa con la obligación de pago del precio de las viviendas. Luego los actores tienen derecho a que se aplique la totalidad de las cantidades entregadas a cuenta al pago del precio de las viviendas”.

En la Consulta 46/97, la Comisión de Cooperación de Consumo<sup>201</sup> no se pronuncia sobre si las cláusulas contenidas en el contrato examinado (un contrato de asignación de cuota de un solar aportado por un socio a una cooperativa), merecen o no la calificación de abusivas, pero no porque niegue la aplicación de las normas de consumo, ya que “aunque las Sociedades de gestión figuren después, como mandatarias o representantes de la Comunidad, lo cierto es que en el desarrollo de aquellas funciones se configuran como auténticos promotores inmobiliarios que impo-

---

<sup>201</sup> [http://consumo-inc.gob.es/informes/docs/CCC\\_CONSULTAS97.pdf](http://consumo-inc.gob.es/informes/docs/CCC_CONSULTAS97.pdf). La Comisión de Cooperación de Consumo es un órgano que depende de la Conferencia Sectorial del Consumo, cuya finalidad es la cooperación, la comunicación y la información entre la Administración General del Estado y las Comunidades Autónomas, en las materias que afecten a la defensa de los derechos de los consumidores y usuarios y la vigilancia de mercado (<https://www.dsca.gob.es/es/consumo/cooperacion-institucional/relaciones-con-las-comunidades-autonomas>).

nen su voluntad en todo lo relativo a la construcción”, sino porque “deben realizarse diferentes valoraciones que comprenden (...) la apreciación de otras circunstancias relacionadas con la celebración de los diferentes contratos”.

La obligación de realizar aportaciones a cuenta se incardina inicialmente en los estatutos, ya que estos han de detallar la cuantía mínima obligatoria de la participación de los socios en la actividad cooperativizada. Y, en su caso, en el reglamento de régimen interior que, en su desarrollo, es competente para aprobar la Asamblea general. Además, tiene su encaje en la obligación de los socios de participar en la actividad y de cumplir las obligaciones económicas que les correspondan, tal y como establecen las leyes. Estas obligaciones económicas consisten en el pago de las cuotas de ingreso y periódicas, las aportaciones obligatorias al capital social y, en el caso de las cooperativas de viviendas, de las cantidades necesarias para la construcción de su vivienda. El carácter obligatorio de las aportaciones deriva del consentimiento prestado a los estatutos en el momento de la constitución de la sociedad o en el de la posterior incorporación del socio a la cooperativa de viviendas ya constituida y en el deber de cumplir los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea.

Normalmente, los estatutos contienen una referencia general a este tipo de obligación y son el reglamento de régimen interior o las normas de la promoción los que detallan algo más su régimen. En estas normas o en el plan de actuación, plan económico o plan financiero provisional de la cooperativa de viviendas se contempla la inicial previsión del coste de la construcción en su conjunto y de cada uno de los

elementos integrados en ella (pisos, locales, trasteros, plazas de garaje, etc.). En caso de que la cooperativa tenga una gestora, el plan financiero formará parte del plan de actuación que esta presentará a los administradores de la cooperativa de viviendas, tal como establece el punto 4 de las Normas de Buenas Prácticas Empresariales de las Empresas Gestoras Asociadas a GESCOPI, aprobadas en 2005<sup>202</sup>.

Este mismo Código establece la necesidad de que los estatutos de la cooperativa diferencien claramente las aportaciones al capital de las aportaciones para el pago de las viviendas, y señala que estas últimas deberán estar claramente delimitadas por acuerdos del Consejo rector ratificados en la Asamblea general y adoptados con carácter previo al desembolso, habrán de estar justificadas con base en el presupuesto de la promoción, formando parte del plan de actuación, que se actualizará periódicamente por la Asamblea y que recoge las principales variables de la promoción.

Una vez que se haya acometido la parte fundamental de las obras (adquisición de terrenos, urbanización, etc.), en el plan de actuación definitivo (aunque esta denominación puede resultar equívoca, pues, hasta la completa finalización de las obras, las previsiones pueden variar) se efectuarán posibles correcciones de los cálculos iniciales.

El documento en el que se plasma el compromiso entre la cooperativa y el socio relativo a la actividad cooperativizada, en este caso la construcción y

---

<sup>202</sup> Vid. su texto en: <http://es.slideshare.net/viviendacooperativa/normas-de-buenas-prcticas-de-gecopi-definitivo> (consultado el 13 de julio de 2025). Sobre el mismo, LAMBEA, “Código de conducta en el sector de cooperativas de viviendas. Normas de buenas prácticas empresariales de las empresas gestoras de cooperativas (GESCOPI)”, *REVESCO, Revista de Estudios Cooperativos*, n° 108, 2012, pp. 59-85.

futura adjudicación, recibe denominaciones diversas: contrato de preadjudicación o de adjudicación de vivienda, contrato de participación o contrato de adhesión<sup>203</sup>. Será suscrito por el socio fundador o, en caso de incorporación del socio a la cooperativa una vez constituida ésta, tras su admisión como tal, admisión que depende de la decisión del órgano de administración de la cooperativa, competente a estos efectos. En este contrato se recoge el detalle y desglose de estas previsiones (iniciales o definitivas, dependiendo de en qué momento se incorpore el socio) de las aportaciones a cuenta, con sus importes y calendario, que tomará en consideración las diferencias en función de los tipos de viviendas o locales que sean objeto de la promoción cooperativa.

La autonomía de la voluntad de las partes para la determinación del contenido de estas aportaciones a cuenta no es en todos los casos omnímoda. Algunas leyes de cooperativas imponen límites al importe de la financiación otorgada por el socio (*infra*, epígrafe 7.2). Hay que tener en cuenta además que el Real Decreto 2028/1995, de 22 de diciembre, que establece las condiciones de acceso a la financiación cualificada estatal de las viviendas de protección oficial promovidas por cooperativas de viviendas al amparo de los planes estatales de vivienda<sup>204</sup>, dispone en su artículo 2, c) que, en ningún caso, el conjunto de los pagos que efectúe el cooperativista, imputables al coste de la vivienda por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de esta, incluyendo los honorarios de gestión, podrá ser

---

<sup>203</sup> GONZÁLEZ, “Las cooperativas de viviendas de responsabilidad limitada no existen”, op. cit., p. 91, señala que este contrato resulta de tanta importancia práctica como los estatutos y los propios acuerdos asamblearios.

<sup>204</sup> BOE n° 14, de 16 de enero de 1996.

superior al precio máximo de venta o adjudicación de la vivienda, fijado de acuerdo con las normas vigentes sobre la materia (sobre la interpretación de este límite, puesto en relación con la responsabilidad del socio, vid. epígrafe 5.6).

Las contempladas en cualquiera de los documentos antes mencionados serán normalmente meras previsiones o aproximaciones, que no cabe considerar cantidades fijas e inamovibles, pues pueden serlo al alza y a la baja. Algo que queda normalmente reflejado de forma expresa en los estatutos, en el reglamento de régimen interior y/o en el contrato de adjudicación. En uno de los contratos a los que hemos tenido acceso, se hace en estos términos: “Si la cantidad obtenida por hipoteca, o la resultante como coste final de las unidades no fuera exactamente la prevista, tan pronto como sea conocida ésta con exactitud, se procede a un reajuste de cuentas entre El Socio y La Cooperativa, mediante devolución de los últimos efectos aceptados, si la cantidad fuera superior, o abono de la diferencia, si fuera inferior”<sup>205</sup>.

En cuanto a la modificación de las aportaciones a cuenta ordinarias o la fijación de aportaciones a cuenta extraordinarias, no contempladas en las normas de la promoción, en el plan financiero o de actuación inicial y que es necesario realizar por hacer

---

<sup>205</sup> QUIRALTE, “Reclamación por la cooperativa al socio de las aportaciones para el pago de la vivienda (I)”, op. cit., p. 2, recomienda a los profesionales encargados de redactar los contratos de adhesión o ingreso en la cooperativa que incluyan en ellos la provisionalidad del precio o coste y, sobre todo, una cláusula en la que se regule la posibilidad de revisión del precio provisional, que, en todo caso, se adecuará al coste final de la vivienda. Incluso se sostiene la nulidad de la cláusula que estableciera el carácter fijo, firme o inalterable del precio de la vivienda, por ser contrario al artículo 1911 Cc: GONZÁLEZ, “Las cooperativas de viviendas de responsabilidad limitada no existen”, op. cit., p. 114.

frente a desviaciones de costes respecto de las primeras previsiones, es necesario determinar su régimen jurídico. Hay que precisar con carácter previo que la modificación puede ser directa, del importe, los porcentajes o los plazos de los pagos a cuenta de la construcción, o indirecta, en caso de que se mantengan esas cifras, pero se altere la superficie edificada o el plazo de la construcción. Es decir, el cambio puede no afectar sólo a la cuantía, sino también al contenido, es decir, a la contraprestación que va a recibir el socio. La SAP de Madrid de 15 de diciembre de 2011 (JUR 2012/22674) resuelve a favor de la cooperativa un caso en el que dos cooperativistas reclamaban, por un lado, una indemnización por no haberse construido la piscina, ni haberse entregado amueblada la cocina, tal como se recogía en la propaganda sobre las viviendas que estaba construyendo la cooperativa, y, por otro, la devolución de las cantidades pagadas como derrama extraordinaria a la firma de la escritura de adjudicación. Para la Sala, se informó a los cooperativistas de las modificaciones, respecto a la no construcción de la piscina, así como el cambio respecto a la no colocación de muebles en la cocina, debiendo entenderse que los cambios fueron aprobados por los cooperativistas y, en consecuencia, son vinculantes; de igual modo, considera que en el documento privado suscrito con la cooperativa se fijaba el precio de adjudicación de la vivienda de forma provisional, ya que el precio final dependería del precio de las obras en su totalidad, por lo que también en Asamblea se informó de las razones y motivos de la derrama extraordinaria y su forma de pago, asunto que se aprobó por unanimidad de los cooperativistas presentes. En ambos casos se da validez y eficacia a los acuerdos, en tanto no se acreditó ni su nulidad ni su falsedad y al no haberse

acreditado que no se llevara a cabo la Asamblea, que no estuvieran presentes los cooperativistas que se relaciona en dicha acta, ni que tampoco se adoptaran los acuerdos.

A falta de una previsión estatutaria al respecto, o cuando la modificación exceda de los límites en ella contemplados, se suscita el interrogante de qué órgano es competente para acordarla. La decisión sobre la percepción de estas cantidades corresponde a la Asamblea general; es ella la competente para aprobar las cuentas anuales, acordar nuevas aportaciones obligatorias (referencia que hay que entender alusiva no sólo a las aportaciones obligatorias al capital social), los medios de financiación, así como la imputación de pérdidas<sup>206</sup>. De forma expresa, así lo dispone el artículo 120.1 LCG cuando establece que la “aprobación del proyecto de ejecución y financiación de las viviendas es competencia exclusiva de la asamblea general, así como las modificaciones o variaciones del mismo, por causas no previstas inicialmente”. Y también lo sostienen los Tribunales<sup>207</sup>.

Ligado a estas competencias, incluida la de decidir sobre las aportaciones a cuenta de la construcción de la vivienda, está el derecho de información del socio.

Ciertamente, los administradores de la cooperativa también intervienen, pues corresponde a sus competencias de gestión la elaboración de estos documentos (señaladamente, el plan de actuación) y son ellos quienes, atendidas las circunstancias que justifi-

---

<sup>206</sup> MORILLAS, “Las aportaciones del cooperativista a cuenta de la construcción de la vivienda”, op. cit., p. 86.

<sup>207</sup> SAP de Madrid de 14 de septiembre de 2004 (JUR 2004/264472); SAP de Burgos de 27 de febrero de 2012 (JUR 2012/113206).

can esa decisión, efectuarán los cálculos e incluirán en el orden del día de la convocatoria esta propuesta de modificación de los estatutos, del reglamento de régimen interior o del plan provisional. La propuesta debe ser respaldada por las mayorías correspondientes al tipo de documento que es preciso modificar. Para LAMBEA, en el caso de nuevos gastos, cabría diferenciar de qué tipo son y a qué cambios en la construcción obedecen: si se trata de mejoras de lujo o recreo, de cambios que alteran la sustancia de la cosa, de gastos judiciales o fiscales o de gastos que son excesivamente onerosos. Los cooperativistas estarían obligados a contribuir a los gastos judiciales y fiscales. En cuanto a los restantes, sin decantarse abiertamente por ninguna de las interpretaciones que expone (regla de la unanimidad, regla de la mayoría, derecho a causar baja), señala que, en las cooperativas de viviendas “puede preverse que, si los gastos afectan a las viviendas individuales, sólo se realicen las mejoras en aquéllas de los socios que han querido contribuir –siempre que las viviendas estén individualizadas al menos en el Proyecto, individualización y adjudicación nominal, no efectiva–. Distinto sería si afectan a elementos comunes de la futura PH”<sup>208</sup>.

El acuerdo puede ser impugnado por las causas legal y estatutariamente establecidas<sup>209</sup>. Transcurrido el plazo o rechazado el recurso, surge para el socio la obligación de efectuar estas aportaciones, integrado en su deber de cumplir los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea<sup>210</sup>. Esta interpretación que sostenemos, que el acuerdo sobre las aportaciones a

---

<sup>208</sup> LAMBEA, *Cooperativas de viviendas. La promoción, construcción y adjudicación de la vivienda al socio cooperativo*, op. cit., pp. 310-315.

<sup>209</sup> STS de 13 de junio de 1987 (RJ 1987/4298); STS de 22 mayo de 1992 (RJ 1992/4277).

<sup>210</sup> SAP de Almería de 7 marzo de 1998 (AC 1998/688).

cuenta extraordinarias o de modificación de la cuantía de las ordinarias es competencia de la Asamblea general, es matizada por algunos autores. Así, se señala que cabe la posibilidad de que la Asamblea general delegue esta competencia en el Consejo rector e incluso se sostiene que esta competencia se le puede atribuir directamente<sup>211</sup>. A nuestro juicio, en la medida en que se trata, en definitiva, de una modificación del régimen de participación de los socios en la actividad o de un cambio del reglamento de régimen interior, la competencia de aprobación o ratificación corresponde necesariamente a la Asamblea. Ahora bien, puesto que es un acuerdo que impone nuevas obligaciones al socio o convierte en más gravosas las asumidas según la previsión anterior, tendría derecho de separación y su baja estaría justificada.

Las cuantías, los plazos o el régimen de las aportaciones a cuenta de la construcción de la vivienda que figuren en el contrato de adjudicación deberán acomodarse a las modificaciones acordadas por la Asamblea. En el caso de que el régimen de estas aportaciones esté sólo contenido en el contrato de adjudicación, será necesario que el socio consienta la modificación, salvo que el propio contrato contuviera la previsión de estos cambios. Para VARGAS, GADEA y SACRISTÁN, las relaciones individualizadas del socio con la sociedad que son el producto o el resultado del desarrollo de su participación social no están sujetas a disposición por la Asamblea General, “al ir en contra, entre otros, del principio de igualdad de trato” y ponen como ejemplo que la Asamblea no puede modificar las condiciones de

---

<sup>211</sup> FERREIRO y CALVO, “El régimen de las promociones y el de las cantidades entregadas a cuenta por los socios en la Ley 5/1998, de 18 de diciembre, de Cooperativas de Galicia”, op. cit., p. 128.

asignación de la vivienda a un socio de una cooperativa de viviendas<sup>212</sup>.

Así lo ratifica la SAP de Burgos de 6 de noviembre de 2009 (AC 2010/609), que manifiesta: “Las aportaciones de los socios pueden ser aportaciones al capital social, o entregas de dinero o bienes que sin formar parte del capital social se destinan a la financiación de la cooperativa para que esta pueda cumplir el fin para el que se creó. Las primeras suelen venir reguladas en los estatutos, determinan la adquisición de la condición de socio, limitan su responsabilidad, integran el capital social y constituyen un fondo que es repartible cuando el socio se da de baja. Las segundas son coyunturales, vienen exigidas por la necesidad de financiación que la cooperativa tenga en cada momento, y al no estar normalmente previstas en los Estatutos necesitan del acuerdo de la Asamblea para ser exigibles. A estas últimas se refiere el artículo 52.2 de la Ley Nacional de Cooperativas cuando dice que los bienes de cualquier tipo entregados por los socios para la gestión cooperativa y, en general, los pagos para la obtención de los servicios cooperativizados, no integran el capital social y están sujetos a las condiciones fijadas y contratadas con la sociedad cooperativa. La forma en la que los socios pueden venir obligados a realizar estas aportaciones puede ser diversa; en ocasiones será la Cooperativa la que adelante el dinero a reserva de la aprobación de las cuentas del ejercicio, para una vez aprobadas proceder a distribuir el gasto entre los socios. En otras ocasiones serán los socios los que hagan los pagos periódicos que se hayan establecido, bien por los Estatutos bien en Asamblea, sin perjuicio

---

<sup>212</sup> VARGAS VASSERORT, C., GADEA, E. y SACRISTÁN, F., *Derecho de las Sociedades Cooperativas. Introducción, constitución, estatuto del socio y órganos sociales*, La Ley, Las Rozas, 2015, p. 237.

de la aprobación ulterior de las cuentas y de la distribución definitiva del gasto. Otras veces se acudirá directamente a los socios en búsqueda de financiación, que es lo que al parecer ha sucedido en este caso en que la falta de fondos de la Cooperativa para continuar con la promoción de las viviendas ha hecho necesario que sean los socios los que pidan el préstamo. En cualquier caso el establecimiento a cargo del socio de cualquier obligación económica que no venga prevista en los Estatutos hace necesario el acuerdo de la Asamblea que fije la cuantía y las condiciones del compromiso. Así lo dice el artículo 21.2, letra d) de la Ley Nacional, que es competencia exclusiva de la Asamblea la aprobación de nuevas aportaciones obligatorias, admisión de aportaciones voluntarias, actualización del valor de las aportaciones al capital social, fijación de las aportaciones de los nuevos socios, establecimiento de cuotas de ingreso o periódicas, así como el tipo de interés a abonar por las aportaciones al capital social. Y el artículo 32.2, letra d) de la Ley Autonómica (por referencia a la LCCL) dice que en todo caso es necesario el acuerdo de la Asamblea General para el establecimiento de nuevas aportaciones, obligatorias o voluntarias, participaciones especiales y otras formas de financiación”. En cuanto a los requisitos para la adopción de estos acuerdos, manifiesta la Sentencia: “Precisamente por la trascendencia que tiene para los socios esta clase de acuerdos la ley exige determinados requisitos para su adopción. Según el artículo 23.3, letra d) de la Ley Autonómica cuando la Asamblea general, conforme al orden del día, haya de deliberar y tomar acuerdos sobre las cuentas del ejercicio económico, éstas, junto con el informe de los Interventores o el de la auditoría, deberán estar a disposición de los socios en el domicilio social

de la cooperativa desde el día de la publicación de la convocatoria hasta el día de la celebración de la Asamblea. Durante dicho tiempo, los socios podrán examinar la referida documentación y solicitar sobre la misma, por escrito, al Consejo Rector las explicaciones o aclaraciones que estimen convenientes para que sean contestadas en el acto de la Asamblea; la solicitud deberá de presentarse, al menos, con cinco días hábiles de antelación a la celebración de la Asamblea. Cuando en el orden del día se incluya cualquier otro asunto de naturaleza económica, será de aplicación lo establecido en el párrafo anterior, si bien referido a la documentación básica que refleje la cuestión económica a debatir por la Asamblea y sin que sea preciso el informe de los Interventores. Aparte de lo anterior el artículo 32.2 establece que la convocatoria debe expresar con claridad los asuntos a tratar, lugar, día y hora de reunión. Y el artículo 37.4 establece que serán nulos los acuerdos sobre asuntos que no consten en el orden del día”. Estas consideraciones se ponen en relación con el supuesto de autos: “la convocatoria para la Asamblea de 20 de febrero de 2008 y por lo que se refiere al acuerdo impugnado se hizo en los siguientes términos: «exposición, discusión y toma de acuerdos respecto a la propuesta de Caja de Burgos conforme a las actuales condiciones de financiación para la contratación del préstamo promotor para la parcela 13.3». Y el acuerdo fue que cada socio debía contratar un préstamo personal con Caja de Burgos por importe de 29.000 €. Nada se decía en la convocatoria de que fueran los socios, y no la Cooperativa, los que tuvieran que suscribir el préstamo personal; ni tan siquiera se hablaba de préstamo personal, sino solo de préstamo promotor, y tampoco se decía que fuera esta una obligación general de todos los socios,

o solo de aquellos cuya vivienda se encontrase en la parcela NUM000. A la vista de que los términos de la convocatoria difícilmente podían hacer presagiar el contenido del acuerdo que se tomó es natural que una gran mayoría de socios no asistieran a la Asamblea, sobre todo aquellos que como los demandantes ya tenían su vivienda adjudicada y pagada, y podían suponer que el préstamo promotor no iba con ellos. Estos mismos socios son los que se sintieron sumamente sorprendidos cuando recibieron la notificación de los acuerdos de la Junta y se enteraron de que la propuesta de Caja Burgos consistía en que cada socio suscribiera un préstamo personal de 29.000 € a 24 meses con una comisión de apertura del 0,40 % y un interés equivalente al euríbor más 1.25 puntos. A la vista de todo lo anterior resulta claro que el acuerdo se adoptó en contra del derecho del socio a recibir la información necesaria para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones (artículo 22.2, letra i), y en particular al contenido de este derecho cuando se trata de obligaciones económicas, sin que se hiciera referencia en la convocatoria a la posibilidad de que los socios pudieran consultar la propuesta de financiación de Caja de Burgos. Por todo lo anterior, y en contra de la opinión del tribunal de instancia, se anula el acuerdo que obliga a los socios a suscribir el citado préstamo”.

#### **5.5.2. Las obligaciones económicas de los socios en las cooperativas de viviendas de cesión de uso**

Son escasas las referencias legales a esta materia. Además de realizar las aportaciones al capital (*infra*, epígrafe 7.2) los socios usuarios están obligados a las

aportaciones periódicas que acuerde la Asamblea general o, en su caso, la Asamblea de cada promoción, para hacer frente a los costes de la cooperativa y al pago de los otros bienes y servicios que les suministre (art. 130.3 LCIB). De acuerdo con la LCPV (art. 118.3), los socios abonarán las cuotas periódicas que fijen los órganos de la cooperativa para el mantenimiento, mejora y conceptos asimilables correspondientes al inmueble residencial.

Algunas leyes de vivienda ponen límites a esas obligaciones económicas<sup>213</sup>.

También en la web de la plataforma COOPER-ALQUILA, que une a personas que quieren vivir en

---

<sup>213</sup> La Ley foral 10/2010, de 10 de mayo, del derecho a la vivienda en Navarra (*BON*nº 60 de 17 de mayo de 2010), en su Disposición adicional decimoctava, apartado 6, referida a la promoción de viviendas de protección oficial por asociaciones sin ánimo de lucro o por cooperativas en régimen de cesión de uso, manifiesta que el socio vendrá obligado a abonar un canon de carácter periódico, que fijará la asociación o cooperativa y que se ajustará a las previsiones contenidas en el artículo 10.1, h), que establece: “h) En el caso de viviendas de protección oficial en régimen de cesión de uso promovidas por cooperativas, la cuota que las personas socias de dichas cooperativas deban abonar para el pago de la amortización del préstamo hipotecario no podrá superar el precio máximo de alquiler fijado para las viviendas de protección oficial en régimen de arrendamiento asequible. Una vez amortizado dicho préstamo la cuota deberá ser bastante para el pago, en su caso, del canon, no pudiendo superar ese precio máximo de arrendamiento. Para las sucesivas transmisiones del derecho de uso, el valor de coste no podrá superar el máximo para las viviendas de venta sujetas al régimen de protección oficial”. La Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda del País Vasco (*BOPV*nº 119, de 26 de junio de 2015; *BOE*nº 166, de 13 de julio de 2015), en su Disposición adicional tercera (“Promoción o adquisición de conjuntos residenciales por asociaciones sin ánimo de lucro, en régimen de cesión de uso”), apartado 3, manifiesta: “Para acceder como socio a la asociación, en régimen de cesión de uso, habrá de abonarse un importe económico que será fijado por los órganos de gobierno de aquella en función de los costes de la promoción y mantenimiento del inmueble. Este importe de entrada se reembolsará en el caso de que quien lo hubiera abonado enajenar su derecho de uso a otra persona física bajo la fiscalización de los órganos de gobierno de la asociación, que habrán de garantizar la inexistencia de lucro o beneficio especulativo en la mencionada enajenación”.

una determinada zona bajo un modelo de vivienda en cesión de uso, se detallan las obligaciones económicas de los socios: deberán realizar una aportación inicial en concepto de capital social para formar parte del proyecto cooperativo y además comprometerse al pago mensual de los gastos de la promoción, “siendo estos principalmente <<gastos financieros y gastos de mantenimiento>> por el disfrute de las viviendas”. Se indica también que los socios de la cooperativa “tendrán dos periodos de tiempo muy diferenciados a la hora de disfrutar de su vivienda en cesión de uso, un primer periodo, que lo conformarán los primeros 25 o 30 años, donde tendrán que cubrir el importe de los gastos, equivalentes a un alquiler o cuota de un préstamo y un segundo periodo 40 o 45 años, donde solo tendrán que abonar los gastos de mantenimiento (gastos comunidad) y vivir sin ataduras”<sup>214</sup>.

## **5.6. LA RESPONSABILIDAD DE LOS SOCIOS**

La sociedad cooperativa responde de sus obligaciones con sus bienes, esto es, con su propio patrimonio y de forma ilimitada, de acuerdo con el principio de responsabilidad patrimonial universal del artículo 1911 Cc y la personalidad jurídica que ostenta.

Esta responsabilidad presenta peculiaridades en el supuesto de que la cooperativa tenga constituidas secciones<sup>215</sup>. Y también, como veremos al final de este

---

<sup>214</sup> <https://cooperalquila.org>. En dicha web se incluye un cuadro que compara con un ejemplo el coste de compra de la propiedad, el de COOPERALQUILA y el alquiler tradicional (<https://cooperalquila.org/ejemplo-cuadro-comparativo/>).

<sup>215</sup> Artículo 5.2 LC; artículo 12 LSCA; artículo 6 LCAR; artículo 6 LCAS; artículos 3, g) y 7 LCIB; artículo 9 LCCAN; artículo 9 LCCANT; artículo 9 LCCLM; artículo 6 LCCL; artículo 6 LCCAT; artículo 14 LSCEX; artí-

epígrafe, en el caso de cooperativas de viviendas con bloques, fases o promociones distintos.

De este principio de autonomía patrimonial se desprende que los acreedores personales de los socios no tienen derecho alguno sobre los bienes de la sociedad ni sobre las aportaciones de los socios al capital social, que son inembargables. Sí que pueden ejercitarlos dirigiéndose contra los derechos económicos del socio deudor (reembolsos, intereses y retornos que le correspondan).

Como norma general, las leyes de cooperativas establecen que el socio de la cooperativa no responde de las deudas de la sociedad: sólo arriesga lo que aportó o se comprometió a aportar a la sociedad y más allá no responde<sup>216</sup>. Pero algunas de ellas contienen un régimen general diferente. El artículo 7.4 LCCLM establece que los socios no responderán personalmente de las deudas sociales, limitándose su responsabilidad exclusivamente al importe de las participaciones sociales que hubieren suscrito, estuvieren o no desembolsadas, pero añade acto seguido que responderán ilimitadamente del cumplimiento de las obligaciones contraídas por su participación en la actividad cooperativizada, salvo en el supuesto de imputación máxima de pérdidas. De acuerdo con el artículo 69 LCCAT, responden de forma limitada a las aportaciones al capital social suscritas, tanto si son desembolsadas como si no lo son, pero, entre las salvedades que menciona, está la del artículo 41.4 que dispone que responden

---

culo 9 LCG; artículo 6 LCCM; artículo 7 LCRM; artículo 9 LFCN; artículo 6 LCPV; artículo 7 LCLR; artículo 8 LCCV.

<sup>216</sup> Artículo 15.3 LC; artículo 53.2 LSCA; artículo 4.3 LCAS; artículos 35.3 y 83 LCIB; artículo 25.2 LCCAN; artículo 20.3 LCCANT; artículo 67 LCCL; artículo 6.1 LCG; artículos 5.2 y 59.3 LCCM; artículo 28.3 LCRM; artículo 59.2 LCPV.

ante la cooperativa con su patrimonio personal, presente o futuro, del incumplimiento o el cumplimiento defectuoso de las obligaciones sociales correspondientes que por su naturaleza no se extingan con la pérdida de su condición de socio. Según el artículo 8 LFCN, la responsabilidad de los socios por las deudas sociales frente a terceros podrá ser limitada o ilimitada según dispongan los estatutos; a falta de disposición expresa, estará limitada a las aportaciones al capital social suscritas, con independencia de que estén o no desembolsadas y tendrá carácter mancomunado o solidario según dispongan los estatutos, mancomunado a falta de disposición expresa. El artículo 27.1 y 2 LCLR establece que la responsabilidad de los socios será limitada: a falta de disposición expresa, la responsabilidad de los socios por las deudas sociales frente a terceros estará limitada a las aportaciones al capital social suscritas, con independencia de que estén o no desembolsadas. Cuando la cooperativa asuma obligaciones, la responsabilidad de los socios tendrá carácter mancomunado o solidario según dispongan los estatutos, mancomunado a falta de disposición expresa. Según el artículo 4.2 LCCV, la responsabilidad de los socios por las deudas sociales quedará limitada al importe nominal de las aportaciones al capital social. Los estatutos podrán establecer expresamente una responsabilidad adicional para el caso de insolvencia de la cooperativa; y una responsabilidad ilimitada por las deudas sociales y, en este caso, la responsabilidad será mancomunada simple, salvo que los propios estatutos la declaren de carácter solidario.

La LCPV contiene una previsión específica sobre la responsabilidad de los socios de las cooperativas de viviendas. Su artículo 119.7 establece: “La responsabilidad de las personas socias de las cooperativas de

viviendas es de carácter mancomunado simple, siendo su límite máximo el que se corresponda con el importe de sus aportaciones obligatorias y voluntarias al capital social, así como las cantidades entregadas a cuenta para hacer frente a la edificación y las que tuviese que realizar para cubrir el precio de adjudicación de su vivienda o local, salvo que tuviese un precio máximo fijado por la Administración, en cuyo caso ese será su límite de responsabilidad a todos los efectos ante la cooperativa, sus personas socias y terceras personas no socias”.

También se regula la responsabilidad del socio que deja de pertenecer a la cooperativa y, en ocasiones, se establece su responsabilidad personal por las deudas sociales en el caso de que el patrimonio social sea insuficiente para hacer frente a ellas. Es una responsabilidad limitada en el tiempo: por lo general, dura cinco años desde la pérdida de la condición de socio. La STS de 12 de abril de 1994 (RJ 1994/2792), considera este plazo como de caducidad. Y limitada también en la cuantía: hasta el importe reembolsado de sus aportaciones al capital social.

La responsabilidad, limitada, ilimitada, suplementada o posterior a la baja lo es por las deudas sociales, es decir, por las deudas de la sociedad frente a terceros acreedores.

Pero la responsabilidad del socio por las operaciones cooperativizadas –las de ejecución del objeto social– realizadas en su interés es necesariamente ilimitada<sup>217</sup>. Esto tiene gran trascendencia en el caso de las cooperativas de viviendas.

---

<sup>217</sup> GONZÁLEZ, “Las cooperativas de viviendas de responsabilidad limitada no existen”, op. cit., pp. 112-118.

Aplicando esta regla, la STS de 17 de abril de 1990 (RJ 1990/2720), en relación con la atribución por la Sala de instancia de una responsabilidad personal a los exsocios de la cooperativa por las deudas contraídas por la misma, declara no infringido el artículo 1690 Cc “pues el tribunal <<a quo>> empieza sentando el principio de que los socios de una Cooperativa están sujetos y obligados por lo dispuesto en la Ley, el Reglamento y los Estatutos, declaración perfectamente concorde con lo que establece el precepto que se dice violado. La sentencia que se impugna no ha atribuido responsabilidad personal alguna a los socios, ha partido del principio estatutario (...) de que la responsabilidad de los socios viene limitada a las cantidades aportadas o que se hubieren obligado a aportar, sin que, por otra parte, se haya puesto en duda en ningún momento la personalidad jurídica de la Cooperativa, reconocida en sus Estatutos y en la legislación vigente”. La STS de 18 de junio de 1991 (RJ 1991/4522) decreta la condena mancomunada a los cooperativistas de vivienda a pagar los costes de la construcción: “carecería de toda lógica y de fundamentación jurídica la distribución proporcional entre la totalidad de los socios cooperativistas, del coste de la construcción de una viviendas adjudicadas a cierto número de ellos perfectamente determinados, y, desde luego, la pretensión de que ese coste fuese satisfecho por los socios así beneficiarios, conjuntamente o no con la cooperativa a que pertenecen, no podría interpretarse como una contradicción al principio de responsabilidad limitada que, generalmente, rige en el sistema cooperativista (...), aquellos socios que hayan sido integrados en una concreta promoción de vivienda vienen obligados a costear, con independencia de sus aportaciones societarias, los gastos construc-

tivos de la vivienda que fuera adjudicada, y ello, por supuesto, no supone incompatibilidad alguna con el principio de responsabilidad limitada (...) máxime cuando los débitos derivados de la construcción de una vivienda adjudicada a un socio determinado no pueden equipararse a las sociales propiamente dichas”.

Esta doctrina es igualmente de aplicación en la promoción cooperativa de viviendas de protección oficial. La STS de 3 de febrero de 1986 (RJ 1986/411) afirma que “las limitaciones puestas por la normativa no lo son para limitar el coste de la construcción, sino, como constantemente se dice, los precios de venta y renta de las viviendas de protección oficial”. Para la STS de 28 de enero de 1991 (RJ 1991/9808), “el artículo 112 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial prohíbe la percepción de un sobreprecio o prima en la venta o acceso diferido a la propiedad de tales viviendas que ocasione a su perceptor una ganancia que es improcedente, pero no que reunidos en una Cooperativa constituida al efecto de promover y construir unos bloques de viviendas un grupo de socios, y habiéndose acordado entre ellos que el precio de las mismas se fijaría al concluir la promoción, de acuerdo con los costes totales que hubieran de satisfacerse, resulte un precio superior al fijado de manera oficial, máxime cuando tal exceso se satisfizo voluntariamente por los actores recurrentes, quienes hubieran podido, en su caso, renunciar a la adjudicación de la que les correspondía, si no deseaban participar en una promoción cooperativa que estimaban excesivamente costosa”. La STS de 22 de mayo de 1992 (RJ 1992/4277) señala: “cuando las viviendas de protección oficial son construidas en régimen de cooperativa para ser adjudicadas exclusivamente a sus

asociados y no para destinarlas al tráfico con terceros compradores para obtener beneficio económico, los propios cooperativistas se convierten en socios copromotores de la construcción de dichas viviendas y, como tales, vienen obligados a sufragar el coste real de la construcción de las mismas (...) y según tienen declarado esta Sala en Sentencias de 20-2-89 y 6-3-90, en las que se afirma que la adjudicación de las viviendas a los socios cooperativistas y la aportación de las cantidades resultantes de la distribución y derrama del coste de la construcción son operaciones a todas luces diferenciables de la idea de venta a persona ajena a la constructora, que lo ha sido la misma cooperativa. Por tanto, el invocado artículo 112 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial carece de aplicación al presente supuesto litigioso, ya que los gastos de construcción de las viviendas por la cooperativa, que lógicamente han de ser pagados por los cooperativistas adjudicatarios de las viviendas, no pueden ser incluidos dentro del concepto de <<sobreprecio o prima en el arrendamiento, venta o acceso diferido>>”. En el mismo sentido, entre otras, la STS de 29 de marzo de 2001 (JUR 2001/339816)<sup>218</sup> y la STS de 19 de octubre de 2005 (RJ 2006/1958).

Por lo tanto, el incremento del coste de la construcción ha de repercutirse necesariamente en cada uno de los socios adjudicatarios, de la misma manera que se haría con las variaciones a la baja. Así, el socio debe responder ilimitadamente ante incrementos del coste de la vivienda, y solo puede hacer valer su dere-

---

<sup>218</sup> LAMBEARUEDA, A., “Cooperativa de viviendas. Incumplimiento del contrato de ejecución de obras con suministro de materiales celebrado con empresa constructora. Disolución de la Cooperativa. Responsabilidad de los cooperativistas copromotores del coste de sus viviendas de protección oficial (Comentario a la STS de 29 de marzo de 2001)”, *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, n° 58, 2002, pp. 91-110.

cho de baja<sup>219</sup>. La STS de 12 de febrero de 1987 (RJ 1987/705) declara la obligación del socio de abonar el precio de la vivienda, incremento incluido, porque “no se opuso a los acuerdos que determinaron el incremento del presupuesto de la obra a realizar por la Cooperativa a cuya fundación contribuyó”. La SAP de Madrid de 8 de marzo de 2017 (JUR 2017/147849) señala: “La previsión contractual cuestionada encuentra su razón de ser en el hecho de que el cooperativista se comprometió contractualmente a participar de los resultados del Fondo de Compensación, por lo que su actividad cooperativizada no se extingue hasta la extinción de dicho fondo. Ello no significa que el socio no pueda solicitar baja antes de la liquidación del Fondo de Compensación, por lo que la cláusula en cuestión no infringe los artículos 1 y 20 LCCM. Cuestión diversa son las consecuencias de la baja cuando el cooperativista tiene obligaciones pendientes de pago. El artículo 114.6 LCCM avala esta interpretación, al reconocer el derecho del socio a pedir la adjudicación de las viviendas y a causar baja justificada en la Cooperativa cuando concluya la recepción definitiva de las obras de una fase o promoción. Pero ese derecho se condiciona a que los socios estén al día en todos sus compromisos y obligaciones, tanto los específicos de la vivienda adjudicada como la parte proporcional de las cargas comunes que le sean imputables”. La Sala no acoge el argumento de los apelados de que se hace responsable al socio de las deudas sociales que puedan generarse por el hecho de que los inmuebles que integran el Fondo de Compensación se liquidan por un valor inferior a su coste, lo que implica que se vulnera el principio de responsa-

---

<sup>219</sup> GONZÁLEZ, “Las cooperativas de viviendas de responsabilidad limitada no existen”, *op. cit.*, p. 115.

bilidad limitada que rige en materia de cooperativas: “No se comparte este planteamiento. Ciertamente el artículo 5.2 LCCM señala que la responsabilidad de los socios por las deudas sociales quedará limitada al importe nominal de las aportaciones al capital social. Pero la estipulación séptima del contrato de adhesión no hace responsable a los socios de las deudas sociales sino de los costes de la cooperativa vinculados a la actividad cooperativizada que se realiza. La estipulación cuestionada entronca con la estipulación quinta, en la que se establece que el socio adquiere los derechos y obligaciones derivados de la vivienda que se le adjudicará y adicionalmente un determinado porcentaje en el Fondo de Compensación. Tal y como expresa la citada estipulación quinta del contrato, la confesada finalidad del Fondo de Compensación es cubrir las desviaciones presupuestarias derivadas de la construcción de las viviendas, de modo que el socio no tenga que hacer frente a las cantidades suplementarias consiguientes; pero ello está naturalmente condicionado a que el Fondo genere los recursos necesarios para cubrir tales desviaciones. Por ese motivo, la estipulación séptima establece que la adjudicación de la vivienda no pondrá fin a la relación cooperativa del socio con MELCO, puesto que la suerte del Fondo de compensación determinará también la suerte del coste final de la vivienda que el cooperativista tendrá que abonar. Ese coste final está causalmente vinculado a la adquisición de la vivienda, aunque no se identifica con el precio de adjudicación. Ello es así porque el coste final de la vivienda está integrado por distintos conceptos, además de dicho precio de adjudicación (...). Cabe traer a colación la sentencia del Tribunal Supremo de 18 de junio de 1991 (...), a cuyo tenor «los socios que hayan sido integrados en una concre-

ta promoción de viviendas, vienen obligados a costear con independencia de sus aportaciones sociales los gastos constructivos de la vivienda que les fue adjudicada». La SAP de Madrid de 24 de febrero de 2016 (JUR 2016/124449) señaló, respecto de la misma cooperativa y cláusula contractual, que en ese modelo de contrato aparecen convenientemente separadas de la obligación del pago del precio de la vivienda (coste básico + coste de mejoras de calidades) otras obligaciones de naturaleza distinta como son la de contribuir a sufragar los costes financieros de la promoción respectiva en proporción a las aportaciones de cada socio así como la obligación de contribuir con arreglo a un coeficiente de participación o porcentaje, al denominado Fondo de Compensación del que el socio se constituye en partícipe. En todo caso, son obligaciones todas ellas vinculadas al abono del coste final de la vivienda, que naturalmente son repercutibles en el socio adjudicatario.

La reclamación del coste real de la promoción y la imputación de la parte de gastos suplementarios a cada cooperativista debe estar convenientemente justificada y acordada por la Asamblea general de la cooperativa, tras haber proporcionado la debida información a los socios. La SAP de Madrid de 14 de septiembre de 2004 (JUR 2004/264472) así lo declara: “la cantidad cuyo pago se reclama constituye una porción alícuota de un conjunto de gastos que forman parte del coste de la promoción, cuya aprobación y repercusión a los socios no fue sometida a decisión de la Asamblea General, la cual tenía la exclusiva prerrogativa de aprobarlas y decidir la forma en que se iban a satisfacer al tratarse de factores económicos que debían incluirse entre las cuentas anuales y causaban una aportación dineraria extra de los socios, sin que

al Consejo rector le bastara con informar de la existencia del gasto para actuar al margen del control de los cooperativistas por medio del órgano asambleario. Es más, no se acaba de entender el comportamiento del organismo gestor, que tras convocar la Asamblea, conociendo que con ella se ponía fin a la promoción, y sabiendo con anticipación la existencia de los gastos que pretendía repercutir, no incluye esa cuestión en el orden del día, ni, por tanto, se envía documentación justificativa, y se limita a informar a los asistentes, imposibilitando de ese modo toda crítica sobre la realidad del gasto, su imputabilidad a los socios y la forma en que se repercute. No es pues aceptable, que por el hecho de haber pasado a ser propietarios tras la adjudicación, los hasta entonces cooperativistas sean excluidos de fiscalizar la gestión del gasto que se les trata de repercutir precisamente por su condición de socios, queriéndoles dar esa condición, sin embargo, para el pago pero no para controlar su devengo y reparto, función en la que, en todo caso, deben intervenir porque es precisamente ese acuerdo aprobador el que constituye el crédito de la actora, de modo que mientras no exista la aprobación del gasto y la determinación de la cantidad que a cada uno de los socios corresponde satisfacer, no puede entenderse justificada la existencia del crédito”.

En caso de incremento del coste la construcción, responderá inicialmente de forma directa frente a los acreedores por esas partidas la cooperativa (legitimada pasivamente desde el punto de vista procesal), que posteriormente imputará esas pérdidas a los socios. Pero, una vez realizada la adjudicación a los socios, extinta la cooperativa o devenida insolvente, los socios responden de esas deudas en proporción a su partici-

pación en la promoción<sup>220</sup>. Y esto con independencia de posibles responsabilidades de la gestora o de los administradores de la cooperativa frente a los socios.

Ello no obstante, según tiene también declarado el Tribunal Supremo, si un socio ha pactado un precio inalterable o convenido una fórmula o plan de pagos anticipados, el aumento del coste de la vivienda quedará a cargo de la cooperativa y de los demás socios, que no pactaron un precio firme y anticiparon el mismo, y no ayudaron, por tanto, a la financiación de la construcción de las viviendas. La STS de 3 de diciembre de 1986 (RJ 1986/7195) declara que el pago por anticipado del precio total de la vivienda con oferta de precio inalterable no vulnera el principio de igualdad si la oferta fue general: “no puede olvidarse el valor, decisivamente probatorio, de la declaración de voluntad de la Cooperativa, que en la forma indubitada afirma la inalterabilidad del precio en los términos antes transcritos, que no quebranta el principio de igualdad de las Cooperativas en la medida en que dicha inalterabilidad fue una oferta inicial y generalizada a todos los cooperativistas, que redundaba en beneficio de la propia Cooperativa, la cual podía así disponer de tales anticipos para hacer frente, con mayor holgura y liquidez, a los costes de las viviendas. Por lo que es obligado concluir que, en efecto, la fórmula de pago anticipado a que se acogieron los recurrentes implica firmeza de precio, salvo que el coste real subiera en más de un diez por ciento, en cuyo caso sólo tendría el aumento del 5%, cualquiera que sea su incremento, fuera naturalmente de los conceptos liquidados provisionalmente o de las posibles mejoras de las viviendas, que no han sido objeto de discusión”. Por el contrario, GONZÁ-

---

<sup>220</sup> MERINO, “Capítulo XXIV. Cooperativas de viviendas”, op. cit., pp. 1649-1651.

LEZ considera que cualquier pacto que pretenda un precio firme e inalterable, que acarrea consecuencias difícilmente aceptables en Derecho cooperativo, debe reputarse nulo: “*el coste de la <<vivienda>> puede oscilar y el socio deberá soportarlo independientemente de lo pactado en el contrato de adhesión y sin perjuicio de las responsabilidades de una deficiente gestión e independientemente de sus derechos a la baja de la cooperativa*”<sup>221</sup>.

En particular, los estatutos de las cooperativas de viviendas pueden prever que la construcción de cada bloque, fase o promoción se lleve a cabo con autonomía de gestión y patrimonios separados, sin que en este caso los socios de una promoción sean declarados responsables por la gestión económica de las demás ni las aportaciones de los socios de una promoción o fase respondan en ningún caso de las deudas de las otras<sup>222</sup>.

Para permitir la prosecución de las obras de la fase o fases viables y evitar el que podríamos llamar “efecto dominó”, disponen algunas leyes que los bienes que integren el patrimonio debidamente contabilizado de una promoción o fase no responderán de las deudas de las restantes<sup>223</sup>. Y llegan a hablar incluso de “patrimonio separado”<sup>224</sup>, de “independencia patrimonial”<sup>225</sup> o de “autonomía patrimonial”<sup>226</sup>.

---

<sup>221</sup> GONZÁLEZ, “Las cooperativas de viviendas de responsabilidad limitada no existen”, op. cit., p. 114.

<sup>222</sup> Artículo 119.2 LCCL; artículo 126.1 LCCAT; artículo 160.3 LSCEX.

<sup>223</sup> Artículo 90 LC; artículo 88.3 RLSCA; artículo 156.3 LCAS; artículo 131.3 LCIB; artículo 113.4 LCCAN; artículo 115.3 LCCANT; artículo 139.3 LCCM; artículo 119.3 LCCL; artículo 119.4 LCCM (que añade que de las deudas de una fase o promoción no responderá el conjunto de la cooperativa); artículo 113.5 LCRM; artículo 121 LCLR.

<sup>224</sup> Artículo 119.1 LCCL; artículo 156.1 LCAS; artículo 126.1 LCCAT; artículo 160.2 LSCEX.

<sup>225</sup> Artículo 98, e) LSCA y artículo 88.1 RLSCA.

<sup>226</sup> Artículo 90 LC; artículo 113.1 LCRM.

En la doctrina, MANRIQUE<sup>227</sup> y ARESTE<sup>228</sup>, afirman la no responsabilidad de los bienes de una promoción respecto de las deudas de las restantes y la existencia de patrimonios autónomos e independientes. Para el primero, el patrimonio separado es la solución más justa y que mejor permite constituir grandes cooperativas que funcionan con secciones: “si no es así se produciría el injusto resultado de que una fase con autonomía de gestión y patrimonio propio pueda involucrar con sus problemas al resto de la Cooperativa, y, lo que es más grave, a los demás cooperativistas que están encuadrados en fases o promociones sin problemas”. GONZÁLEZ<sup>229</sup> considera que los acreedores generales de la cooperativa pueden satisfacerse con cargo al patrimonio separado de una sección y sólo cuando se establezca *ex lege* la no afectación del patrimonio separado a las deudas generales de la cooperativa, éste será inembargable; a la inversa, aceptar la responsabilidad subsidiaria de la cooperativa es desnaturalizar el patrimonio separado de la sección, por lo que, si existe un patrimonio separado, el acreedor de la sección no puede satisfacerse con cargo al patrimonio general de la cooperativa. LAMBEA<sup>230</sup>, aunque no duda de la buena fe del legislador, considera que “en la práctica será difícil evitar la responsabilidad patrimonial universal de la Cooperativa, ya que la persona jurídica es una”. PAZ CANALEJO, respecto del artículo 130 de la derogada LGC, afirmó que la contabilidad independiente “no significa que estemos ante

---

<sup>227</sup> MANRIQUE, “De las Cooperativas de viviendas”, op. cit., p. 1100.

<sup>228</sup> ARESTE, GABINETE DE ASESORÍA Y GESTIÓN, S.L., QUIRALTE PAREDES, P., FERNÁNDEZ BRAVO, I., y GARCÍA ESPARZA, C., *Las Cooperativas de Viviendas. Manual Práctico*, Dykinson, Madrid, 2000, p. 262.

<sup>229</sup> GONZÁLEZ, “Las cooperativas de viviendas de responsabilidad limitada no existen”, op. cit., p. 110.

<sup>230</sup> LAMBEA, *Cooperativas de viviendas. La promoción, construcción y adjudicación de la vivienda al socio cooperativo*, op. cit., p. 350, nota 170.

patrimonios separados, como ha creído algún autor. En efecto, semejante opción –rupturista del principio de responsabilidad patrimonial y unitaria de todo deudor (artículo 1.911 del Código Civil)– fue posible bajo la Ley de 1974, pero ha desaparecido en la LGC vigente y, desde luego, en modo alguno puede ser fruto de una autorregulación estatutaria”<sup>231</sup>.

Lo cierto es que mucho ha cambiado la redacción de la LC en este punto respecto de la que contenía la LGC. En la actualidad el artículo 90, *in fine*, LC –yendo más allá incluso de la mera facultad que en este sentido reconocía el artículo 104.2 del Reglamento de Cooperativas de 1978 a los estatutos de la cooperativa de viviendas<sup>232</sup>– establece con rotundidad: “Los bienes que integre el patrimonio debidamente contabilizado de una promoción o fase no responderán de las deudas de las restantes”. En este sentido, la STS de 17 de abril de 1990 (RJ 1990/2720) acoge el planteamiento de la sentencia impugnada y sostiene que “los locales comerciales embargados constituyen elementos comunes (...), cuyos rendimientos en renta serán destinados: a cubrir gastos comunes de conservación y mejora de las viviendas, amortización de beneficios económicos

---

<sup>231</sup> PAZ CANALEJO, N., “Artículo 130. Construcciones por fases o promociones”, en PAZ CANALEJO, N. y VICENT CHULIÁ, F., *Ley General de Cooperativas*, en SÁNCHEZ CALERO, F. y ALBALADEJO, M. (Dirs.), *Comentarios al Código de Comercio y Legislación Mercantil Especial*, Tomo XX, Vol. 3º, EDERSA, Madrid, 1994, p. 694.

<sup>232</sup> El artículo 104.2 del Reglamento de Cooperativas de 1978 establecía: “Asimismo las normas estatutarias podrán prever y regular que la construcción de cada fase o bloque se realice con autonomía de gestión y patrimonios separados afectados a este objeto- sin que los socios no integrados en cada una de las promociones se vean responsabilizados por la gestión económica de los demás, siempre que se cumplan todos los requisitos del artículo 4.º, número tres, de la Ley. En todo caso, será necesario que lleven contabilidad independiente, sin perjuicio de la general de la cooperativa. Cuando se haga uso de esta posibilidad se hará constar previa y expresamente frente a los terceros con los que se haga de contratar”.

obtenidos para la edificación, construcción de nuevos edificios, fondos de reserva, fondos de educación, obras sociales, etc.; para caso de venta de los mismos, su importe, si no se ha incluido en la financiación, decrecerá proporcionalmente el precio de las viviendas; pudiéndose también proceder a la liquidación y distribución del patrimonio cooperativo entre los asociados (...). Como elementos comunes pertenecientes en principio a la Cooperativa, están sujetos al cumplimiento de las obligaciones que el ente social hubiere contraído; y para la validez de una posible adjudicación a los socios, por liquidación del haber social, es necesario el requisito previo de que se hayan saldado las deudas sociales pendientes. Anteriormente se ha adelantado, que en autos no consta haberse procedido a la liquidación y adjudicación del haber de la «Cooperativa Graciense de Vivienda», operación que en cualquier caso, tuvo que estar precedida por el pago de las deudas pendientes para su validez; y tampoco cabe argumentar que estas deudas no existían, dado que el crédito reclamado se había empleado o aplicado a otra fase o emplazamiento autónomo, independiente del edificio en donde se ubican los locales comerciales, pues para que frente a los terceros contratantes se pueda oponer esta ausencia de responsabilidad, es requisito indispensable que previa y expresamente se haga constar la independencia o autonomía de los patrimonios separados de cada fase constructiva o emplazamiento (...) supuesto que en ningún caso se cumplió”.

## **5.7. LA BAJA DEL SOCIO**

Si la adhesión es una forma de adquirir la condición de socio durante la vida de la cooperativa, la baja

consiste en la pérdida de la condición de socio, en su salida de la sociedad. Los estatutos, como contenido mínimo, deben establecer los requisitos o el procedimiento de la baja. En las cooperativas de viviendas, los estatutos “podrán”<sup>233</sup> o “deberán”<sup>234</sup> establecer las causas de baja justificada de un socio; entendiéndose no justificadas las causas no previstas en ellos o en la ley<sup>235</sup>. Las SSAP de Madrid de 25 de septiembre de 2015 (AC 2016/15) y de 28 de septiembre de 2018 (JUR 2019/20737) mencionan el artículo 114.5 de la derogada LCCM-1999, que establecía la regla contraria: los estatutos debían establecer las causas de baja no justificada de un socio, entendiéndose justificadas las causas no previstas en ellos o en esa Ley y tienen en cuenta el régimen supletorio de la LC. El hecho de que conforme al artículo 89.5 LC los estatutos puedan contemplar supuestos de baja justificada “no significa que las no previstas como tales sean injustificadas”; “El principio es, precisamente, el inverso. Todas las bajas que legal o estatutariamente no estén tipificadas como injustificadas deben calificarse como justificadas y aquellas que estatutariamente se consideren como justificadas, en todo caso, deben tener dicha consideración”. En el caso de la SAP de Madrid de 25 de septiembre de 2015, “el consejo rector no motivó la razón por la que la baja se calificaba como no justificada, limitándose luego la Asamblea General a ratificar el acuerdo, desconociendo los demandantes la razón o causa que justificaba la calificación efectuada por la cooperativa. (...) Por último, no habiendo expresado el consejo rector la causa por la que calificó las bajas como no justificadas y ello con manifiesta infracción del artículo 17.2 LC, no cabe de-

---

<sup>233</sup> Artículo 89.5 LC; artículo 114.3 LCCANT; artículo 118.5 LCCL.

<sup>234</sup> Artículo 98, d) LSCA; artículo 117.4 LCCM; artículo 120.1 LCLR.

<sup>235</sup> Artículo 18.3 LCCM; artículo 22.1 LCLR.

batir ahora si concurría alguna prevista legal o estatutariamente que permitiera tal calificación”. En la SAP de Madrid 28 de septiembre de 2018, afirma la Sala que no puede considerarse que el acuerdo del Consejo rector “estuviera justificado y fundado por la mera remisión al artículo 13 de sus Estatutos, que recoge toda clase de bajas y todo tipo de causas, sin mayor especificación, de manera completamente abierta, y a la legislación en materia de cooperativas, de forma absolutamente indeterminada. Ello hace imposible cualquier forma de control preciso por parte del socio sobre cual pueda ser la verdadera causa por la que el Consejo rector califica de injustificada su baja, a fin de poder controvertirla y combatirla eficazmente por vía de recurso a la Asamblea general”. Lo que no es admisible por parte de la cooperativa “es pretender individualizar, de entre todas las recogidas en aquel precepto estatutario, la causa concreta ya durante el presente procedimiento, a través de las alegaciones en el litigio”. La SAP de Burgos de 9 de noviembre de 2010 (JUR 2011/35483) consideró procedente la impugnación del acuerdo de la Asamblea general de la cooperativa de viviendas que consideró injustificada la baja a pesar del cumplimiento por los socios de los requisitos de forma (solicitud en plazo y voto en contra del acuerdo) y el presupuesto de fondo (acuerdo que implique asunción de obligaciones o cargas gravemente onerosas).

Algunas de las leyes de cooperativas contienen causas de baja justificada de carácter específico para las cooperativas de viviendas, causas que, en todo caso, tiene que respetar la sociedad<sup>236</sup>:

---

<sup>236</sup> Artículo 98, d) LSCA; artículo 87.5 RLSCA; artículo 155.1 LCAS; artículos 114.1 y 117.1 (de idéntica redacción, duplicación de preceptos no corregida hasta el momento) LCCAN; artículo 137.2 LCCLM; artículo 117.5 LCCM.

- a) El cambio de centro o lugar de trabajo: durante más de doce meses y a una distancia de más de cincuenta kilómetros<sup>237</sup>; a un municipio alejado más de cuarenta kilómetros del emplazamiento de la promoción<sup>238</sup>; a un municipio alejado más de cuarenta kilómetros del emplazamiento de la promoción, cuando se trate de promociones destinadas a domicilio habitual<sup>239</sup>.
- b) Determinadas situaciones personales: desempleo de larga duración, enfermedad grave u otra circunstancia familiar, personal o económica que impida hacer efectivas las aportaciones comprometidas en la promoción, incluida la denegación del crédito hipotecario por causa no imputable al socio<sup>240</sup>; desempleo, grave enfermedad u otra severa circunstancia familiar o personal que impidan hacer efectivas las aportaciones comprometidas en la promoción<sup>241</sup>.
- c) Aumento de la cuantía total de las cantidades anticipadas para financiar las viviendas: en más de un 5 por 100<sup>242</sup>; en más de un 10 por 100<sup>243</sup>; en más de un 20 por 100<sup>244</sup>.
- d) La exigencia, no prevista inicialmente, de que el socio tenga que afianzar cantidades adicionales de la financiación del proyecto<sup>245</sup>.

---

<sup>237</sup> Artículo 87.5, a) RLSCA.

<sup>238</sup> Artículo 155.1, a) LCAS; artículos 114.1, a) y 117.1, a) LCCAN; artículo 117.5, a) LCCM.

<sup>239</sup> Artículo 137.2, a) LCCLM.

<sup>240</sup> Artículo 87.5, b) RLSCA.

<sup>241</sup> Artículo 155.1, b) LCAS; artículo 137.2, b) LCCLM; situaciones “sobrevenidas”, especifican los artículos 114.1, b) y 117.1, b) LCCAN; artículo 117.5, b) LCCM.

<sup>242</sup> Artículo 87.5, c) RLSCA.

<sup>243</sup> Artículo 117.5, c) LCCM.

<sup>244</sup> Artículo 155.1, c) LCAS; artículos 114.1, c) y 117.1, c) LCCAN.

<sup>245</sup> Artículo 117.5, c) LCCM.

- e) El retraso en la entrega: en más de un año desde la fecha o plazo previsto en el proyecto de obra, salvo fuerza mayor no imputable a la entidad cooperativa o el transcurso de cinco años desde que el socio se inscribió en la sociedad cooperativa o en la promoción, sin que se le haya adjudicado vivienda, en ambos casos, siempre que no se establezcan estatutariamente otros plazos<sup>246</sup>; de más de dieciocho meses a la fecha prevista por la cooperativa o el transcurso de cinco años desde que el socio se inscribió en la cooperativa o, en su caso, en la promoción<sup>247</sup>; de más de dieciocho meses a la fecha prevista por la cooperativa<sup>248</sup>; de más de treinta meses a la fecha prevista por la cooperativa o en todo caso que hubiera transcurrido al menos cinco años desde que el socio se inscribió en la cooperativa o, en su caso, en la promoción<sup>249</sup>. Precisamente, de este supuesto, en relación con la LCCLM, trata la STS de 29 de marzo de 2021 (RJ 2021/1471)<sup>250</sup>: en el caso, la construcción no se había iniciado casi ocho años después de la entrega de las primeras aportaciones y ante ese incumplimiento, los socios solicitaron la baja, que fue calificada como justificada por el órgano de administración, pero la entidad avalista consideró esa circunstancia como “mutuo disenso” que la liberaba de tener que devolver las cantida-

---

<sup>246</sup> Artículo 87.5, d) RLSCA.

<sup>247</sup> Artículo 155.1, d) LCAS.

<sup>248</sup> Artículos 114.1, d) y 117.1, d) LCCAN; artículo 117.5, d) LCCM.

<sup>249</sup> Artículo 137.2, c) LCCLM.

<sup>250</sup> Vid. el comentario de ARRIETA, “Baja voluntaria en cooperativa de viviendas por incumplimiento en la entrega de la vivienda y responsabilidad de la entidad avalista”, op. cit., pp. 375-393.

des aportadas por los socios a la cooperativa, pretensión que rechaza el Supremo.

- f) La paralización de las obras iniciadas por un periodo de doce meses<sup>251</sup>.
- g) La modificación sustancial de las condiciones del contrato de adjudicación<sup>252</sup>.

No contemplan las leyes como causa de baja justificada específica el incumplimiento de la obligación de garantía y aseguramiento de las cantidades entregadas a cuenta de la construcción, verdadero derecho irrenunciable del socio, pese a lo cual podría este desligarse de la cooperativa, sobre la base del artículo 1124 Cc, baja que debería calificarse como justificada<sup>253</sup>. La STS de 12 de julio de 2016 (RJ 2016/3562) no se adhiere abiertamente a esta solución, porque, tras reconocer el derecho del cooperativista a recuperar las cantidades anticipadas, añade: “Cuestión distinta será, una vez recuperadas por la demandan-

---

<sup>251</sup> Artículo 117.5, d) LCCM.

<sup>252</sup> Artículo 87.5, e) RLSCA; artículos 114.1, e) y 117.1, e) LCCAN.

<sup>253</sup> LAMBEA, “¿Puede un socio resolver su contrato de adquisición de una vivienda en forma cooperativa cuando el promotor incumple sus obligaciones legales sobre las cantidades anticipadas para la construcción? Comentario a la STS de 12 de julio de 2016, RJ 3562”, op. cit., p. 376: “Es perfectamente aplicable a estos supuestos de incumplimiento de obligaciones esenciales la doctrina del art. 1124 CC, pero adaptada al supuesto cooperativo, esto es con sumisión a las reglas cooperativas de baja de los socios: requisitos, procedimiento, plazos, etc. Ello garantiza el recurso a la Ley especial primero, es decir a las especialidades de la normativa cooperativa, y en segundo término la protección del marco de la Ley general. La especial –Ley Cooperativa no contradice en absoluto las reglas generales sobre incumplimiento de las obligaciones –Código Civil–, sino que introduce algunas concreciones sobre las consecuencias de la resolución de la relación jurídica, manteniendo la base de ésta. En mi opinión, el socio puede instar la resolución o baja del contrato de incorporación a la entidad por incumplir la cooperativa las obligaciones legales de garantía mediante aval o seguro que se imponían al promotor sobre las cantidades anticipadas en la Ley 57/1968 (v. disp. adic. 1ª LOE). En virtud de la cualidad de socio se somete a éste al procedimiento estatutario de baja voluntaria de la cooperativa, que deberá considerarse justificada ya que deriva de un incumplimiento”.

te las cantidades anticipadas, su desvinculación de la cooperativa, que habrá de ajustarse a los estatutos de la misma, sin que el procedimiento tenga que ser necesariamente el de la baja voluntaria”.

Tras la adjudicación de las viviendas, algunas leyes contemplan la baja justificada tanto voluntaria como obligatoria. El artículo 155.3 LCAS establece que, cuando las viviendas se construyan para su adjudicación en propiedad, al concluir la recepción definitiva de las mismas, dentro de una fase o promoción y los socios adscritos a la misma estén al día en todos sus compromisos y obligaciones, tanto en los específicos de la fase como en la parte proporcional de las cargas comunes que les sean imputables, de acuerdo con los estatutos y el reglamento de régimen interno, tendrán derecho a pedir la adjudicación de las viviendas y a causar baja justificada en la cooperativa, con un preaviso no superior a tres meses. En cualquier caso, el Consejo rector podrá promover la baja obligatoria justificada de los socios de una determinada fase cuyas viviendas y locales hubieran sido adjudicadas, previa liquidación de los derechos económicos financiados con sus aportaciones, y siguiendo el procedimiento previsto en los estatutos conforme a lo establecido en los artículos 35 y 36. Según la LCCLM (artículo 137.4), cuando las viviendas se construyan para su adjudicación en propiedad, los socios adjudicatarios de las mismas, dentro de una fase o promoción, estando al día en todos sus compromisos y obligaciones, tanto en los específicos de la fase como en la parte proporcional de las cargas comunes que les sean imputables, de acuerdo con los estatutos y el reglamento de régimen interno, y una vez transcurridos tres meses desde que la promoción cuente con todas las licencias y permisos exigibles, tendrán derecho a solicitar la entrega de las viviendas mediante escritura públi-

ca y, en caso contrario, a causar baja en la cooperativa que será calificada como justificada. En cualquier caso, el Consejo rector podrá promover la baja obligatoria justificada de los socios de una determinada fase cuyas viviendas y locales hubieran sido adjudicadas, previa liquidación de los derechos económicos financiados con sus aportaciones, y siguiendo el procedimiento previsto en los estatutos conforme a lo establecido en los artículos 27 y 29 de la Ley. Cuando la cooperativa no tuviera viviendas o locales en promoción, habiendo adjudicado las mismas a sus socios, y gestione únicamente servicios comunes a los inmuebles, el Consejo rector podrá dar de baja de oficio a los socios que hubieran transmitido la propiedad de sus viviendas o locales, adquiriendo los nuevos propietarios la condición de socios siempre que lo soliciten conforme a lo establecido en el artículo 26 quedando subrogados los mismos en los derechos y obligaciones de los socios a los que sustituyan (artículo 137.5).

Para los casos en los que baja no sea justificada, se establece un régimen de deducciones. Por su distinta naturaleza, este régimen es diverso para las aportaciones obligatorias al capital social y para las aportaciones para el pago de las viviendas, locales u otras construcciones.

En cuanto a estas últimas, la LC (artículo 89.5) establece como máximo el 50 por 100 de las deducciones establecidas en el artículo 51 para las aportaciones al capital social.

La legislación autónoma es heterogénea en este punto.

Según el artículo 87.6 RLSCA, si los estatutos lo prevén, podrán aplicarse a las cantidades entregadas

para financiar el pago de las construcciones, las deducciones establecidas para las aportaciones al capital social del artículo 60.4 LSCA y del artículo 48.2, b) RLSCA hasta el máximo del 20 por 100 de los porcentajes que este último prevé.

La LCAR (artículo 84.2) hace referencia a la devolución de las aportaciones al capital, a las que aplica el régimen general del artículo 53. En cuanto a las aportaciones realizadas como pago a cuenta de la vivienda y anejos vinculados, no contempla deducciones y únicamente establece plazos de devolución en función de los porcentajes que representen del coste estimado de la construcción.

En caso de baja no justificada, el Consejo rector podrá acordar las deducciones que se establezcan estatutariamente y que no podrán ser superiores al 20 por 100 de las cantidades entregadas por el socio en concepto de capital y al 5 por 100 de las cantidades entregadas por el mismo para financiar el pago de las viviendas y locales (artículo 155.1 LCAS; artículo 117.4 LCCM).

El artículo 130.3 LCIB no regula con claridad esta materia en sede de cooperativas de viviendas. Tras reconocer el derecho de los causahabientes del socio de la cooperativa de cesión de uso de viviendas a la liquidación del crédito correspondiente, añade: “Es aplicable al importe de reembolso el que regula el artículo 42 de esta ley, con las deducciones previstas en los estatutos sociales. Aun así, los estatutos sociales de la cooperativa podrán prever que, en caso de baja, se retenga el importe total que se tenga que reembolsar a la persona socia saliente, hasta que esta sea sustituida en sus derechos y obligaciones por otra persona socia”.

En caso de baja no justificada, el Consejo rector podrá acordar las deducciones que se establezcan estatutariamente, que no podrán ser superiores al 20 por 100 de las cantidades entregadas en concepto de capital social y al 10 por 100 de las cantidades entregadas para financiar el pago de la vivienda y locales [artículo 114.2 LCCAN; artículo 137.2, d) LCCLM].

En caso de baja no justificada se podrá prever la aplicación, en la devolución de las cantidades entregadas por el socio para financiar el pago de las viviendas y locales, de las deducciones a que se refiere el artículo 66.3 de esta Ley, hasta un máximo del 50 por 100 de los porcentajes que en el mismo se establecen (artículo 114.3 LCCANT).

Los estatutos podrán prever en qué casos la baja de un socio es justificada y para los restantes, la aplicación, en la devolución de las cantidades entregadas por el mismo para financiar el pago de las viviendas y locales, de las deducciones a que se refiere el apartado 4 del artículo 66, hasta un máximo del 50 por 100 de los porcentajes que en el mismo se establecen (artículo 118.5 LCCL). La SAP de Palencia de 4 de febrero de 2013 (JUR 2013/95116) reproduce la norma y añade: “Interpretado a contrario sensu del citado precepto se deduce que sólo procede la aplicación de deducciones en los casos taxativamente establecidos en la Ley. El artículo 66.3 a su vez disponía con anterioridad a la Ley 6/2011 de 4 de noviembre «Los estatutos de cada cooperativa fijarán el importe porcentual de las deducciones que como máximo serán aplicables a la cuantía del reembolso, según las causas motivadoras del mismo, que no podrán exceder del 30% en caso de expulsión, ni del 20% en caso de baja no justificada». En la actualidad tales límites

han desaparecido de la regulación. Sin embargo, no cabe una aplicación retroactiva de la norma, por lo que en el momento de los hechos estaba en vigor la antigua redacción y los límites en ella establecidos en caso de baja injustificada. En cualquier caso, el citado artículo 118.6 de la Ley 4/2002 de Castilla y León debe ser integrado con los Estatutos Sociales. En el caso que nos ocupa, el artículo 12.1.3 de los Estatutos sociales de la Sociedad Cooperativa Río Pisuerga establece que de no calificarse en tres meses mediante resolución expresa del Consejo Rector la baja será entendida como justificada. Pues bien, el acuerdo del Consejo Rector de 31 de marzo de 2010, modificado por el de 1 de septiembre de 2010, por una parte, calificó la baja como justificada (...) y, por otra y pese a ello, procedió a descontar las cantidades que obran en autos. Sin embargo, la baja se había producido el día 22 de diciembre, como se expone por el demandante y apelante y no rebate el demandado y apelado. De lo expuesto se deduce que había transcurrido una semana desde la fecha límite en la que el Consejo Rector pudo haber calificado la baja como injustificada y no lo hizo. Por consiguiente, la Sala no tiene más remedio que entender que en aplicación del artículo 118.6 de la citada Ley castellano y leonesa en materia de cooperativas, integrada por las disposiciones estatutarias, la baja era justificada y no cabía proceder a detraer cantidad alguna. No es suficiente con una referencia a la prohibición de ir contra los propios actos para saltarse plazos que de forma imperativa establece la Ley, mucho menos cuando la asunción de las pérdidas procede no ya tanto de los acuerdos de la Asamblea, cuanto de la propia Ley. De ello se colige la nulidad de los acuerdos del Consejo Rector de la Cooperativa de fecha 1 de septiembre de 2010, así como

el de su Asamblea General de 15 de abril de 2011 relativos a tal punto”.

El artículo 125.8 LCCAT dispone que, en caso de baja de los socios, las deducciones reguladas por el artículo 35 pueden detraerse de los fondos entregados para financiar el pago de las viviendas o locales, de acuerdo con lo que determinen los estatutos.

Sin especificar el tipo de baja, el artículo 159.2 LSCEX establece que, si lo prevén los estatutos, podrán aplicarse a las cantidades entregadas por el mismo para financiar el pago de las viviendas y locales las deducciones a que se refiere el artículo 73, hasta un máximo del 50 por 100 de los porcentajes que en el mismo se establecen.

Según el artículo 121.2 LCG, cuando la baja del socio se considere como no justificada, si lo prevén los Estatutos, podrán aplicarse a las cantidades entregadas por el mismo para financiar el pago de las viviendas y locales las deducciones a que se refiere el artículo 64 de esa Ley, hasta un máximo del 40 por 100 de los porcentajes que en el mismo se establecen, destinándose en su totalidad al Fondo de Reserva Obligatorio.

La LCRM (artículo 112.5) se refiere a las deducciones de las cantidades entregadas a cuenta para financiar el pago de las viviendas y locales, en caso de que la baja del socio no sea justificada: los estatutos podrán prever la aplicación de las deducciones a que se refiere el artículo 71.2, b) de la Ley (que regula las deducciones en las aportaciones al capital social), hasta un máximo del 50 por 100 de los porcentajes que en el mismo se establecen.

El artículo 68.3 LFCN establece que, en caso de baja del socio, podrán aplicarse al reembolso de las

entregas ya realizadas deducciones en los términos que se fijan en los estatutos.

El artículo 119.6 LCPV dispone que, en caso de baja del socio, si lo prevén los estatutos, podrán aplicarse a las cantidades entregadas por esta para financiar el pago de las viviendas y locales las deducciones a que se refiere el artículo 66.1 hasta un máximo del 50 por 100 de los porcentajes que en el mismo se establecen. De acuerdo con el artículo 118.3 LCPV, en las cooperativas de cesión de uso, en caso de baja de la persona socia, su derecho de uso se pondrá a disposición del Consejo rector, que lo adjudicará a un nuevo socio.

Según el artículo 120.1 LCLR, en caso de baja no justificada, el Consejo rector podrá acordar las deducciones a que se refiere el artículo 67.1, sobre las cantidades entregadas por el mismo para financiar el pago de las viviendas y locales.

Para SERRANO<sup>254</sup>, las deducciones sobre las aportaciones al capital social y sobre las cantidades entregadas para financiar el pago de la vivienda o local deben aplicarse a la dotación del Fondo de Reserva Obligatorio. Este destino, la dotación de dicho Fondo, es la norma que establece la legislación cooperativa en general para las deducciones sobre las aportaciones obligatorias al capital social<sup>255</sup>. El artículo 121.2 LCG, el único precepto legal que especifica el destino

---

<sup>254</sup> SERRANO SOLDEVILLA, A. D., “El derecho al reembolso en las cooperativas de viviendas”, *La Sociedad Cooperativa al día*, n° 37, 1993, p. 6.

<sup>255</sup> Artículo 55.1, b) LC; artículo 70.1, d) LSCA; artículo 59.2, c) LCAR; artículo 100.2, b) LCAS; artículo 95, b) LCIB; artículo 77.1, c) LCCAN; artículo 73.2, b) LCCANT; artículo 90.2, b) LCCLM; artículo 71, b) LCCL; artículo 83, b) LCCAT; artículo 83.1, b) LSCEX; artículo 68.1, b) LCG; artículo 60.2, e) LCCM; artículo 75.1, b) LCRM; artículo 51.2, c) LFCN; artículo 71.2, b) LCPV; artículo 75.2, b) LCLR; artículo 70.2, d) LCCV.

que debe darse a las deducciones sobre las cantidades entregadas para la financiación de la vivienda o local en caso de baja del cooperativista de vivienda, dispone que han de destinarse en su totalidad al Fondo de Reserva Obligatorio. La remisión que las restantes leyes realizan al regular las deducciones sobre las cantidades entregadas para la financiación de la vivienda o local al régimen de las deducciones sobre las aportaciones al capital social permite interpretar por analogía que el destino de ambas deducciones será idéntico en todas ellas.

Tampoco coinciden las leyes en la determinación del plazo de devolución. La mayoría de ellas establece que las cantidades entregadas a cuenta del precio y las aportaciones del socio al capital social deberán reembolsarse en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio (o por un tercero no socio, añaden la LCAS, la LCCLM, la LSCEX, la LCCM y la LCPV)<sup>256</sup>. Se trata de una medida que protege tanto a la sociedad, evitando problemas de descapitalización, financiación y liquidez<sup>257</sup>, cuanto al socio, que puede recuperar lo aportado en el momento en que haya quien lo sustituya. La SAP de Las Palmas de 19 de julio de 2010 (JUR 2011/7082) manifiesta: “En el caso presente la actora pretende el reembolso de cantidades entregadas para financiar la vivienda que consta en el documento de adjudicación, devolución que se encuentra sujeta a lo dispues-

---

<sup>256</sup> Artículo 89.5 LC; artículo 84.2, b) LCAR; artículo 155.2 LCAS; artículo 130.3 LCIB; artículo 114.2 LCCAN; artículo 114.3 LCCANT; artículo 137.3 LCCLM; artículo 118.5 LCCL; artículo 159.2 LSCEX; artículo 121.2 LCG; artículo 117.4 LCCM; artículo 112.5 LCRM; artículo 119.6 LCPV; artículo 120.1 LCLR; artículo 91.5 LCCV.

<sup>257</sup> Entre otras, STS de 12 de abril de 1994 (RJ 1994/2792); STS de 22 de noviembre de 1999 (RJ 1999/8617); SAP de Burgos de 22 de junio de 2006 (AC 2006/1000).

to en el artículo 89.5 de la Ley y en el artículo 50 in fine de los Estatutos Sociales (...) , tanto si esta devolución es pretendida por el socio al darse de baja de la sociedad, como si lo es al darse de baja, simplemente, de una promoción concreta, como es el caso de autos. No puede permitirse al socio retirar de la Sociedad Cooperativa cantidades que se encuentran efectivamente invertidas en la ejecución de la promoción, a costa de los demás socios cooperativistas, pues se trata de una entidad sin ánimo de lucro, estando sujeto por ello a que entre un nuevo socio en su posición asumiendo así el coste de la vivienda en cuestión”.

Respecto del artículo 118 LCCL y los artículos 51 y 89 LC, la SAP de Burgos de 22 de junio de 2006 (AC 2006/1000) sostiene: “Teniendo en cuenta que la cantidad aportada lo fue para participar en una promoción de viviendas específica, denominada «Jardín de Ubierna II» acierta la sentencia apelada cuando interpreta que según los citados preceptos legales no es suficiente con que se acredite que los nuevos socios han entrado a formar parte de la Cooperativa de viviendas Sierrazul después de la baja del demandante, sino que es necesario justificar que el nuevo socio ha entrado a formar parte de la promoción concreta Jardín Ubierna II a la que pertenecía el actor, lo cual es lógico teniendo en cuenta que cada promoción o las distintas fases, deben estar dotadas de autonomía de gestión y patrimonial independiente de la de la Cooperativa de viviendas (...). Por lo tanto, es presupuesto necesario para el éxito de la acción de reembolso que se recoge en el artículo 89.5 de la Ley General de Cooperativas que el socio saliente acredite que ha sido sustituido por otro socio en sus derechos y obligaciones, lo que es perfectamente posible acudiendo al derecho de información y de obtención de copias

que, reconoce al socio cooperativista, el artículo 16 de la citada Ley General y artículo 11 de los Estatutos de la Sociedad Cooperativa Sierrazul, por lo que debe ser el actor quien deba pechar con las consecuencias de su falta de prueba, sin perjuicio de reconocer que la sociedad cooperativa está obligada al reembolso «en el momento» que se produzca la sustitución, o en su caso, en el plazo general de 5 años desde la fecha de la baja que establece el artículo 51.4 de la Ley de cooperativas de 1999”. Por el contrario, la SAP de Burgos de 7 de julio de 2010 (JUR 2010/296814) afirma: “para el reembolso del capital se prevé, un doble supuesto -sustitución por otro socio y el temporal-, para las cantidades aportadas para financiar las viviendas, solo para el caso de sustitución por otro socio”.

Este tipo de norma puede llegar a hacer meramente ilusorio el derecho del socio a la salida de la sociedad, si nunca llega a producirse esa sustitución. Por ello, la doctrina<sup>258</sup> ha sostenido que, pese a la especialidad de estas normas respecto del régimen general del derecho a reembolso, ha de aplicarse el plazo máximo que se fija en dicho régimen general, salvo que la sustitución tenga lugar con anterioridad a dicho plazo. Y manifiesta, con referencia a la LC: “Y que cuando se solucione la cuestión por una vía distinta de la del ingreso de un nuevo socio, por ejemplo, enajenando a un tercero la vivienda o el local comercial inicialmente destinado al socio saliente, será el mo-

---

<sup>258</sup> LAMBEA, *Cooperativas de viviendas. La promoción, construcción y adjudicación de la vivienda al socio cooperativo*, op. cit., pp. 325 y 326, nota 104; PAZ CANALEJO, N., “Artículo 129. Objeto y ámbito”, en PAZ CANALEJO, N. y VICENT CHULIÁ, F., *Ley General de Cooperativas*, en SÁNCHEZ CALERO, F. y ALBALADEJO, M. (Dirs.), *Comentarios al Código de Comercio y Legislación Mercantil Especial*, Tomo XX, Vol. 3º, EDESA, Madrid, 1994, pp. 686 y 687; MANRIQUE, “De las Cooperativas de viviendas”, op. cit., pp. 1097 y 1098; y ORTIZ, “De las Cooperativas de viviendas”, op. cit., pp. 657 y 658.

mento de la enajenación el del reembolso, sin que se pueda obligar al socio saliente a esperar el periodo de tiempo que reste para cumplir los cinco años del artículo 51.4. Y en los demás casos dudosos, creemos que debe interpretarse el precepto en favor del socio saliente, siempre que no se dé un perjuicio inmediato a la cooperativa, pues la posibilidad de baja voluntaria es un principio básico en las cooperativas, como lo demuestra el artículo 1 de la ley que, al definir la cooperativa, alude directamente a él. Y siendo un principio configurador de este tipo de sociedades, sólo habrán de ser admitidas las restricciones claramente establecidas en la ley, sin que quepa obstaculizar este derecho básico del socio por la vía extensiva”<sup>259</sup>.

Esta interpretación es precisamente la que se recoge de forma expresa en algunas leyes de cooperativas, que, junto a la sustitución del socio saliente, establecen también plazos máximos para el derecho de retención de la cooperativa, precedidos en algunas de ellas por la expresión “en todo caso” [artículos 84.2, b) LCAR, 155.2 LCAS, 114.2 y 117.2 LCCAN, 137.3 LCCLM]; y en el RLSCA, que habla de la sustitución y de los plazos generales para el reembolso, “de cumplirse éstos con anterioridad” (artículo 87.6).

Estos plazos máximos son los siguientes:

- Tres años o, si la baja fuese justificada, en el plazo máximo de dieciocho meses (artículo 155.2 LCAS).
- Cinco años [artículo 84.2, b) LCAR].
- Cinco años a partir de la fecha de la baja no justificada o de tres años si la baja fuese justificada. En caso de fallecimiento de la persona

---

<sup>259</sup> ORTIZ, “De las Cooperativas de viviendas”, op. cit., pp. 657 y 658.

socia, el reembolso a los causahabientes deberá realizarse en un plazo no superior a un año (artículos 114.2 y 117.2 LCCAN).

- Cinco años en el supuesto de expulsión y baja no justificada; en el plazo máximo de dieciocho meses si la baja fue justificada; plazo que se reducirá a un año a favor de los herederos o legatarios del socio fallecido (artículo 137.3 LCCLM).
- En el plazo máximo que deben fijar los propios estatutos (artículo 130.3 LCIB, artículo 91.5 LCCV), plazo que no podrá ser superior a un año según la LCG (artículo 121.2).

La litigiosidad en este punto es relevante y buena muestra de ella son las sentencias recaídas en aplicación e interpretación de las normas sobre la baja, la calificación de esta, las deducciones y el plazo de devolución.

La STS de 12 de febrero de 1987 (RJ 1987/705) afirma: “en cuanto a la exigibilidad de un sustituto para proceder a la baja del recurrente en la Cooperativa recurrida, es un requisito que el propio recurrente aceptó al constituirse la entidad, y que figura en (...) los Estatutos, que establece que la renuncia de un socio no será admitida en tanto que otro socio acepte la vivienda vacante o se subrogue en los derechos y obligaciones que le correspondan y haga efectivas las aportaciones necesarias”.

La STS de 11 de junio de 2020 (RJ 2020/1592) interpreta el artículo 118.5 LCCL y afirma: “Pero ello no significa que el socio no tenga derecho al reembolso por un tiempo que puede ser indefinido, y menos, que esté sometido a una circunstancia o condición

que puede no tener lugar (en este caso, que no haya nadie dispuesto a ingresar en la cooperativa en su sustitución). Puesto que tal interpretación conduciría, en tales casos, a la negación del derecho al reembolso. Lo que quiere decir dicho precepto estatutario (se refiere al artículo 118.5 LCCL), en relación con el antes citado artículo 66.4 de la Ley autonómica, es que, dentro del plazo máximo de cinco años desde la baja, se producirá el reembolso cuando ingrese un nuevo socio. Pero si transcurren los cinco años (o el año, en el caso de causahabientes por fallecimiento del socio) sin que se haya producido la sustitución del antiguo cooperativista por el nuevo, deberá abonarse el reembolso sin más esperas o condicionamientos”.

La SAP de Madrid de 16 de noviembre de 2018 (JUR 2019/20734) manifiesta que “la demandante como cooperativista fue sustituida por otro socio con anterioridad a la interposición de la demanda, por lo que decae el plazo de cinco años de que disponía la cooperativa para reembolsar las aportaciones, en tanto que el artículo 89.5 de la Ley 27/99 y el propio artículo 13.3 de los estatutos establecen que el reembolso debe efectuarse en el momento en que el socio que causa baja sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio”.

En el recurso de apelación que da lugar a la SAP de Burgos de 21 de enero de 2013 (AC 2013/876), se alega la infracción, por inaplicación, del artículo 89.5 LC, del artículo 118.6 LCCL y de los estatutos de la cooperativa, que establecen que las cantidades entregadas deberán reembolsarse al socio en el momento que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio. Para la Audiencia, “la inaplicación es debida, porque la sentencia estima y declara la impo-

sibilidad de la Sociedad Cooperativa demandada de cumplir con el fin societario. Considera acreditado que la Cooperativa no ha iniciado la construcción, ni previsión de que se realice, (...); de manera que, mal puede pretenderse, la sustitución de un socio en unos derechos constructivos o de edificación, que la Cooperativa no va a cumplir”.

La ya citada SAP de Burgos de 7 de febrero de 2012 (JUR 2012/70550) resuelve el caso curioso en el que solicitaban la baja dos sociedades que fueron indebidamente admitidas como socias, al carecer de la naturaleza establecida en el artículo 117 LCCL: la posibilidad de que una y otra se den de baja, una vez que se las admitió indebidamente como socios, no es solo un derecho, sino una obligación impuesta por el artículo 17.5 LC y el artículo 21 LCCL y la consecuencia habrá de ser también el reembolso de las cantidades aportadas, condicionada a la entrada de otro socio en la cooperativa que les sustituya.

Según la SAP de La Coruña de 27 de febrero de 2014 (AC 2014/348) “el conjunto de las concretas circunstancias del caso enjuiciado permiten confirmar la conclusión del juzgador de instancia en orden a considerar como justificada la baja de la demandante, con sus consecuentes efectos, no solo por haber solicitado en sus escritos de abril y septiembre de 2008 la devolución de todas sus aportaciones sin descuento o retención alguna o porque el consejo rector hubiera guardado silencio inicialmente, sino todo ello unido a la muy prolongada falta de respuesta durante más de dos años, pese a la obligación que le incumbía de pronunciarse sobre la baja pedida y su calificación, como justificada o injustificada, con sus efectos prácticos, además de no haberla tampoco considerado como no

justificada cuando pudo hacerlo con ocasión del acto de conciliación, ni en la resolución del consejo de 10 de octubre de 2011, posterior al inicio del pleito y a la contestación a la demanda, al dejar «pendiente para un momento posterior la decisión que proceda sobre la calificación de la baja» que se aceptó expresamente en dicho acto”.

La SJM nº 3 de Vigo de 14 de abril de 2016 (AC 2016/819) considera no justificada la baja ya que “la cooperativa no ha cumplido su objeto social, estos se refieren a viviendas o locales para dar por cumplido el fin de la cooperativa, estando de acuerdo ambas partes en que no se han enajenado algunas plazas de garaje y entreplantas”.

Las SSAP de La Coruña de 11 de mayo de 2012 (JUR 2012/190908) y de 27 de junio de 2013 (JUR 2013/254504) consideran inadmisibile el argumento de que procede la devolución íntegra de las cantidades entregadas para financiar el pago de la vivienda, sin deducción alguna, por el mero hecho de no haberse hecho constar la concreta deducción en el acuerdo autorizando su baja no justificada. Y ello porque la ley gallega “no establece que tenga que hacerse la liquidación en tal momento, establece para las deducciones a que se refiere el artículo 121, con remisión al artículo 64, hasta un máximo del 40 por 100 de los porcentajes que en el mismo se establecen. Y en los Estatutos de la Cooperativa demandada en su artículo 25 se contempla expresamente la aplicación de dicha deducción, cuando dispone «b) En el caso de que el Consejo Rector considerase la baja del socio como no justificada, o si la baja fuese por expulsión, se aplicará a la cantidades entregadas para financiar el pago de la viviendas y locales una deducción del

cuarenta por ciento de los porcentajes fijados en el artículo anterior, destinándose la totalidad de dicha deducción a Fondo de Reserva Obligatorio». Por ello, de conformidad con los Estatutos, procede en caso de baja de socio autorizada por los órganos competentes de la Cooperativa, calificada como no justificada, la aplicación de la deducción, antes referida, de las cantidades entregadas por el socio para financiar el pago de viviendas, sin necesidad de pronunciamiento expreso sobre el particular en el acuerdo autorizando su baja, al ser una consecuencia prevista en los Estatutos por la baja del socio en la Cooperativa, en caso de no ser justificada, y en ese sentido debe ser estimada la demanda”.

La SAP de La Coruña de 14 de diciembre de 2012 (JUR 2013/40903) manifiesta que el acuerdo que autorizó la baja del actor, aprobada como baja voluntaria no justificada y fijó un plazo máximo de reembolso de las aportaciones que no podía exceder de 5 años “viene referido al plazo de reembolso de las aportaciones al capital social que no al plazo de reembolso de la aportación efectuada para financiar el pago de la vivienda, cuestión de la que se ocupa el párrafo primero del artículo 121.2 LCG que, como queda dicho, establece que el plazo de retención del total de las cantidades entregadas por el socio para financiar el pago de viviendas no podrá ser superior a un año”. Puesto que dicho acuerdo que autorizó la baja del actor, aprobada como no justificada señaló que sería efectiva una vez cerrado el ejercicio económico, y sentado que el plazo de retención de las cantidades entregadas por el socio para financiar el pago de viviendas es de un año, que no de cinco, resulta claro que, a la fecha del requerimiento de reembolso a la coopera-

tiva, el plazo de un año había transcurrido con creces, de ahí que proceda la estimación de la demanda.

La SAP de Pontevedra de 15 de diciembre de 2010 (JUR 2011/55487) señala: “la baja da derecho al socio al reembolso de sus aportaciones al capital social. Conviene precisar que las cantidades aportadas por los cooperativistas para la construcción de las viviendas no integran el capital social, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de los estatutos de la cooperativa demandada y 65 de la ley”. Dentro del marco jurídico de la condición de socio en las cooperativas de viviendas el artículo 121 LCG establece que, en caso de baja del socio, “la cooperativa podrá retener, por el plazo previsto en los estatutos, que no podrá exceder de un año, el total de las cantidades entregadas para financiar el pago de las viviendas hasta que sea sustituido por otro socio. Además, si la baja del socio es considerada como no justificada, los estatutos podrán prever la aplicación a las cantidades entregadas por el socio de determinadas reducciones y en un cierto porcentaje, destinando la cantidad retenida al fondo de reserva obligatorio”. La Sala discrepa de la solución ofrecida en la sentencia de instancia: “Los hechos probados obligan a considerar que el socio demandante comunicó en forma la solicitud de baja al órgano de administración. Desde ese momento la baja ha de producir efecto, pero sus consecuencias serán diferentes, en función de que la baja sea justificada o no, o se haya producido sin atención del plazo de preaviso. El consejo rector, en lugar de pronunciarse sobre el carácter de la baja o sobre la determinación de sus efectos, acordó remitir la cuestión a la asamblea, órgano que expresamente aceptó la baja, posponiendo sus consecuencias: la efectiva restitución de las cantidades aportadas. De esta des-

cripción de hechos se sigue, como forzada consecuencia, que la baja del cooperativista fue admitida como justa por la cooperativa. Los órganos de la entidad aceptaron la baja y aceptaron sus efectos, si bien decidieron posponerlos, sin plazo o razón alguna. Tal supone una actuación con capacidad para causar estado en la esfera jurídica de los litigantes. En este sentido han de compartirse los argumentos del recurso. Se está en presencia de un acto propio, dirigido a configurar un estado jurídico. El órgano soberano de la cooperativa expresamente admitió la baja del socio, lo que es tanto como reconocer su carácter justificado. De lo contrario se estaría actuando en contra de las exigencias de la buena fe. (...) No es de recibo la tesis de la parte recurrida cuando considera que el acto de expresa aceptación de la baja es inocuo desde el punto de vista de su calificación. El sistema legal exige que la decisión del socio sea calificada por los órganos de la cooperativa, pues sólo así podrán determinarse sus efectos. No cabe sostener que la decisión de la asamblea hubiera sido una suerte de dación de cuenta, con postergación de la decisión definitiva. La asamblea, se repite, expresamente «aceptó» la baja, lo que supone aceptar los argumentos del solicitante, que fundamentaban también de forma expresa su decisión en el aumento de los precios experimentados en el coste de la obra de edificación. Aceptar lo contrario supondría sumir en situación de indefensión al cooperativista, que no podría recurrir la decisión de considerar la baja como injustificada. La buena fe obligaba a la cooperativa a proclamar esta situación. Con su silencio ha de entenderse que aceptó el carácter justificado de la baja. Por tal razón, resulta innecesario atender al resultado concreto de las pruebas aportadas. Tampoco los órganos de la cooperativa

se pronunciaron sobre si el socio había infringido o no el plazo de preaviso, por lo que la solución ha de ser exactamente la misma. En este particular resulta atinado el argumento asumido por la sentencia de instancia al final de su fundamentación jurídica, donde expresamente se admite que la aceptación por la asamblea de la baja del socio supone dar ésta por válida, sin necesidad de posponer su eficacia seis meses después. La incongruencia argumental que denuncia el recurrente resulta, pues, patente. Ya se ha dicho, en línea con la interpretación jurisprudencial de la norma, que la baja causa efecto desde el momento de su declaración por el cooperativista, de modo que el preaviso lo único que determina es, en su caso, un derecho de indemnización a favor de la cooperativa, pero ello no significa que los efectos de la baja se hayan de posponer al momento de conclusión del preaviso. Por tanto, aceptada la baja por la asamblea, lo procedente era la restitución de las cantidades anticipadas por el socio, según el artículo 60.6 de los estatutos, sin que proceda, se insiste, la exigencia de indemnización alguna, ni la posibilidad de retener o deducir cantidades, al entenderse la baja como justificada, reembolso que habría de producirse en el plazo de un año desde que se produjo la baja”.

La SJPI e I n° 2 de Segovia de 11 de marzo de 2019 (AC 2020/1109) afirma el derecho del socio a que se le devuelvan todas las cantidades aportadas para la adquisición de la vivienda, sin deducción alguna ni imputación de las pérdidas, al calificarse su baja como voluntaria y justificada porque la regulación que efectúa el artículo 66 LCCL “se refiere a la devolución de las aportaciones al capital social, no a las cuantías entregadas a efectos de adquisición de vivienda”, al igual que la regulación de los estatutos. “Por ello, y respecto

de las aportaciones para adquisición de vivienda, que son el objeto de este procedimiento, no cabe efectuar ninguna valoración relativa a la existencia o no de pérdidas en el balance del año que se produce la baja imputables o no al socio. Estos artículos se refieren a las aportaciones al capital social, y no existe precepto ni en la Ley ni en los Estatutos que permita efectuar estos descuentos respecto de las cantidades aportadas para adquisición de vivienda. El art. 44 de los Estatutos se refiere a estas cantidades, y simplemente establece que no formaran parte del capital social (lo que ya dice la Ley) y que quedarán sujetas a las condiciones fijadas con la cooperativa. Lo cierto es que la cooperativa demandada no ha regulado esta posibilidad. La única limitación establecida a la devolución de las cantidades entregadas para adquisición de vivienda es la contenida en el apartado 6 del art. 118 de la Ley, una limitación temporal, esto es, la existencia de un nuevo socio que ocupe el lugar del anterior. Probablemente porque ni la Ley ni los Estatutos han previsto la existencia de posibles pérdidas. Pero si ambas no efectúan distinciones, no cabe que las partes lo hagan”.

La SAP de Murcia de 30 de junio de 2016 (AC 2016/1540) afirma que el plazo para que la cooperativa dé cumplimiento a su obligación de reembolsar a quienes hayan dejado de ser socios es doctrina jurisprudencial que está establecido únicamente en beneficio de la cooperativa deudora, dirigido a evitar su descapitalización si tuviera que proceder a un inmediato reintegro y durante el cual los socios con derecho al reembolso no podrán ejercitar acción alguna para exigir el mismo por vía judicial. Por ello, como tal beneficio es renunciable, hay que valorar el comportamiento de la cooperativa al respecto: “Si bien en la primera comunicación de la letrada de la

misma se hacía referencia al plazo de 5 años de los Estatutos (...) el presidente de la cooperativa después al contestar la comunicación de baja en la que se pedía en tres meses la devolución de los 18.000€, lo que ofrece es una vivienda alternativa o la devolución de las aportaciones con las deducciones de los gastos imputables, sin mención alguna a plazo. Posteriormente en el correo electrónico de la letrada de la cooperativa en la que propone una liquidación indica que «me han comentado que se podría devolver en dos años en vez de 5» (...) la cooperativa hizo dejación de su derecho a acogerse al plazo estatutario, al no haberlo comunicado debidamente al actor”. Por ello, “(A)nte este panorama no es ilógica la conclusión judicial según la cual la cooperativa hizo dejación de su derecho a acogerse al plazo estatutario, al no haberlo comunicado debidamente al actor”.

En la SAP de Murcia de 19 de febrero de 2015 (JUR 2015/94831) alegaba el recurrente que, una vez acordada su baja como socio de la cooperativa, tenía derecho a que se le practicase la liquidación en la que se determinase tanto el valor de su participación social, como la forma en que se practicaría el reembolso. Para la Sala, si bien es cierto que el artículo 29.2 LCRM establece que “en los casos de baja o expulsión el socio tendrá derecho al reembolso del valor de su participación social en los términos establecidos en esta Ley, también lo es que el artículo 112-5 dispone que en caso de que la baja de un socio no sea justificada, los Estatutos sociales podrán prever la aplicación, en la devolución de las cantidades entregadas por el mismo para financiar el pago de las viviendas y locales, de las deducciones a que se refiere el artículo 71-2-b) de esta Ley, hasta un máximo del cincuenta por ciento de los porcentajes que en el mismo se

establecen. Las cantidades a que se refiere el párrafo anterior, así como las aportaciones del socio al capital social, deberán reembolsarse a éste en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio. En el caso enjuiciado, los socios cooperativistas se obligaron frente a la Cooperativa a abonar a ésta, cada uno en su parte proporcional en relación a la vivienda que se adjudicaría, el coste o importe total a que ascendió la compraventa de los solares. Por ello, tiene plena virtualidad lo recogido en el fundamento de derecho cuarto de la sentencia apelada, donde se decía que el actor estaba obligado a cumplir los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno de la Cooperativa, a efectuar el desembolso de las aportaciones comprometidas y a cumplir los demás deberes impuestos por los Estatutos, aportando las cantidades económicas en la proporción correspondiente, sin perjuicio de su derecho a obtener el reintegro de las cantidades entregadas cuando un nuevo socio ocupe su lugar. Es evidente que en la situación actual no procede efectuar devolución alguna porque las obligaciones de pago del Sr. Francisco con la Cooperativa pendientes son superiores a la cantidad entregada, sin que haya ocupado un nuevo socio el lugar del apelante”.

Si se exige la entrega de cantidades a cuenta, los costes originados por estas medidas de garantía tendrán la consideración de gastos de la promoción, si bien se podrán deducir al socio en caso de baja (artículo 121.2 LCCM). Por el contrario, la SAP de Madrid de 16 de noviembre de 2018 (JUR 2019/20734), aplicando la LC, señala que la cantidad abonada por la cooperativa demandante en concepto de seguro de caución “debe reintegrarse a la cooperativista como consecuencia de su baja en tanto que se trata de un

abono que sufraga los gastos generales de cooperativa y como tales se encuentran incluidos en el precio de la vivienda, siendo, en consecuencia, cantidades satisfechas por la cooperativista para su financiación, sin que el reembolso esté excluido legal o estatutariamente”.

## **5.8. NORMAS DISCIPLINARIAS. LA EXPULSIÓN DEL SOCIO**

Son los estatutos los que regulan esta materia, pero cumpliendo, normalmente, unas pautas o mínimos legales: tipifican las faltas, graduándolas en leves, graves y muy graves; y establecen los procedimientos sancionadores, siempre contemplando la competencia indelegable del órgano de administración, los derechos de audiencia y los recursos. La STS de 4 de diciembre de 1992 (RJ 1992/10001) establece que “en materia de la regulación de la expulsión de un socio ha de serlo sobre la base del contenido de los Estatutos de la entidad, cuyo artículo 14 determina la forma en que ha de llevarse a cabo, pero nuevamente reconoce la recurrente, como no podía ser de otra manera, que, respecto de los plazos, ha de estarse a la norma necesaria señalada por la Ley”.

La forma más drástica de sancionar las infracciones de un socio es la expulsión, que sólo cabe por falta muy grave. Puesto que son los estatutos los que tipifican las faltas, también determinan las causas de expulsión. Por la importancia de la sanción, las leyes de cooperativas la regulan de forma separada a las restantes, con unos específicos tramitación, competencia, plazos y recursos. Carácter esencial tiene el trámite de audiencia al interesado, según recuerdan las SSTS de 17 de septiembre de 1987 (RJ 1987/6050)

y 17 de diciembre de 1990 (RJ 1990/10280). La STS de 15 de abril de 2000 (RJ 2000/2155) valora que “las notificaciones y los requerimientos se hicieron por la Cooperativa de Viviendas recurrida a los socios contra los cuales se había seguido los procedimientos de expulsión, por incumplimiento de las obligaciones económicas, mediante las correspondientes actas notariales, para que quedara fehaciente constancia de los mismos y la Audiencia en la sentencia ha hecho una valoración conjunta de tales documentos, consistentes en las actas de presencia con la diligencia de testimonio de las actas (...) (y si los hoy recurrentes no tuvieron exacto conocimiento de los contenidos de los sobres fue debido única y exclusivamente a su actitud obstruccionista de no abrir los sobres entregados de forma fehaciente por conducto notarial, algunos de los cuales fueron devueltos por sus destinatarios en la Notaría), hechos que no invalidan la notificación de que ha dado fe el Sr. Notario”. En cuanto al plazo para recurrir el acuerdo de expulsión ante los Tribunales, esta Sentencia de 15 de abril de 2000 sostiene que el plazo específico de impugnación es de dos meses y no el de un año señalado para la impugnación de los acuerdos de la Asamblea, y la única causa de interrupción de dicho plazo es la interposición ante los órganos sociales de los recursos contemplados en la Ley, recursos no utilizados por los recurrentes, “por lo que hay que entender que no ha habido acto válido alguno para interrumpir el plazo de prescripción señalado, ya que no lo son las denuncias efectuadas ante diversos órganos de la Administración pública, dado que los términos claros en que está redactado el precepto no admite otra interpretación”.

Hay que tener en cuenta que el Tribunal Constitucional se ha pronunciado sobre la posibilidad de que

asociaciones y cooperativas establezcan sus reglas de organización. La STC 96/1994, de 21 de marzo<sup>260</sup>, en relación con la expulsión de un cooperativista de vivienda, reitera la doctrina de la STC 218/1988 que declaró que el derecho de asociación reconocido en el artículo 22 CE “comprende no sólo el derecho a asociarse, sino también el de establecer la propia organización del ente creado por el acto asociativo. Potestad de organización que se extiende con toda evidencia a regular en los estatutos las causas y los procedimientos de expulsión de los socios pues quienes ingresan en una asociación se entiende que conocen y aceptan en bloque las normas estatutarias, a las que quedan sometidos”.

Y también sobre el alcance de la revisión del acuerdo del órgano que decide la expulsión. La misma STC 96/1994 afirma que “los Tribunales, como todos los poderes públicos, deben respetar el derecho de autoorganización de aquellas. De suerte que si se impugna ante los órganos judiciales la expulsión del socio, por causas previstas en los Estatutos de la Asociación, los Tribunales habrán de aplicar en primer término, siempre que no sean contrarios a la CE y a la ley, dichos Estatutos; y aunque el control judicial siga existiendo, su alcance no consiste en que el Juez pueda entrar a valorar, con independencia del juicio que ya han realizado los órganos de la Asociación, la conducta del socio, sino en comprobar si existió una base razonable para que los órganos de la Asociación tomasen la correspondiente decisión”.

En particular, ha sostenido que, cuando la expulsión ocasiona un perjuicio significativo para el particular afectado, como ocurre en el caso del cooperativista de vivienda, el control judicial puede abarcar

---

<sup>260</sup> BOE n° 99, de 26 de abril de 1994.

la valoración de las causas de expulsión y el pleno conocimiento de los acuerdos sociales. De nuevo, la STC 96/1994 recuerda que, en la Sentencia 218/1988, el propio Tribunal excluye la aplicación de la doctrina allí sentada sobre el alcance del control judicial de los acuerdos sociales de expulsión en aquellos supuestos en los que, por la naturaleza de la Asociación, la exclusión de ella suponga “un perjuicio significativo para el particular afectado”, como ocurre en las cooperativas de viviendas, ya que la expulsión comporta “dados los fines y las actividades de dicha sociedad, no sólo la pérdida de la condición de socio o miembro de la Cooperativa, sino también de los derechos de contenido económico inherentes a tal condición, en relación con la adjudicación de las viviendas para cuya edificación fue constituida la Sociedad Cooperativa”. El acuerdo de expulsión “así como el correlativo de la adjudicación del piso a otro socio, entrañaban un perjuicio significativo para el primero. Lo que justifica que en el presente caso los Tribunales ostenten una plena *cognitio* de los referidos Acuerdos sociales, como garantía última de la conformidad a los Estatutos y a la Ley de los acuerdos de la Sociedad Cooperativa”.

La Asamblea general no puede resolver expedientes de expulsión, dada la competencia indelegable del Consejo rector para adoptar el acuerdo de expulsión: SSTs de 28 de mayo de 1979 (RJ 1979/1945), de 14 de octubre de 1993 (RJ 1993/7517) y de 2 de marzo de 1994 (RJ 1994/1641). La excepción a esta regla la constituye la expulsión de los socios que sean miembros del propio Consejo rector, para la que sí está únicamente facultada la Asamblea general: STS de 5 de marzo de 1994 (RJ 1994/1655).

Sin lugar a dudas, la expulsión es una de las cuestiones que más litigiosidad suscita, tal y como se constata por los numerosos pronunciamientos judiciales existentes sobre esta materia<sup>261</sup>.

---

<sup>261</sup> SSTS de 12 de abril de 1994 (RJ 1994/2792), de 4 de mayo de 1994 (RJ 1994/3566), de 22 de julio de 1994 (RJ 1994/6579), de 6 de noviembre de 1994 (RJ 1994/7462), de 2 de febrero de 1995 (RJ 1995/1221) y de 13 de octubre de 1997 (RJ 1997/7154), entre otras muchas.

## **6. ESPECIALIDADES EN MATERIA DE ÓRGANOS SOCIALES DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDAS**

---

La cooperativa se estructura y funciona sobre la base de la existencia de unos órganos, que prevén y regulan las leyes de cooperativas y los estatutos sociales.

### **6.1. ESPECIALIDADES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE LA COOPERATIVA**

Algunas leyes contienen normas especiales en materia de convocatoria de la Asamblea general de las cooperativas de viviendas. El artículo 158.1, c) LCAS establece que la convocatoria de todas las Asambleas generales, salvo las universales, debe efectuarse por un medio que asegure la recepción de la convocatoria por los socios con una anticipación no inferior a quince días hábiles. El artículo 141.1, c) LCCLM señala: “La convocatoria de todas las asambleas generales, salvo las universales, por un medio que asegure la recepción de la convocatoria por los socios con una anticipación no inferior a diez días hábiles, y para las asambleas extraordinarias y juntas especiales de socios el plazo será de siete días hábiles”. El artículo 122.2 LCCM dispone: “Los estatutos podrán estable-

cer como único medio de convocatoria de las asambleas el correo electrónico debiendo el socio facilitar en ese supuesto una dirección de correo electrónico al que se le pueda enviar la convocatoria”. De acuerdo con el artículo 117.3 LCPV, cuando la cooperativa se orienta al servicio exclusivo o preferente de socios de la tercera edad o a la promoción de una segunda residencia, la convocatoria de la Asamblea general se cursará por correo certificado con acuse de recibo al domicilio que hayan señalado al efecto los socios.

A la Asamblea general de las cooperativas de viviendas se le atribuyen especiales competencias. El artículo 85.3 LCAR establece: “La contratación de las empresas gestoras de cooperativas de viviendas, la adquisición de suelo, la concreción de los productos inmobiliarios a promover, la contratación de los profesionales integrantes de la dirección facultativa del proyecto y la obra, la de los préstamos para la financiación de la promoción y la de la construcción del inmueble deberán ser aprobados por la asamblea general de la cooperativa o de la sección o fase en su caso”. Y el artículo 156.1 LCAS le asigna la ratificación del acuerdo del Consejo rector de creación de una promoción o fase separada.

Hay particularidades en la composición de la Asamblea precisamente cuando en la cooperativa haya secciones, fases o promociones. Los artículos 85.2, e) LCAR y 114.1 LCCAN establecen que la Asamblea general de la cooperativa se constituirá por los delegados de las secciones previamente elegidos en su Asamblea de fase o sección, en la cual deberán adoptarse igualmente los acuerdos que competan a la Asamblea general de la cooperativa, además de los propios de la sección. Los delegados de las secciones serán cooperativistas que vayan a obtener su vivienda en la promoción a la que repre-

senten y ejercerán el voto con mandato imperativo y de acuerdo con el número y clase de voto ejercido en las respectivas Asambleas de sección o fase.

## **6.2. LAS JUNTAS ESPECIALES DE SOCIOS DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS POR FASES O PROMOCIONES**

La mayor parte de las leyes de cooperativas establecen la necesidad de que se constituyan, por cada sección, fase o promoción, una Junta de socios o Asamblea general especial, integrada por los socios que vayan a obtener su vivienda o local en la correspondiente promoción.

La mayoría dispone que su regulación se deberá contener en los estatutos o los reglamentos de régimen interno y regula la articulación entre esta Junta y la Asamblea general y el Consejo rector de la cooperativa, al establecer que la regulación estatutaria deberá respetar las competencias propias de la Asamblea general respecto de las operaciones y compromisos comunes de la cooperativa y sobre lo que afecte a más de un patrimonio separado o a los derechos u obligaciones de los socios no adscritos a la fase respectiva<sup>262</sup>.

Las hay que regulan algunas de estas competencias y otras normas. Según el artículo 85.2, b) LCAR, la Asamblea general de la sección podrá adoptar las decisiones que afecten a su gestión y patrimonio, ade-

---

<sup>262</sup> Artículo 90 LC; artículo 97.6 LSCA; artículo 88.1 RLSCA; artículo 156.2 LCAS; artículo 113.3 LCCAN; artículo 115.2 LCCANT; artículo 139.2 LCCLM; artículo 119.1 LCCL; artículo 160.2 LSCEX; artículo 119.2 LCCM; artículo 113.4 LCRM; artículo 121 LCLR. La existencia de las Asambleas de fases o bloques se establece como facultad, no como obligación, en el artículo 126.2 LCCAT.

más de las que correspondan a la Asamblea general de la cooperativa como preparatoria de la misma. Los artículos 156.2 LCAS, 139.2 LCCLM y 119.2 LCCM establecen que la convocatoria de las Juntas especiales se hará en la misma forma que las de las Asambleas generales, será presidida conforme a lo previsto para las Juntas preparatorias de la Asamblea de delegados y para documentar sus acuerdos deberá existir un libro de actas legalizado por el Registro. Si los estatutos lo prevén, las Juntas especiales actuarán como Juntas preparatorias. La LCAS establece que en el momento de alcanzarse el 80 por 100 de los socios previstos para la promoción, el Consejo rector debe convocar una Junta especial con el objeto de ratificar o en su caso modificar las normas de la promoción y designar un representante de la promoción en el Consejo rector, como vocal (artículo 156.4 LCAS).

El Consejo rector y la Asamblea general de la cooperativa tienen con respecto a las secciones todas las facultades y competencias que la ley y los estatutos les atribuyen con carácter general para la cooperativa, sin perjuicio de que pueda otorgar los apoderamientos que considere y del régimen de autonomía de las secciones o fases regulado en la ley y en los estatutos de la cooperativa [artículo 85.2, c) LCAR].

La convocatoria de las Juntas se hará en la misma forma que las de la Asamblea general (artículo 90 LC; artículo 113.3 LCCAN; artículo 113.4 LCRM; artículo 121 LCLR), levantándose acta de las mismas (artículo 115.2 LCCANT; artículo 119.1 LCCL).

En esas Asambleas de fases o bloques pueden delegarse competencias de la Asamblea general, excepto en los asuntos que afecten a toda la sociedad o a la responsabilidad del patrimonio general o de los

demás patrimonios separados, o a los derechos o las obligaciones de los socios no adscritos a la fase o al bloque respectivos (artículo 126.2 LCCAT).

Más escuetas son las leyes que remiten a la regulación general de las secciones: así, el artículo 131.1 LCIB; y el artículo 91.9 LCCV, que establece que las cooperativas que desarrollen más de una fase o promoción deberán 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. Para MERINO<sup>263</sup>, en las leyes autonómicas que no contemplan una regulación de las fases o promociones, es difícil la remisión a lo establecido para las secciones, ya que estas encuentran su sentido en el desarrollo de actividades específicas, nunca en la continuación de la actividad cooperativizada ordinaria.

Además, se impone la existencia de una Comisión delegada de la Asamblea de la sección o fase. El artículo 85.2, b) LCAR establece que la Comisión delegada tendrá las facultades de gestión ordinaria que le correspondan de acuerdo con los estatutos de la cooperativa y las que le sean delegadas por el Consejo rector en relación con la promoción o fase. Será oída, en todo caso, antes de someter los acuerdos cuya adopción corresponda a la Asamblea de la sección o fase o al propio Consejo rector de la cooperativa.

### **6.3. EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

#### **6.3.1. Especialidades**

De acuerdo con la legislación cooperativa, de la alta gestión, la supervisión de los directivos y la repre-

---

<sup>263</sup> MERINO, “Capítulo XXIV. Cooperativas de viviendas”, op. cit., p. 1640.

sentación de la sociedad (como competencias mínimas) se encarga el Consejo rector, órgano colegiado de gobierno de la cooperativa. En ciertos supuestos, se admite que los estatutos atribuyan estas funciones a un administrador único o a dos o más administradores mancomunados o solidarios. Ello no obstante, algunas de estas leyes imponen la forma jurídica de Consejo rector a las cooperativas de viviendas<sup>264</sup>.

La representación se extiende a todos los actos comprendidos en el objeto social, sin que surtan efectos frente a terceros las limitaciones que pudieran contener los estatutos. La STS de 30 de diciembre de 1993 (RJ 1993/9912) considera improcedente la declaración de nulidad de los contratos de compraventa de locales comerciales sobre la base de la alegada falta de representación de los gestores de la cooperativa y remarca como documentos de excepcional relieve las propias actas de la Asamblea general acreditativas de esos poderes representativos y que constan notarialmente con inserción de certificación del Consejo rector esas facultades que posteriormente se negaron. Ello “acredita que el Registro de Cooperativas es incompleto y habida cuenta de que tal Registro se nutre de las disposiciones concordatarias de la asamblea general, que es el órgano fundamental del funcionamiento de las cooperativas, esa discordancia no puede repercutir en perjuicio de tercero (...) máxime si, como en el presente caso, se ha percibido por dicha entidad el precio convenido en dichos contratos de compraventa a través de una documentación bancaria irrefutable que acredita ese perjuicio a terceros que

---

<sup>264</sup> Artículo 153.2 LCAS; artículo 118.3 LCCAN; artículo 114.4 LCCANT; artículo 138.1 LCCLM. La LCCLM añade que la composición del Consejo rector será variable, respetando los mínimos legales (artículo 138.2).

ahora se pretende ignorar”. Si ha habido un exceso de atribuciones por parte de los consejeros rectores que intervinieron en los contratos de compraventa “habrá o no lugar a una exacción de responsabilidades en el seno interno cooperativista, que es cuestión ajena a la aquí debatida, pero en forma alguna ha de repercutir en perjuicio de quien *ad extra* son desconocedores de aquella relación *ad intra*, sobre todo ante el fárrago de acuerdos asamblearios adoptados y la parcial publicidad registral de los mismos y sin olvidar que la cooperativa percibió íntegramente el precio convenido sin cumplir sus obligaciones como vendedora”.

El órgano de administración se encarga también de la admisión y exclusión o expulsión de los socios de la cooperativa y del régimen disciplinario, facultad indelegable pero sometida al control de la Asamblea y de los Tribunales<sup>265</sup>.

Los administradores han de reunir especiales requisitos de capacidad, se someten a estrictas incompatibilidades, prohibiciones y a especiales normas de conducta (deberes de buena fe, diligencia y lealtad) regulados de forma general en las leyes y, si contravienen estas reglas, incurren en responsabilidad. El artículo 138.3 LCCLM dispone que los miembros del Consejo rector no podrán utilizar el nombre de la cooperativa ni invocar su condición de tales para la realización de operaciones por cuenta propia o de personas a ellos vinculadas.

Y están sometidos a una prohibición especial: ninguna persona podrá desempeñar simultáneamente el cargo de miembro del órgano de administración en más de una cooperativa de viviendas. Pero nada se

---

<sup>265</sup> STS de 14 de octubre de 1993 (RJ 1993/7517) y STS de 14 de mayo de 1994 (RJ 1994/3582).

dice acerca de si pueden ser miembros del de otras clases de cooperativas<sup>266</sup>.

Las leyes de cooperativas contemplan de forma expresa la situación de conflicto de intereses entre los administradores y la sociedad cooperativa, aplicación especial de la doctrina general de la autocontratación<sup>267</sup>. Se supedita a la autorización por la Asamblea general la celebración de actos, contratos u operaciones en los que sean parte la cooperativa y algún consejero o sus parientes, hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad. Ello no obstante, se excluyen del requisito de la autorización las relaciones propias de la condición de socio.

En el recurso que da origen a la STS de 24 de febrero de 1992 (RJ 1992/1513) alegaba el recurrente que, dado que el objeto de la cooperativa es el de “procurar viviendas y edificaciones y obras complementarias exclusivamente para sus socios y familiares”, la compraventa del local comercial declarada nula por ambas instancias, constituye un acto o servicio propio de la relación entre la cooperativa y sus socios, exceptuado de la previa autorización o posterior ratificación por la Asamblea General y, en consecuencia, no le alcanza la sanción de nulidad prevista en el artículo 36.3 de la Ley General de Cooperativas de 1974, vigente al tiempo de los hechos enjuiciados. Para el

---

<sup>266</sup> Artículo 89.6 LC; artículo 90.1 RLSCA; artículo 158.1, f) LCAS; artículos 138.5 y 141.1, f) LCCLM; artículo 118.6 LCCL; artículo 123.5 LCCAT; artículo 158.6 LSCEX; artículo 121.5 LCG; artículo 112.6 LCRM; artículo 120.2 LCLR; artículo 91.11 LCCV. También el artículo 120.1 LCPV, pero admite disposición estatutaria expresa en contra.

<sup>267</sup> VICENT CHULIÁ, F., “Artículo 63. Conflicto de intereses con la cooperativa”, en PAZ CANALEJO, N. y VICENT CHULIÁ, F., *Ley General de Cooperativas*, en SÁNCHEZ CALERO, F. y ALBALADEJO, M. (Dirs.), *Comentarios al Código de Comercio y Legislación Mercantil Especial*, Tomo XX, Vol. 2º, EDERSA, Madrid, 1990, p. 805.

Tribunal, la tesis de la recurrente “resulta inaceptable ya que «los actos y servicios propios de la relación entre toda la cooperativa y sus socios» son únicamente aquellos que están directamente dirigidos a cumplir el objeto de la cooperativa, es decir, a procurar viviendas y edificaciones y obras complementarias para sus socios y familiares (...) y mediante los cuales se hace efectivo el derecho de los socios a ser adjudicatario de una vivienda de las edificaciones (...); no están, por el contrario, comprendidos dentro del ámbito de esa relación que une a cooperativa y socios, la venta de los locales comerciales a los socios, ya que la existencia de estos locales es una circunstancia que no altera la consideración de la cooperativa como tal (...), pudiendo o no existir tales locales (...), por otra parte, no es equiparable esa venta de los locales comerciales que puede ser hecha a cualquier persona, socio o no, con la adjudicación de las viviendas a los socios cooperativistas y la aportación por éstos de las cantidades resultantes de la distribución y derrama del coste de la construcción; en consecuencia y concurriendo los requisitos de carácter personal a que se refiere el invocado artículo 36.3, como reconoce la parte recurrente, no ha infringido la sentencia del Tribunal «a quo» el citado precepto, lo que acarrea la desestimación del motivo examinado”.

La regla general de que el cargo de administrador puede ser remunerado presenta una nueva excepción en el caso de las cooperativas de viviendas, porque las leyes establecen el carácter necesariamente gratuito: los miembros del Consejo rector –y, por extensión, a nuestro juicio, el resto de administradores único, mancomunados o solidarios– “en ningún caso podrán percibir remuneraciones o compensaciones por el desempeño del cargo, sin perjuicio de

su derecho a ser resarcidos de los gastos que se les originen”<sup>268</sup>.

En las cooperativas con secciones, fases o promociones, hay especialidades en la configuración de su administración, pues tiene autonomía de gestión, así como deberes añadidos, diferentes dependiendo de las leyes:

- La administración debe estar individualizada (artículo 88.2 RLSCA).
- La LCAR contempla la figura de la Comisión delegada de la sección o fase, que tendrá las facultades de gestión ordinaria que le correspondan de acuerdo con los estatutos de la cooperativa y las que le sean delegadas por el Consejo rector en relación con la promoción o fase. Será oída, en todo caso, antes de someter los acuerdos cuya adopción corresponda a la asamblea de la sección o fase o al propio consejo rector de la cooperativa [artículo 85.2, b)]. El Consejo rector y la Asamblea general de la cooperativa tienen con respecto a las secciones todas las facultades y competencias que la ley y los estatutos les atribuyen con carácter general para la cooperativa, sin perjuicio de que pueda otorgar los apoderamientos que considere y del régimen de autonomía de las secciones o fases regulado en la Ley y en los estatutos de la cooperativa [artículo 85.2, c)].
- En el momento de alcanzarse el 80 por 100 de los socios previstos para la promoción, el

---

<sup>268</sup> Artículo 89.6 LC; artículo 158.1, f) LCAS; artículos 138.6 y 141.1, f) LCCLM; artículo 118.6 LCCL; artículo 123.5 LCCAT; artículo 158.7 LSCEX; artículo 121.5 LCG; artículo 112.6 LCRM; artículo 68.4 LFCN; artículo 120.21 LCPV; y artículo 120.2 LCLR.

Consejo rector deberá convocar una junta especial con el objeto de ratificar o en su caso modificar las normas de la promoción y designar asimismo un representante de la promoción en el Consejo rector, como vocal, cuando ninguno de los miembros de este órgano forme parte de la promoción. Los estatutos tendrán prevista esta circunstancia, sin que la limitación del número máximo de miembros del Consejo rector dispuesta en la Ley sea de aplicación en este supuesto (artículo 156.4 LCAS).

- El Consejo rector tendrá una composición variable, respetando los mínimos legales, e incorporará un representante de cada promoción o fase de forma automática sin necesidad de modificación estatutaria (artículo 138.2 LCCLM).
- Las fases o promociones tienen autonomía de gestión (artículo 156.1 LCAS; artículo 113.1 LCCAN; artículo 115.1 LCCANT; artículo 139.1 LCCLM; artículo 119.1 LCCL; artículo 113.1 LCRM; artículo 121 LCLR).
- O bien son los estatutos los que pueden contemplar la autonomía de gestión de la fase, bloque o promoción (artículo 126.1 LCCAT).

### **6.3.2. La facultad de conferir apoderamientos. La figura del gestor de la cooperativa de viviendas**

El órgano de administración puede conferir apoderamientos, pero, en el caso de las cooperativas de viviendas, algunas leyes contienen específicas normas, incompatibilidades e incluso prohibiciones.

El artículo 90.2 RLSCA establece que las sociedades cooperativas de viviendas no podrán otorgar poderes relativos a la gestión empresarial a personas físicas que tengan una relación laboral o de servicios o sean familiares de los miembros del órgano de administración hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, o sean cónyuges o parejas de hecho. Esta prohibición se extiende a aquellas personas jurídicas en relación con las cuales un miembro del órgano de administración, su cónyuge, pareja de hecho o un familiar de éstos comprendido en los grados antes mencionados, sea partícipe, laboralmente dependiente o tenga relación de servicios. El artículo 94 RLSCA, en caso de gestión externa, impone la inscripción de la persona física o jurídica que la realice en el Registro de Cooperativas Andaluzas. Y añade que la Consejería competente en materia de sociedades cooperativas promoverá la gestión responsable, de calidad y basada en los principios cooperativos de estas entidades, cuando se realice externamente.

La LCAR (artículo 85) les permite contratar los servicios de asesoramiento, la asistencia técnica o la gestión, al objeto de desarrollar plenamente su objeto social. Si dicha contratación se efectúa con empresas gestoras especializadas al efecto, mantendrán en todo caso la plena independencia y capacidad de decisión de sus órganos sociales. Las empresas gestoras de cooperativas podrán ser personas físicas o jurídicas que cuenten con una organización empresarial adecuada y suficiente para la prestación de estos servicios. Dichas empresas serán responsables de las decisiones y actuaciones que adopte o realice la cooperativa por su asesoramiento o gestión, así como por las actuaciones que realice por apoderamiento conferido a su favor por la cooperativa. Si la cooperativa de viviendas

otorga poderes de representación para el desarrollo de la gestión de la promoción, éstos serán expresos y conferidos por escrito y constará expresamente en el poder la prohibición de que el apoderado nombre a un sustituto suyo, no admitiéndose cláusulas de irrevocabilidad del poder ni de exoneración de la responsabilidad del apoderado.

El artículo 138.4 LCCLM establece que las cooperativas de viviendas no podrán otorgar poderes relativos a la gestión empresarial a personas físicas que tengan una relación laboral o de servicios o sean parientes de los miembros del Consejo rector, hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, o sean cónyuges o persona unida por análoga relación de afectividad de los mismos, ni a personas jurídicas de las que sea socio o participe alguno de los miembros del Consejo rector, su cónyuge, o un pariente de estos comprendido en los grados antes mencionados, así como tampoco a quienes tuvieran una relación laboral o de servicios con las personas jurídicas en las que concurriera dicha circunstancia.

El artículo 118.7 LCCL permite a las cooperativas de viviendas contratar los servicios de un gestor profesional al objeto de efectuar 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 de la sociedad. Y establece reglas que se le aplican y los requisitos que debe cumplir. Los gestores podrán ser personas físicas o jurídicas, estarán sometidos a las normas de la ley sobre incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones de los miembros del Consejo rector y los interventores, no pueden ni ser socios ni ocupar cargo alguno en los órganos de la sociedad. No obstante, se podrá tener la

condición de gestor en diversas cooperativas, previa autorización de la Asamblea general de cada una de ellas. La contratación del gestor, y las condiciones del contrato, en particular la remuneración, deberá ser autorizada por la Asamblea general. Los poderes que eventualmente se otorguen al gestor serán siempre revocables y cualquier cláusula contraria se tendrá por no puesta. El gestor asumirá frente a la Administración Pública, la cooperativa, los socios y terceros, la responsabilidad que la ley establece para los promotores inmobiliarios. La autorización, aprobación o ratificación de la actuación del gestor por cualquier órgano de la cooperativa no le exime de esta responsabilidad. Se aplicarán estas disposiciones a cualesquiera personas que realicen de hecho o de derecho labores de gestión profesional de la sociedad, con independencia de la denominación que se adopte, la contratación que se haya realizado o los poderes que se hayan obtenido.

El artículo 120.4 LCG dispone que las cooperativas de viviendas administrarán y gestionarán de forma directa la promoción de viviendas y locales, no pudiendo ceder tal gestión a terceras personas mediante ningún título, salvo acuerdo de la Asamblea general adoptado por los dos tercios de los votos presentes y representados, sin perjuicio de la posibilidad de requerir a personas expertas externas para cuestiones puntuales.

La LCCM (artículo 118) concede a las cooperativas de viviendas la posibilidad de contratar los servicios de asesoramiento, asistencia técnica o gestión administrativa, con objeto de desarrollar plenamente su objeto social, manteniendo en todo caso la plena independencia y capacidad de decisión de sus órga-

nos sociales. El contrato de la cooperativa con la empresa o gestora deberá formalizarse por escrito y estar a disposición de los socios en el momento de la firma de su alta en la cooperativa. Para la modificación del contrato será necesario acuerdo de la Asamblea.

El artículo 120.2 LCPV establece que el Consejo rector podrá delegar u otorgar los apoderamientos necesarios para facilitar el cumplimiento del objeto social, que en ningún caso se extenderán a actos o contratos que abarquen la totalidad del mismo ni las decisiones básicas sobre edificación y financiación y contratos con terceras personas no socias. Dichos poderes deberán inscribirse en el Registro de Cooperativas de Euskadi, previo dictamen favorable de Letrado asesor.

Por último, según el artículo 91.12 LCCV, en el caso de que el Consejo rector decida contratar un gestor profesional que dirija los actos necesarios para el desarrollo del objeto social de la cooperativa, la Asamblea general deberá acordar las condiciones contractuales, particularmente la delimitación de la responsabilidad civil.

El gestor se configura como un prestador de servicios que se encarga de la gestión profesionalizada de la cooperativa de viviendas, de su dirección técnica y administrativa. Para VÁZQUEZ<sup>269</sup>, entre la cooperativa y la gestora se concierta un contrato de prestación o arrendamiento de servicios gerenciales y, por la duración limitada de sus funciones, que acaban con la adjudicación definitiva de las viviendas y locales, no suele establecerse el vínculo mediante contrato labo-

---

<sup>269</sup> VÁZQUEZ FRAILE, A., "La gestión empresarial de las cooperativas de viviendas", *La Sociedad Cooperativa al día*, n° 34, 1993, p. 4.

ral, salvo en las cooperativas que realicen continuamente promociones o fases.

Es la del gestor una figura rodeada de cautelas, recelo que refleja el propio Real Decreto 2028/1995, de 22 de diciembre, por el que se establecen las condiciones de acceso a la financiación cualificada estatal de viviendas de protección oficial promovidas por cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios al amparo de los planes estatales de vivienda<sup>270</sup>, cuyo artículo 1.1, b) establece:

“En el supuesto de que las cooperativas otorguen mandatos o poderes de representación para el desarrollo de la gestión de la promoción, tales mandatos o poderes deberán ser expresos y conferidos por escrito, los mandatarios o apoderados actuarán siempre en nombre y por cuenta de la cooperativa y de acuerdo con las instrucciones de ésta, deberá constar expresamente en el contrato la prohibición del mandante de que el mandatario nombre sustituto y no podrán admitirse cláusulas de irrevocabilidad del mandato o poder, ni de exoneración de la responsabilidad del mandatario o apoderado.

Si se suscriben contratos de arrendamiento de servicios u otros análogos con la misma finalidad expresada en el párrafo anterior, la indemnización que, en su caso, proceda por resolución de los contratos a instancia de la cooperativa, se limitará únicamente a los perjuicios que se hubieren ocasionado al prestador de los servicios, sin que sea admisible en los contratos cláusula penal alguna.

Las facultades establecidas en los mencionados mandatos, poderes o contratos deberán referirse sólo a los actos de administración propios de la gestión de la promoción, sin que, en ningún caso, puedan ex-

---

<sup>270</sup> BOE n° 14, de 16 de enero de 1996.

tenderse a actos de dominio o a aquellos en los que sea preceptivo el acuerdo del Consejo rector o de la Asamblea general de la cooperativa”.

En esta desconfianza que trasluce la norma, sin duda tuvo que ver el escándalo de la gestión de la Cooperativa PSV, “Promoción Social de Viviendas”, constituida a instancia del Sindicato UGT (Unión General de Trabajadores), gestionada por IGS, “Iniciativas y Gestión de Servicios Urbanos, S.A.” y sobre la que la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo dictó la Sentencia de 9 de octubre de 2003 (RJ 2003/7233) en la que considera constitutiva de un delito de apropiación indebida la utilización de los fondos de los cooperativistas para fines distintos del pago de los gastos de la promoción.

En caso de que se hayan otorgado poderes de gestión a personas distintas de los miembros del Consejo rector, se establece el deber de someter las cuentas de la cooperativa de viviendas a auditoría externa (*infra*, epígrafe 8.3).

#### **6.4. EL LETRADO ASESOR**

El carácter normalmente voluntario de la figura del Letrado asesor tiene una de sus excepciones en las cooperativas de viviendas, según establece la LCPV, que lo impone, con el deber de dictaminar sobre una serie de acuerdos (artículos 117, 120 y 121.2): la contratación de terceras personas que desarrollen el objeto social; la delegación o el apoderamiento a terceros; la admisión de socios o de adhesión; la sustitución de exsocios por nuevos socios o por no socios; los contra-

tos con la gestora; los contratos de edificación; y los que se fijan en los estatutos de la cooperativa.

## **6.5. OTROS ÓRGANOS**

Dentro de este epígrafe se puede encuadrar la existencia de otros órganos, de carácter voluntario o necesario dependiendo de las leyes.

El artículo 158.1, e) LCAS impone a los estatutos el establecimiento y la regulación en las promociones de doscientas o más viviendas, de sendos comités, financiero y de obras para el seguimiento de las actividades de la cooperativa en ambas vertientes, debiendo evacuar informe en la correspondiente Junta especial cuando en el desarrollo de la promoción adviertan modificaciones sustanciales sobre los proyectos arquitectónicos o financieros iniciales. En las promociones con más de cien viviendas y menos de doscientas, deberá constituirse un solo comité que asumirá ambas funciones.

El artículo 141.1, e) LCCLM establece, por acuerdo de dos tercios de la Asamblea general, el establecimiento y regulación en las promociones de doscientas o más viviendas, de sendos comités, financiero y de obras, ambos de carácter externo, para el seguimiento de las actividades de la cooperativa en ambas vertientes, debiendo evacuar informe en la correspondiente Junta especial cuando en el desarrollo de la promoción adviertan modificaciones sustanciales sobre los proyectos arquitectónicos o financieros iniciales. En las promociones con más de cien viviendas y menos de doscientas, deberán constituirse un solo comité que asumirá ambas funciones.

Según el artículo 117.1, *in fine*, LCCM, se podrá acordar la constitución de comisiones de obras para proyectos de cooperativas con más de diez socios, compuestas por socios o expertos independientes que, colaborando con el órgano de administración, puedan hacer un adecuado seguimiento del desarrollo del proceso de construcción y su financiación.



## 7. RÉGIMEN ECONÓMICO

---

La complejidad del régimen económico de las cooperativas en general y de las de viviendas en particular deriva, principalmente, de la doble condición del socio -aportante de capital y partícipe en la actividad-, de las posibilidades que tiene la cooperativa de relacionarse con terceros no socios y de llevar a cabo con ellos actividades cooperativizadas y de la obligatoria existencia de determinados fondos.

### 7.1. LAS COOPERATIVAS CON FASES O PROMOCIONES

En el caso de las cooperativas de viviendas, esta complicación se incrementa si existen fases o promociones, ya que, como hemos señalado, cada una de ellas tiene autonomía de gestión y patrimonial.

En la inscripción en el Registro de la Propiedad de los terrenos o solares a nombre de la cooperativa, figurará la promoción o fase a que están destinados y, si ese destino se acuerda con posterioridad a su adquisición, se hará constar por nota marginal a solicitud de los representantes legales de la cooperativa. Por lo tanto, existen bienes que integran el patrimonio de cada fase o promoción y, los debidamente contabili-

zados de cada fase, no responden de las deudas de las restantes<sup>271</sup>.

## 7.2. LAS APORTACIONES AL CAPITAL SOCIAL

Como hemos señalado, en las cooperativas de viviendas, es preciso diferenciar las aportaciones del socio al capital social, de las cantidades entregadas por los socios para la financiación de la vivienda o local (*supra*, epígrafe 5.5.1). Estas últimas no integran el capital social de la cooperativa, porque son pagos para la obtención de los servicios cooperativizados. Las primeras son fondos propios de la cooperativa, mientras que las segundas son recursos ajenos<sup>272</sup>.

Tanto si se adquiere la propiedad, cuanto si el socio va a disponer simplemente de un derecho de uso, es necesario que realice aportaciones al capital social. En las cooperativas de viviendas, las normas especiales

---

<sup>271</sup> Artículo 90 LC; artículo 98, e) LSCA; artículo 88 RLSCA; artículo 156 LCAS; artículo 131.3 LCIB; artículo 113.4 LCCAN; artículo 115.3 LCCANT; artículo 139 LCCLM; artículo 119 LCCL; artículo 160 LSCEX; artículo 119.4 LCCM; artículo 113 LCRM; artículo 121 LCLR. La LCCAT (artículo 126.1) permite a los estatutos establecer la autonomía patrimonial de la fase, bloque o promoción, en cuyo caso los socios no integrados en cada una de las promociones no se verán responsabilizados por la gestión económica del resto. Sobre esta cuestión, *supra*, epígrafes 4.3 y 5.6.

<sup>272</sup> Artículo 52.3 LC; artículo 62.2 LSCA; artículo 55.2 LCAR; artículo 93.2 LCAS; artículo 90.2 LCIB; artículo 71.2 LCCAN; artículo 67.2 LCCANT; artículo 83.2 LCCLM; artículo 69.3 LCCL; artículo 76.3 LCCAT; artículo 65.3 LCG; artículo 55.2 LCCM; artículo 72.3 LCRM; artículo 45.8 LFCN; artículo 68.3 LCPV; artículo 69.2 LCLR; artículo 64.3 LCCV. El artículo 3.1 LSCEX establece: “La entrega de fondos, productos o materias primas así como los servicios prestados y las obras realizadas por los socios para la gestión cooperativa y, en general, los pagos o cualquier otra contraprestación realizada por los socios para la obtención de los servicios cooperativizados y de los bienes suministrados por la sociedad cooperativa tendrán la consideración de actividad cooperativizada y no integrarán el capital social. Las referidas entregas y contraprestaciones integrarán el patrimonio de la sociedad cooperativa, salvo que estatutariamente se establezca lo contrario”.

en este punto están referidas a las cooperativas en régimen de cesión de uso, por lo que a las restantes se aplica el régimen general<sup>273</sup>.

El artículo 85.6 LCAR establece que, antes de la compra del suelo sobre el que haya de construirse vivienda protegida no podrán exigirse ni realizarse, por ningún concepto, aportaciones que superen el 3 por 100 del precio máximo de la vivienda protegida de que se trate. Para adquirir el suelo, la aportación máxima de los socios no podrá superar la cantidad resultante de calcular el límite máximo de repercusión de suelo y urbanización en función de las características de la promoción conforme a la normativa vigente de vivienda protegida. Para DE CODES<sup>274</sup>, el precepto es excesivamente restrictivo y puede estrangular el propio comienzo de la actividad cooperativizada y el límite debe jugar sólo para aquellas aportaciones a la masa de gestión económica, es decir las realizadas con mención expresa de tal destino, por lo que las aportaciones que se realicen al capital podrán llevarse a efecto sin tal limitación de cuantía.

De acuerdo con el artículo 130.6 LCIB, para adquirir la condición de socio en la cooperativa de cesión de uso, hay que subscribir una aportación al capital, cuyo importe máximo será el que corresponda en función de los costes de promoción o adquisición del inmueble. Las aportaciones obligatorias al capital social y las aportaciones obligatorias para financiar la construcción no pueden ser superiores, en su con-

---

<sup>273</sup> Respecto del régimen general de las aportaciones al capital social en las distintas leyes de cooperativas, MORILLAS y FELIU, *Curso de Cooperativas*, op. cit., pp. 462-520.

<sup>274</sup> DE CODES DÍAZ-QUETCUTI, L., "Exposición Jornadas Foro Huesca Noviembre 2010", [http://www.eljusticiadearagon.com/gestor/ficheros/\\_n005341\\_Sesi%F3n%20IV.pdf](http://www.eljusticiadearagon.com/gestor/ficheros/_n005341_Sesi%F3n%20IV.pdf), pp. 246 y 248.

junto, al 30 por 100 de los gastos de promoción. Los socios usuarios que ingresen con posterioridad en la promoción solo podrán ser obligados a efectuar esas aportaciones actualizadas, en su caso, según el Índice General de Precios al Consumo.

La LCPV dispone en su artículo 118.3 que, para adquirir la condición de socio, habrá de suscribirse una aportación al capital, que tendrá como importe máximo el que le corresponda en función de los costes de promoción o adquisición del inmueble. Los socios abonarán, además, las cuotas periódicas que fijen los órganos de la cooperativa para el mantenimiento, mejora y conceptos asimilables correspondientes al inmueble residencial.

La LCLR establece (artículo 129 quater): “1. Las aportaciones obligatorias al capital social y las aportaciones obligatorias de las personas socias para financiar la construcción no pueden ser superiores, en conjunto, al 30 % de los costes de la promoción. 2. Las personas socias usuarias que ingresen con posterioridad solo podrán ser obligadas a efectuar las aportaciones previstas en el apartado anterior, actualizadas, en su caso, de acuerdo con el Índice General de Precios al Consumo. 3. Las personas socias usuarias están obligadas a los pagos periódicos que acuerde la asamblea general o, en su caso, la asamblea de cada proyecto para soportar los costes de la cooperativa. 4. Asimismo, las personas socias usuarias tienen que hacer frente al pago de los costes de los otros bienes y servicios que les suministre la cooperativa”.

Según el artículo 91.2 LCCV, sin perjuicio de las aportaciones que los estatutos o la Asamblea general acuerden para promover la construcción o la adquisición de la vivienda o alojamiento en cesión de uso,

dicha aportación a capital no podrá ser de cuantía superior al coste de la construcción o adquisición de la vivienda o alojamiento en cesión de uso. Asimismo, el socio deberá realizar los desembolsos pendientes y demás aportaciones previstas por la Asamblea general o por los estatutos sociales que le sean exigidos, abonar las cuotas periódicas que fijen los órganos de la cooperativa para atender los gastos derivados del mantenimiento y mejora de las viviendas y demás instalaciones de la cooperativa, y en su caso, de los demás servicios que la cooperativa preste a sus socios.

### **7.3. LA DOTACIÓN DE LOS FONDOS**

Las cooperativas se caracterizan por tener constituidas unas reservas especiales, unos fondos que se denominan, gestionan y dotan de acuerdo con un minucioso régimen legal y estatutario<sup>275</sup>.

Algunas leyes de cooperativas contienen normas especiales para la dotación de los fondos obligatorios de las cooperativas de viviendas, en los casos de operaciones con terceros y de transmisión de inmuebles en régimen de cesión de uso.

El artículo 91.6 RLSCA establece que los ingresos obtenidos de operaciones con terceras personas se destinarán, en un 10 por 100, al Fondo de Reserva Obligatorio y el resto a disminuir el precio de las viviendas o locales o a sufragar gastos comunes de mantenimiento, conservación o mejora de éstas. Si se previera estatutariamente, dichos ingresos podrán

---

<sup>275</sup> Sobre el régimen general de los fondos en la legislación cooperativa, por todos, GADEA, E., *Los fondos sociales obligatorios de las sociedades cooperativas (Un análisis crítico de su regulación legal)*, Dykinson, Madrid, 2025.

destinarse, en la parte que exceda del 10 por 100, a la financiación de futuras promociones o al mantenimiento o mejora de las ya adjudicadas

El artículo 128.7 LCIB dispone que, de los importes conseguidos por la enajenación de inmuebles adjudicados en régimen de cesión de uso, se destinará un 1 por 100 a dotar al Fondo de Educación y Promoción y el resto se aplicará a reducir el coste de la vivienda. Y, de los importes conseguidos por el arrendamiento de locales comerciales y las edificaciones e instalaciones complementarias, se destinará un 5 por 100 a dotar al Fondo de Educación y Promoción y el resto a sufragar los gastos comunes de mantenimiento, conservación y mejora.

El artículo 124 LCCAT establece que las cooperativas de viviendas han de observar, en cuanto a los excedentes, una serie de prescripciones. Han de aplicar los siguientes porcentajes para la formación y ampliación del Fondo de Reserva Obligatorio y del Fondo de Educación y Promoción Cooperativos: sobre el precio total de la vivienda, de los locales o de las edificaciones complementarias, incluidos el terreno, la urbanización, la construcción y los gastos generales, un porcentaje no inferior al 2 por 100, calculado sobre un precio base que en ningún caso puede ser inferior al que resulte de aplicar los módulos fijados para las viviendas de protección oficial o de régimen similar; en los procesos de rehabilitación, un porcentaje del 1 por 100 sobre el presupuesto de los trabajos de rehabilitación; si venden solares urbanizados a otras cooperativas, a entes públicos o a entidades sin ánimo de lucro, un porcentaje del 0,25 por 100 sobre el precio de venta. En caso de que en la cooperativa todavía existiesen excedentes, debe aplicarse la nor-

ma general del artículo 81. Debe aplicarse al Fondo de Reserva Obligatorio el 90 por 100 de la cantidad que resulte de la detracción de los porcentajes fijados anteriormente, debiéndose destinar el restante 10 por 100 al Fondo de Educación y Promoción Cooperativas. El Fondo de Reserva Obligatorio, que tiene una función similar a la de un fondo de inversión, ha de ser utilizado, principalmente, para alguna o algunas de las siguientes finalidades: sufragar los costes que pueda originar la creación de suelo urbano, tanto si es creado por la propia cooperativa como si lo es con la colaboración de otras cooperativas, de corporaciones locales, del Instituto Catalán del Suelo o de las sociedades mixtas que se constituyan con tal objetivo; crear reserva de suelo para futuras promociones o para el desarrollo por fases de una promoción; cubrir las necesidades de autofinanciación que se produzcan entre las aportaciones de los socios y la obtención de los préstamos hipotecarios; o financiar las promociones que se adjudiquen a la cooperativa en régimen de uso.

De acuerdo con el artículo 121.2 LCG, cuando la baja del socio fuese considerada como no justificada, las deducciones que se apliquen a las cantidades entregadas para financiar el pago de las viviendas y locales se destinarán en su totalidad al Fondo de Reserva Obligatorio.



## 8. DOCUMENTACIÓN SOCIAL, CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

---

### 8.1. LOS LIBROS CORPORATIVOS

Ciertas especialidades existen en el caso de las cooperativas de viviendas, para las que algunas leyes establecen como obligatorio el libro de socios expectantes. La LCG impone la llevanza de este libro con las mismas formalidades y requisitos que los previstos para el libro-registro de socios (artículo 121.4). El RLSCA, por el contrario, determina en su artículo 91.2 que los socios expectantes figurarán inscritos en el libro registro de socios.

La LCAS (artículo 156.2) y la LCCLM (artículo 139.2) establecen que, en el libro de socios de la cooperativa, legalizado por el Registro, se deberá anotar la promoción en la que está incluido el socio.

Además, en el caso de que existan fases o promociones, la documentación social deberá estar debidamente individualizada, ya que tanto la administración (si es colegiada) como la Junta especial de socios de la fase o sección deberán tener su libro de actas. El artículo 88.2 RLSCA establece que cada una de las secciones deberá estar suficientemente individualizada,

entre otros aspectos, en la gestión de la documentación social. De acuerdo con el artículo 139.2 LCCLM, para documentar los acuerdos de la Junta especial de la fase o promoción deberá existir un libro de actas legalizado por el Registro. El artículo 119.2 LCCM dispone la existencia de un libro de actas de las Juntas especiales legalizado por el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

## **8.2. LA CONTABILIDAD DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS**

Como especialidad, en el caso de cooperativas de viviendas por fases o promociones, las leyes establecen la necesidad de que se lleve una contabilidad independiente para cada una de ellas (“individualizando todos los justificantes de cobros o pagos que no sean generales”, precisan algunas leyes), sin perjuicio de la contabilidad general de la cooperativa<sup>276</sup>.

## **8.3. LA AUDITORÍA DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS**

En ciertos supuestos, deben las cooperativas someter las cuentas anuales y el informe de gestión a

---

<sup>276</sup> Artículo 90 LC; artículo 156.1 LCAS; artículo 115.1 LCCANT; artículo 139.1 LCCLM; artículo 119.1 LCCL; artículo 160.1 LSCEX; artículo 9.5 LCG (para las secciones); artículo 113.1 LCRM; artículo 121 LCLR; artículos 8.4 y 81.9 LCCV. El artículo 88.2 RLSCA dispone que la gestión de la documentación contable de cada una de las secciones deberá estar suficientemente individualizada. El artículo 126.1 LCCAT establece que los estatutos pueden dotar de autonomía de gestión y patrimonial a la fase, bloque o promoción y “(S)i se hace uso de esta posibilidad, debe llevarse contabilidad independiente, sin perjuicio de la contabilidad general de la cooperativa, y, en todo caso, antes debe hacerse constar expresamente frente a las terceras personas con quienes haya que contratar”.

verificación por auditor externo, persona experta y legalmente autorizada para el ejercicio de esta profesión, para la que ha de reunir ciertos requisitos, entre otros, la inscripción en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas. El informe de auditoría contiene, entre otros, los datos de identificación de la cooperativa auditada y la opinión técnica sobre las cuentas.

La legislación cooperativa somete a reglas especiales en esta materia a las cooperativas de viviendas y, además de lo que resulte de aplicación en virtud de las disposiciones generales<sup>277</sup>, les impone el deber de auditar sus cuentas antes de presentarlas a la aprobación de la Asamblea general, en ciertos supuestos:

- a) Las cooperativas que tengan en promoción, entre viviendas y locales, un número superior a cincuenta<sup>278</sup>, a veinte<sup>279</sup>; o, simplemente, las que tengan en promoción viviendas y/o locales, cualquiera que sea su número<sup>280</sup>.
- b) Con independencia del número de viviendas y locales, cuando existan distintas fases o se construyan en bloques distintos correspondientes a promociones diferentes<sup>281</sup>.
- c) Cuando la cooperativa haya otorgado poderes de gestión a personas físicas o jurídicas distin-

---

<sup>277</sup> Disposición adicional 1ª LAC.

<sup>278</sup> Artículo 91.1, a) LC; artículo 89, a) RLSCA; artículo 85.4, b) LCAR; artículo 115, a) LCCAN; artículo 127, a) LCCAT; artículo 122.1, a) LCLR; artículo 91.13, a) LCCV.

<sup>279</sup> Artículo 157, a) LCAS; artículo 116.1, a) LCCANT; artículo 140.1, a) LCCLM; artículo 120, a) LCCM; artículo 114.1, a) LCRM.

<sup>280</sup> Artículo 120.1, a) LCCL.

<sup>281</sup> Artículo 91.1, b) LC; artículo 85.4, b) LCAR; artículo 157, b) LCAS; artículo 115, b) LCCAN; artículo 116.1, b) LCCANT; artículo 140.1, b) LCCLM; artículo 127, b) LCCAT; artículo 120, b) LCCM; artículo 114.1, b) LCRM; artículo 122.1, b) LCLR; artículo 91.13, b) LCCV.

tas a los miembros del Consejo rector<sup>282</sup> o distintas de los miembros del Consejo rector o del Director<sup>283</sup>.

- d) Cuando el Consejo rector haya acordado un incremento del precio de las viviendas, locales y/o edificaciones complementarias, en más de un 5 por 100<sup>284</sup>.
- e) Cuando la promoción se lleve a cabo sobre suelo obtenido en una enajenación de suelo público<sup>285</sup>.
- f) Si la cooperativa mantiene la propiedad de los inmuebles y ha cedido a los socios exclusivamente el usufructo<sup>286</sup>.
- g) Cuando lo haya solicitado al menos el 20 por 100 de los socios de la cooperativa o de la sección correspondiente<sup>287</sup>. En este caso, los gastos originados por la auditoría solicitada correrán a cargo de las personas solicitantes, salvo que de la contabilidad auditada se desprendan vicios o irregularidades esenciales.
- h) Cuando lo prevean los estatutos o lo acuerde la Asamblea general<sup>288</sup>.

---

<sup>282</sup> Artículo 91.1, c) LC; artículo 89, b) RLSCA; artículo 85.4, c) LCAR; artículo 157, c) LCAS; artículo 115, c) LCCAN; artículo 116.1, c) LCCANT; artículo 140.1, c) LCCLM; artículo 127, c) LCCAT; artículo 120, c) LCCM; artículo 114.1, c) LCRM; artículo 122.1, c) LCLR; artículo 91.13, c) LCCV.

<sup>283</sup> Artículo 120.1, b) LCCL.

<sup>284</sup> Artículo 89, c) RLSCA.

<sup>285</sup> Artículo 85.4, e) LCAR.

<sup>286</sup> Artículo 127, d) LCCAT.

<sup>287</sup> Artículo 89, d) RLSCA.

<sup>288</sup> Artículo 91.1, d) LC; artículo 85.4, d) LCAR; artículo 157, d) LCAS; artículo 115, d) LCCAN; artículo 116.1, d) LCCANT; artículo 140.1, d) LCCLM; artículo 120.1, c) LCCL; artículo 127, e) LCCAT; artículo 120, d) LCCM; artículo 114.1, d) LCRM; artículo 122.1, d) LCLR.

El deber de auditoría lo llevan algunas leyes hasta el extremo, ya que someten al mismo a todas las cooperativas de viviendas, en tanto no se produzca la adjudicación o cesión a los socios de las viviendas o locales (artículo 132 LCIB; artículo 161 LSCEX; artículo 121.1 LCPV). La LCG (artículo 123) establece que, en tanto no se produzca la adjudicación, cesión o venta de las viviendas o locales, habrán de someter las cuentas a una auditoría externa, salvo cuando la actividad económica realizada en el ejercicio no supere el importe del capital social más el importe de los fondos obligatorios reflejados en el balance del ejercicio correspondiente. Y, según la LCCLM (artículo 140.2), la obligación subsistirá mientras no se produzca la adjudicación o cesión de las viviendas o locales, siempre y cuando se esté en alguno de los casos antes mencionados que regula el apartado 1 del precepto. En el mismo sentido, el artículo 91.13 LCCV.

#### **8.4. LOS INFORMES DE EXPERTOS INDEPENDIENTES**

La LCAS [artículo 158.1, d)] reconoce el derecho de una minoría de socios a solicitar una vez al año, con cargo a la cooperativa, la elaboración de un informe por consultores externos, en las áreas urbanísticas, financiera, jurídica, cooperativa o cualquier otra relevante para el mejor desarrollo del objeto social de la entidad.

Tales expertos no podrán ser socios ni estar vinculados directa o indirectamente con ellos ni con los administradores independientes, auditores, apoderados, gestores y profesionales con los que la cooperativa haya contratado cualesquiera prestaciones o servicios necesarios para la promoción de las viviendas, pudiendo ser auxiliados a este fin por el Registro de Sociedades Cooperativas.



## **9. ALGUNOS ASPECTOS DEL CONCURSO DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS**

---

### **9.1. EL CONCURSO DE LAS COOPERATIVAS CON SECCIONES, FASES O PROMOCIONES**

Las cooperativas con secciones y las cooperativas de viviendas con fases o promociones plantean algunos interrogantes en caso de declaración de concurso de la sociedad, por las ya mencionadas autonomía de gestión y patrimonial y el peculiar régimen de responsabilidad que las leyes establecen.

Como hemos señalado (epígrafe 7.1), establecen la mayoría de las leyes que, en la inscripción en el Registro de la Propiedad de los bienes, terrenos o solares a nombre de la cooperativa, se hará constar la sección, promoción o fase a la que se adscriben o a la que están destinados y, si ese destino se acuerda con posterioridad a su adquisición, se hará constar por nota marginal a solicitud de los representantes legales de la cooperativa. Por lo tanto, pueden existir bienes que integren el patrimonio de cada sección, fase o promoción, no sólo a efectos internos de la

cooperativa, sino con publicidad y efectos frente a terceros<sup>289</sup>.

En el caso de que la cooperativa sea insolvente, hay que determinar en qué medida dichas separación y responsabilidad han de proyectarse en el concurso, esto es, si pueden excluirse de la masa activa del concurso de la sociedad los bienes, terrenos y tesorería de una concreta sección, fase o promoción, así como no incluirse en la masa pasiva del concurso los acreedores de ésta; si deben confeccionarse tantos inventarios de bienes como secciones, fases o promociones existen dentro de la cooperativa, para hacer inclusión separada de los bienes y derechos de cada una y tantas listas de acreedores como secciones, fases o promociones existan en la cooperativa, para saber así de qué deudas responden los bienes y derechos de cada una de ellas. Dudas que ni la legislación cooperativa ni la concursal aclaran.

Como bien señala la SAP de Burgos de 29 de abril de 2013 (JUR 2013/200664), la cuestión “no aparece debidamente resuelta ni en sede de ley de cooperativas ni en la ley concursal, que no dedica ni un solo precepto a regular lo que de específico puede tener el patrimonio de una cooperativa en concurso. De ahí que las consecuencias que tiene dentro del concurso el principio de la independencia económica de cada fase o promoción deban fijarse por vía de elaboración

---

<sup>289</sup> Artículos 5 y 90 LC; artículos 12 y 98 LSCA; artículos 9, 10 y 88 RLSCA; artículo 6 LCAR; artículo, 6, 7 y 156.1 LCAS; artículos 7 y 131 LCIB; artículos 9 y 113 LCCAN; artículos 9 y 115 LCCANT; artículos 9 y 139 LCCLM; artículos 6 y 119 LCCL; artículos 6 y 126 LCCAT; artículos 14 y 160 LSCEX; artículo 9 LCG; artículos 6 y 119 LCCM; artículos 7 y 113 LCRM; artículo 9 LFCN; artículo 6 LCPV; artículos 7 y 121 LCLR; artículo 8 LCCV. Esta forma de publicidad, según VILLALUENGA, “Cooperativas de viviendas y responsabilidad patrimonial”, op. cit., p. 173, persigue el conocimiento por terceros de la existencia del patrimonio separado a efectos de responsabilidad.

doctrinal o judicial, procurando conciliar las reglas del concurso con las de la legislación cooperativa, que además en el caso de las cooperativas de viviendas ofrecen algunos problemas de difícil solución”. Para esta Sala, los bienes que integran el patrimonio de una fase o promoción constituyen un patrimonio separado “no tanto porque el titular no sea la propia cooperativa que está en concurso, sino porque la ley lo destina a la satisfacción de unos intereses concretos, que son los intereses de los socios de la promoción”. La cooperativa, que es la única dotada de personalidad jurídica, tiene una titularidad fiduciaria y formal de dichos bienes y será la que tenga los edificios o los terrenos inscritos en el Registro de la Propiedad: “Lo anterior obliga a incluir los bienes de todas las promociones en el activo de la Cooperativa en concurso, siquiera sea porque si se vaciara el activo de la Cooperativa de viviendas en la forma en la que pide la parte actora, tendríamos una Cooperativa con todos sus bienes sacados del concurso, y un concurso sin masa”.

En la determinación del verdadero alcance y trascendencia de la existencia de estas fases o promociones, la doctrina no es unánime, y las opiniones basculan desde la afirmación de la no responsabilidad de los bienes de una promoción respecto de las deudas de las restantes y la existencia de patrimonios absolutamente autónomos e independientes<sup>290</sup>, hasta la puesta en duda de esta separación, porque supondría

---

<sup>290</sup> MANRIQUE, “De las Cooperativas de viviendas”, op. cit., p. 1100; ARESTE, QUIRALTE, FERNÁNDEZ y GARCÍA, *Las Cooperativas de Viviendas. Manual Práctico*, op. cit., p. 262. Parece ser de esta opinión también MERINO, “Cooperativas de viviendas”, op. cit., p. 1641, cuando califica como adecuada la redacción de las leyes que “establecen la absoluta independencia patrimonial de las promociones o fases, favorecedora del socio cumplidor en su promoción o fase respecto al resto de los socios de la cooperativa”.

desconocer el principio general de nuestro Ordenamiento de responsabilidad patrimonial universal del artículo 1911 Cc<sup>291</sup>. Pasando por una posición intermedia, que lo que hace es, en lugar de negar la responsabilidad (de las demás secciones y del patrimonio de la sociedad), ordenarla o graduarla de cierta forma, estableciendo un orden de prelación, de forma tal que de las deudas generales de la cooperativa responderán todos los bienes de ésta, incluso los afectados a las diferentes fases o promociones, pero de las deudas de una promoción o fase no responden los bienes de las demás, pero sí los bienes generales de la cooperativa, ya que el patrimonio general de ésta ha de entenderse comunicado con el de las fases o promociones, que están separados entre sí<sup>292</sup>.

Se inclina por la última de las tesis anteriormente expuestas la SAP de Valladolid de 18 de noviembre de 2014 (JUR 2015/62436) en un caso en que se incumplió la obligación de separar las fases o promociones: “aun cuando se hubiere constituido ese patrimonio separado para cada una de las promociones de viviendas, lo que la ley establece es que ese patrimonio separado no responderá de las deudas de las demás promociones, no que los acreedores del mismo solo puedan cobrarse con cargo a él. Por el contrario, podrán cobrarse con los bienes y derechos de la Cooperativa, que es la que contrajo las deudas con esos acreedores”.

---

<sup>291</sup> LAMBEA, *Cooperativas de viviendas...*, op. cit., p. 350, nota 170; VILLALUENGA, “Cooperativas de viviendas y responsabilidad patrimonial”, op. cit., p. 173.

<sup>292</sup> ORTIZ, “De las Cooperativas de viviendas”, op. cit., pp. 659-661; FERREIRO y CALVO, “El régimen de las promociones y el de las cantidades entregadas a cuenta por los socios...”, op. cit., pp. 118 y 119. Para VILLALUENGA, “Cooperativas de viviendas y responsabilidad patrimonial”, op. cit., p. 174, más que de patrimonios separados y de responsabilidad limitada podría hablarse “de patrimonios especialmente afectos y de grados de responsabilidad, que en último término tiene carácter universal”.

Mientras que parece sostener la primera interpretación la STS de 17 de abril de 1990 (RJ 1990/2720), cuando acoge el planteamiento de la sentencia impugnada y afirma que “los locales comerciales embargados constituyen elementos comunes (...). Como elementos comunes pertenecientes en principio a la Cooperativa, están sujetos al cumplimiento de las obligaciones que el ente social hubiere contraído; (...) y tampoco cabe argumentar que estas deudas no existían, dado que el crédito reclamado se había empleado o aplicado a otra fase o emplazamiento autónomo, independiente del edificio en donde se ubican los locales comerciales, pues para que frente a los terceros contratantes se pueda oponer esta ausencia de responsabilidad, es requisito indispensable que previa y expresamente se haga constar la independencia o autonomía de los patrimonios separados de cada fase constructiva o emplazamiento (...) supuesto que en ningún caso se cumplió”. Extrapolando su conclusión, parece que sería posible afirmar que, si se ha hecho constar esa separación, cabría eludir las consecuencias de la responsabilidad patrimonial universal de la cooperativa incluso en sede concursal, sobre la base de la conexión entre insolvencia y patrimonio (no entre insolvencia y persona) y de la voluntaria asunción por los acreedores de esta limitación de responsabilidad. Así, se afirma que, en la práctica, es la vía convencional la más adecuada para garantizar la indemnidad de una promoción respecto de las restantes, mediante la introducción en la contratación con terceros de estipulaciones de concreción de la responsabilidad sobre los bienes de la concreta promoción<sup>293</sup>.

---

<sup>293</sup> Así lo considera VILLALUENGA, “Cooperativas de viviendas y responsabilidad patrimonial”, op. cit., p. 174, aunque, acto seguido matiza que es previsible que, “surgido el conflicto, el acreedor pretenda obviar la

Pero, como señala la SAP de Burgos de 29 de abril de 2013 (JUR 2013/200664), la cuestión “no es tanto la de sacar los bienes de la promoción fuera del concurso para evitar que respondan de deudas que no son propias. De hecho, los bienes asignados a cada promoción pueden continuar en el concurso, y la administración concursal y el juez del concurso deberán velar para evitar que puedan gravarse o enajenarse para responder de deudas de otras promociones. La cuestión es más bien saber qué bienes integran este patrimonio separado, y si ha de hacerse alguna separación de las deudas de la Cooperativa en cuanto al origen o adjudicación a cada una de las promociones para que los cooperativistas sepan en definitiva de qué deudas responde su fase o promoción”.

Lo problemático es determinar si, por deudas generales de la cooperativa, los socios comprendidos en la fase o promoción gozan del beneficio de excusión para exigir a los acreedores que agoten por completo el patrimonio no afecto de la cooperativa antes que los bienes que integran el de la concreta fase o promoción<sup>294</sup>. Y si, por el contrario, cuando se trata de deudas de la promoción, es necesario agotar primero el patrimonio de la fase o promoción antes de atacar el de la cooperativa no afecto a esta o el patrimonio de las demás fases, si esto último fuera posible<sup>295</sup>.

---

eficacia de tales cláusulas alegando la indisponibilidad o sustracción de la autonomía de la voluntad de ese elemento esencial de la obligación”.

<sup>294</sup> Para ORTIZ, “De las Cooperativas de viviendas”, op. cit., p. 661, aunque un efecto tan trascendental frente a los acreedores exigiría una sanción expresa del precepto, “quizá merezca la pena forzar la interpretación, basándonos en que el espíritu de la norma tiende a salvaguardar en lo posible la autonomía patrimonial de la fase o promoción, para admitir dicha excusión, que en definitiva no sustrae los bienes definitivamente a la persecución de los acreedores”.

<sup>295</sup> PULGAR EZQUERRA, J., *La declaración del concurso de acreedores*, La Ley, Las Rozas, 2005, p. 253.

A nuestro juicio, podría ser de aplicación lo establecido en ellos artículos 263.1 y 286.1 TRLCON. El primero de estos preceptos establece: “Los créditos que no puedan ser hechos efectivos contra el concursado sin la previa excusión del patrimonio del deudor principal se reconocerán como créditos contingentes mientras el acreedor no justifique cumplidamente a la administración concursal haber agotado la excusión, confirmándose, en tal caso, el reconocimiento del crédito en el concurso por el saldo subsistente”. Y el segundo, en sintonía con él, dispone que en la lista de acreedores se indicará “el carácter de condicionales, litigiosos o pendientes de la previa excusión del patrimonio del deudor principal que tuviera cada uno de los créditos”. Dependiendo del caso, el deudor principal sería la sección, fase o promoción y la concursada, la cooperativa; o viceversa<sup>296</sup>. En el concreto supuesto de la responsabilidad de la cooperativa de viviendas con fases, la aplicación de estas normas podría efectuarse de manera analógica, pues el TRLCON piensa en que los deudores son personas diferentes (fiador y afianzado, socios y sociedad) y, en este caso, sólo hay una persona, la sociedad cooperativa, pues la promoción o fase carece de personalidad jurídica propia y separada de la de la cooperativa.

Ello podría significar que no sólo la lista de acreedores debería contener esa clasificación (acreedores de la cooperativa y acreedores de la sección, fase o promoción o de cada una de ellas) sino que también en ese concurso deberían compartimentarse los bienes de la masa activa. Los acreedores de una sección

---

<sup>296</sup> Así, MORILLAS JARILLO, M. J., *El concurso de las sociedades*, Ed. Iustel, Madrid, 2004, pp. 200-212; MORILLAS, “Las aportaciones del cooperativista a cuenta de la construcción de la vivienda”, op. cit., pp. 115-120; PULGAR EZQUERRA, J., *El concurso de acreedores. La declaración*, La Ley, Las Rozas, 2009, pp. 273-277.

deberían primero cobrarse con los bienes afectos a dicha sección antes de poder participar de los bienes de las restantes (los socios adscritos a esas otras secciones, fases o promociones tendrían beneficio de exclusión) o de los bienes de la cooperativa. Y, una vez satisfechos los acreedores de cada sección, fase o promoción, el remanente (de bienes y de créditos) pasaría a formar parte de las masas activa y pasiva generales de la cooperativa.

Nuevamente, la SAP de Burgos de 29 de abril de 2013 (JUR 2013/200664), analiza estas cuestiones desde la óptica de si es o no necesario confeccionar listas de acreedores separadas de cada fase o promoción, y manifiesta que únicamente si los acreedores que lo son de una promoción sólo pudieran cobrarse con los bienes y derechos asignados a esa promoción, tendría utilidad la confección de listas de acreedores en esa forma: “Habría en este caso una identificación perfecta de la garantía del acreedor con el patrimonio separado, y de ahí la posibilidad de confeccionar esas listas de acreedores independientes para cada promoción”. Sin embargo, para la Audiencia, “lo que la ley dice es que el patrimonio separado de cada promoción no responderá de las deudas de las demás promociones. No dice que los acreedores, que lo son de ese patrimonio separado, solo puedan cobrarse con cargo a él. Por el contrario, podrán cobrarse con los bienes y derechos de la Cooperativa, que es la que ha contraído la deuda”. Acto seguido, en cuanto a las aportaciones a cuenta de la construcción, diferencia dos supuestos. Por un lado, el caso en el que esas aportaciones no se hayan invertido aún en el momento de la declaración de concurso y estén integradas en la tesorería de la cooperativa, las cuales “son propiedad de la Cooperativa, porque como dice el Juez de lo Mercantil el dinero es un bien fungi-

ble y no puede ser objeto de separación. En contrapartida los cooperativistas tienen un crédito derivado de su aportación que figurará en el pasivo del concurso”. Por otro lado, el caso en el que esas cantidades se hayan invertido en la compra, como en el supuesto de autos, del solar en el que se iba a levantar la construcción: “los bienes que integran el patrimonio separado son solo los bienes adquiridos con el dinero de los cooperativistas. Por esa razón la utilidad de las listas de acreedores que propone la parte actora es relativa. Si los bienes de la promoción que están excluidos de las deudas del resto de las promociones son solo los inmuebles, la limitación de responsabilidad puede dejarse a la vigilancia de la administración concursal y del juez del concurso, con la posibilidad de que los cooperativistas puedan oponerse a cualquier acto de enajenación o gravamen que vaya en contra de esa limitación”; “Este solar sí queda garantizado, como patrimonio separado que es, frente a las deudas del resto de las promociones, de forma que la Cooperativa (...) podrá seguir funcionando durante el concurso sin gravarlo o enajenarlo más que para los fines específicos de la promoción. Y llegada la fase de liquidación, el derecho de crédito de los cooperativistas podrá hacerse efectivo sobre el citado solar, con preferencia absoluta sobre el de otros acreedores que no sean los de la promoción”.

## **9.2. EL TRATAMIENTO EN SEDE CONCURSAL DE LAS MEDIDAS DE GARANTÍA SOBRE LAS CANTIDADES ENTREGADAS A CUENTA DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA**

Ya sea en el concurso de la cooperativa, ya en el del socio, las medidas de garantía o aseguramien-

to de las cantidades entregadas a cuenta tienen su repercusión.

Si la cooperativa es declarada en concurso y no continúa su actividad, por lo que no prosigue la construcción de las viviendas o entra en liquidación, se produce el hecho que desencadena la aplicación de los mecanismos de garantía que las leyes declaran obligatorios.

La jurisprudencia así lo ha sostenido con contundencia en los casos en los que las aseguradoras alegaban que el objeto de la póliza y el riesgo asegurado no eran el buen fin de la construcción de las viviendas ni que éstas llegasen a ser efectivamente construidas y entregadas a los cooperativistas, sino asegurar lo que llamaban “riesgo del proyecto promotor”, es decir el aseguramiento de que las cantidades entregadas a las cooperativas, o a la gestora que las dirigía, se habían aplicado a atenciones propias de la promoción y del proyecto, pero que no se trataba del seguro previsto en la Ley 57/68. A lo que añadían, en una rebuscada pirueta jurídica, que, en una segunda fase, una vez se hubiesen adquirido en firme los terrenos, se hubiese dado comienzo a la promoción de viviendas y se hubiese continuado con las mismas, se procedería a la suscripción de la segunda póliza que sería la verdadera póliza de afianzamiento prevista en la Ley 57/1968, momento en el que se abriría lo que se denominaba “el segundo tramo” que sería el que propiamente constituiría el documento o el aseguramiento previsto en la Ley 57/1968. Negaban, en consecuencia, que pudieran tener tal condición las pólizas de seguro litigiosas, esencialmente, porque en esa fecha todavía no se habían ni siquiera adquirido los terrenos y existía, por así decirlo, un proyecto tan sólo embrionario. La

tesis de que, si la construcción no se había iniciado siquiera, el seguro de la Ley 57/1968 o de la LOE no entra en juego, es rechazada: la STS (Pleno) de 13 de septiembre de 2013 (RJ 2013/5931), con rotundidad, señala que “el riesgo asegurado por el seguro de caución en los casos de promoción en régimen de cooperativa es el fracaso del proyecto”<sup>297</sup>.

Si las cantidades entregadas a cuenta de la construcción forman parte del patrimonio del socio, este podrá dirigirse contra el avalista o el asegurador para reclamar su reintegro. En la medida en que el socio sea resarcido, su crédito contra la cooperativa concursada disminuirá y el garante o el asegurador se subrogarán como acreedores en la posición del socio por los importes hechos efectivos al mismo (artículo 263.2 TRLCON). En la reclasificación de los créditos se optará “por la clasificación de inferior grado de entre las que correspondan al acreedor o al fiador”. Si consideramos al cooperativista como titular de un crédito subordinado, en cuanto que titular de, al menos, un 10% del capital social de la cooperativa y sobre la base de interpretar que las aportaciones a cuenta de la construcción entran en la categoría de “préstamos o actos con análoga finalidad” a los que se refiere el artículo 281.2.3º TRLCON, debería calificarse de esta misma forma el crédito del avalista o asegurador subrogado en la posición del socio tras el pago a este<sup>298</sup>.

Como cuestión añadida, se plantea la posible insinuación en el concurso de la cooperativa del crédito

---

<sup>297</sup> En idéntico sentido se manifiestan la SAP de Madrid de 7 de julio de 2014 (JUR 2014/243391), la SAP de Madrid de 10 de julio de 2014 (JUR 2014/234526), la SAP de Madrid de 17 de diciembre de 2014 (JUR 2015/58599) y la SJPI de Madrid de 17 de diciembre de 2013 (JUR 2014/67549).

<sup>298</sup> PERDICES HUETOS, A. B., *Fianza y concurso. Las garantías personales en la Ley Concursal*, Thomson-Civitas, Cizur Menor, 2005, pp. 81-95.

futuro de la aseguradora o la avalista para el caso de que sean condenadas a abonar a los asegurados o beneficiarios el importe de las cantidades a cuenta, y la calificación de tal crédito. Tal caso es el que se debate en la SAP de Madrid de 17 de mayo de 2013 (JUR 2013/208477), en el que la aseguradora demandante impugna la lista de acreedores al solicitar que su «potencial» derecho frente a la concursada (esto es, el derecho de reembolso que nacería de la condena judicial a indemnizar a los cooperativistas) se califique de «crédito potencial contra la masa». Para la Sala, “(E)sta última categoría resulta desconocida en nuestro régimen concursal. En él no caben créditos contra la masa sometidos a contingencia. Tal posibilidad solo se admite respecto de los créditos concursales, como «supuestos especiales de reconocimiento»”.

Si las garantías no se hubieran concertado, podría entrar en juego la responsabilidad de la entidad de crédito en la que se ingresaban las aportaciones de los socios, en los términos de la Disposición adicional 1ª LOE, y contra ella podría dirigirse el cooperativista y sería esta quien, afrontada dicha responsabilidad, se subrogaría tras el pago en los derechos del socio resarcido.

Sostienen esta responsabilidad, entre otras, la SAP de Burgos de 20 de junio de 2012 (JUR 2012/252851), la SAP de Burgos de 25 de octubre de 2012 (JUR 2012/403197), la SAP de Burgos de 24 de abril de 2014 (JUR 2014/157980) y la SAP de Burgos de 27 de noviembre de 2014 (JUR 2015/50358). En ellas se considera que la expresión “bajo su responsabilidad” que aparece en el artículo 1.2.º, *in fine* de la Ley (por referencia a la hoy derogada Ley 57/1968), significa que la entidad financiera debe exigir en el momento

de la apertura de la cuenta o depósito la existencia del aval. Si no lo exige, o si abre la cuenta a pesar de constarle su falta de existencia, habrá de responder de las consecuencias perjudiciales que se siguen para la persona que hizo el ingreso, y que en definitiva hubiera sido el beneficiario de la garantía: “No quiere decir que sea la entidad financiera la que deba proceder a avalar la devolución de las cantidades; pues avalista puede ser cualquier entidad que reúna los requisitos establecidos en la condición primera. Tampoco la responsabilidad se sigue necesariamente por la mera apertura de la cuenta sin aval, pues la responsabilidad surgirá cuando el comprador quiera que le devuelvan su dinero. Pero si, ejercitado por el comprador su derecho a la devolución, esta no puede hacerse por falta de garantía, habrá de responder la entidad bancaria en la que se hizo el ingreso. Por eso es posible abrir sin aval la cuenta donde se ingresan los anticipos, pero será a riesgo de la entidad financiera, lo que significa la frase «bajo su responsabilidad»”.

En caso de que el socio sea el declarado en concurso, la Administración concursal, en caso de suspensión de las facultades del deudor, o el propio cooperativista, en caso de intervención, podrá ejercitar sus derechos como avalado o asegurado si la cooperativa no lleva a buen fin la construcción de las viviendas y las cantidades abonadas pasarán a engrosar la masa activa del concurso del socio cooperativista.

Y ello incluso en los casos en los que el socio hubiera solicitado la baja de la cooperativa. Pues, aunque los contratos establecen que el aval o el seguro no garantiza o cubre la devolución de las cantidades al socio en situación de baja, hay pronunciamientos favorables a su aplicación también en este supuesto.

Aunque los socios que reclamaban la devolución de las cantidades aportadas habían solicitado la baja, la SAP de Burgos de 21 de enero de 2013 (AC 2013/876) señala la imposibilidad de la cooperativa demandada de cumplir con el fin societario al estar acreditado que no ha iniciado la construcción, ni previsión de que se realice (debido a la nulidad del Proyecto de Actuación y Reparcelación con retroacción de todo el expediente urbanístico que afecta a la parcela en la que se iba a ejecutar la construcción de las viviendas, a la liquidación concursal de la gestora de la cooperativa y a la carencia de bienes de la cooperativa para financiarse), “de manera que, mal puede pretenderse, la sustitución de un socio en unos derechos constructivos o de edificación, que la Cooperativa no va a cumplir”; y añade que “(A) además, la acción ejercitada no es la de reembolso frente a la Cooperativa, sino la acción de recuperar las entregas efectuadas conforme al contrato de compraventa convenido, y de acuerdo con la Ley 57/1968”. La SAP de Madrid de 5 de marzo de 2014 (JUR 2014/113691), con más claridad al respecto, afirma: “La baja voluntaria del socio es un caso de resolución unilateral permitida por los estatutos cooperativos, de manera que una vez aceptada el contrato de adhesión queda ineficaz, pero no es efectiva hasta que no se han cumplido las obligaciones posteriores a la resolución. Hasta que no se han cumplido las obligaciones de la fase de liquidación del contrato, con la restitución de prestaciones, no llega el momento en el que el cooperativista queda fuera del contrato; en el umbral de la indiferencia jurídica y económica, y como tercero ajeno a la cooperativa. Frente a la aseguradora que responde de las cantidades en los límites de la Ley 57/68, el socio sigue siéndolo mientras la cooperativa no le comunique la baja definitiva,

lo que parece que no se comunicó dado el tenor de las comunicaciones entre ASEFA y LA TENERIA en las que ese punto es caballo de batalla: ASEFA entiende que la baja es bastante para eliminar la cobertura y LA TENERIA entiende que hasta que no se consume la baja el socio es cooperativista, de manera que la baja definitiva no se produce hasta la liquidación del contrato. Entendemos que la interpretación de LA TENERIA es más correcta por dos razones. La primera, porque la cláusula 5.<sup>a</sup> de condiciones especiales de la póliza de cooperativas no habla de consumación de la baja; simplemente habla de baja, y es cláusula que no debe interpretarse en contra del asegurado. La segunda porque la baja del socio está vinculada a la adquisición de sus derechos por otro socio, o la subrogación por un tercero, salvo que la tesorería de la cooperativa permita otra cosa, y no parece que la tesorería de la cooperativa lo permitiera. Mientras tanto y si se produce el siniestro en los términos de la Ley 57/68, la aseguradora debe pagar al asegurado titular del certificado de seguro de una póliza colectiva o de grupo, que se descompone en tantos contratos de seguro como partícipes”. Se muestran favorables a la inaplicación de la cláusula contractual que excluye el derecho a la indemnización en caso de baja de la cooperativa, porque vulnera el régimen imperativo de la Ley 57/1968 y por el carácter irrenunciable de los derechos de los cesionarios, entre otras, la SAP de Madrid de 31 de octubre de 2013 (JUR 2014/2640), el Auto AP de Madrid de 26 de septiembre de 2013 (JUR 2014/95866) y la SAP de Madrid de 22 de julio de 2014 (AC 2014/1857).

Si las cantidades entregadas a cuenta de la construcción formaban parte del patrimonio del socio y este es declarado en concurso, la Administración

concurzal, en caso de suspensión de las facultades del deudor, o el propio cooperativista, en caso de intervención, podrá ejercitar sus derechos como avalado o asegurado si la cooperativa no lleva a buen fin la construcción de las viviendas y las cantidades abonadas pasarán a engrosar la masa activa del concurso del socio cooperativista.

## **10. MUTACIONES ESTRUCTURALES, DISOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS**

---

En cuanto a las mutaciones estructurales, las especialidades vienen referidas a las cooperativas de viviendas de cesión de uso, que tienen restringidas sus posibilidades de llevarlas a cabo en algunas de las leyes. El artículo 130.5, b) LCIB y el artículo 129.ter.3, c) LCLR establecen que no se pueden transformar en ningún otro tipo de sociedad, ni en ninguna otra clase de cooperativa; y, en caso de fusión o escisión, si la cooperativa resultante fuera de otra clase, las viviendas y las otras dependencias susceptibles de aprovechamiento particular se tienen que traspasar a otra u otras cooperativas o a las entidades que las agrupen.

Para poner fin a la personalidad de la sociedad cooperativa, se ha de seguir un procedimiento complejo que comprende la disolución (automática o fruto de un acuerdo social) y la liquidación (fijación y distribución del patrimonio repartible), previas a la propia extinción con la cancelación de la inscripción registral, que cabe considerar como la desaparición de la sociedad.

En general, las sociedades cooperativas pueden constituirse con una duración definida o indefinida. Pero algunas leyes de cooperativas establecen reglas

particulares para las cooperativas de viviendas en este punto.

De acuerdo con el artículo 98, j) LSCA, las sociedades cooperativas de viviendas no podrán disolverse hasta que transcurra un plazo de cinco años desde su ocupación efectiva, u otro superior, fijado en los estatutos sociales o en los convenios suscritos con entidades públicas o privadas, del cual habrá de informarse a los socios. El artículo 95 RLSCA reitera esta norma y añade que se entenderá que se produce dicha ocupación desde la fecha de concesión de la licencia de primera ocupación de la vivienda o local, o del documento que legalmente le sustituya, y de no existir, desde la entrega de la posesión.

El artículo 129.2 LCIB establece que, adjudicada la propiedad de viviendas y locales promovidos, la cooperativa tiene que disolverse, pero siempre que haya transcurrido el plazo de garantía y el legal previsto para responder de los vicios ocultos como entidad promotora, a contar desde la fecha de su adjudicación, salvo que los estatutos o convenios de colaboración suscritos con entidades públicas establezcan un plazo superior. Además, para las cooperativas de cesión de uso, el artículo 130.5 dispone que, en caso de disolución, las viviendas se tienen que traspasar a otra cooperativa de la misma clase, a las entidades que las agrupen o a otras entidades no lucrativas que tengan por objeto social la vivienda asequible en régimen de cesión de uso, para seguir destinándolas a residencia habitual y permanente de las personas socias y de las personas miembros de su unidad de convivencia, en régimen de cesión de uso.

Según el artículo 123.6 LCCAT, la cooperativa de viviendas no puede disolverse hasta que haya transcu-

rido un mínimo de cinco años, o un plazo superior si lo indican los estatutos o lo exigen los convenios de colaboración con entidades públicas, desde la fecha de transmisión de las viviendas o desde la última promoción que haya realizado. Si no ha realizado ninguna promoción, no puede disolverse si no han transcurrido tres años desde su constitución.

El artículo 120.3 LCG establece que la cooperativa se constituirá por tiempo determinado fijado estatutariamente, debiendo disolverse por cumplimiento de su objeto social finalizada la ejecución de la promoción y entrega de viviendas y locales y, en todo caso, a los seis años desde la fecha de otorgamiento de la licencia municipal de primera ocupación, salvo que la cooperativa retuviera la propiedad o que la normativa específica de aplicación estableciese un plazo superior.

El artículo 119.5 LCLR disponía: “La cooperativa se constituirá por tiempo determinado fijado estatutariamente, debiendo disolverse por cumplimiento de su objeto social, una vez finalizada la ejecución de la promoción y entrega de viviendas y locales y, en todo caso, a los dos años desde la fecha de otorgamiento, bien de la licencia municipal de primera ocupación o de la cédula de habitabilidad en promociones no acogidas, bien de la calificación o declaración definitiva en promociones acogidas a cualesquiera de los regímenes vigentes de protección pública, salvo que la cooperativa retenga la propiedad o que la normativa específica de aplicación establezca un plazo superior”. Este apartado fue suprimido por el artículo 16.1 de Ley 17/2022 de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2023<sup>299</sup>. El artículo

---

<sup>299</sup> BOLR n° 250, de 30 de diciembre de 2022.

129 ter.3, b) LCLR, para las cooperativas en régimen de cesión de uso, establece: “En caso de disolución, las viviendas y demás dependencias susceptibles de aprovechamiento particular se han de traspasar a otra cooperativa de la misma clase, a las entidades que las agrupen o a otras entidades no lucrativas que tengan por objeto social la vivienda asequible en régimen de cesión de uso, para continuar destinándolas a residencia habitual y permanente de las personas socias y los miembros de su unidad de convivencia, en régimen de cesión de uso”.

## 11. CONCLUSIÓN

---

Ninguna duda cabe de que la vivienda es un derecho, contemplado entre “los principios rectores de la política social y económica” de la CE (art. 47) y, desde antiguo, en los textos legales internacionales al más alto nivel: así, el artículo 25.1 de la Declaración Internacional de los Derechos Humanos de la ONU de 10 de diciembre de 1948 reconoce que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, entre otras cosas, la vivienda; y, de acuerdo con el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 16 de diciembre de 1966, los Estados Parte reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso vivienda adecuada, y a una mejora continua de las condiciones de existencia.

Nadie discrepa de que es una necesidad esencial y básica del ser humano. Tampoco respecto de la acuciante situación en la que se encuentran muchísimas personas que la demandan y el futuro nada prometededor para una solución de esta grave situación.

Este verdadero problema social general se ve zarrandeado por unas propuestas políticas y reformas legales heterogéneas, en ocasiones irrealistas, en las que coexisten posturas extremistas unas, tibias las otras, contradictorias entre sí, cuando no directamen-

te conculcadoras del derecho a la propiedad privada<sup>300</sup>, derecho que también reconocen la Declaración Universal de Derechos Humanos (artículo 17), la Carta Europea de los Derechos Fundamentales (artículo 17.1) y la CE (artículo 33).

La Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos de la ONU (ACNUDH) y ONU-Hábitat señalan que el derecho a una vivienda adecuada contiene otros derechos, entre los que figuran la seguridad de la tenencia; la restitución de la vivienda, la tierra y el patrimonio; el acceso no discriminatorio y en igualdad de condiciones a una vivienda adecuada; y la participación en la adopción de decisiones vinculadas con la vivienda en el plano nacional y en la comunidad<sup>301</sup>. Ciertamente, como expresa este mismo documento, el derecho a una vivienda adecuada “es más amplio que el derecho a la propiedad, puesto que contempla derechos no vinculados con la propiedad y tiene como fin asegurar que todas las personas, incluidas las que no son propietarias, tengan un lugar seguro para vivir en paz y dignidad. La seguridad de la tenencia, que es la piedra angular del derecho a una vivienda adecuada, puede adoptar diversas formas, entre ellas el alojamiento de alquiler, las viviendas cooperativas, los arrendamientos, la ocupación por los propietarios, el alojamiento de emergencia y

---

<sup>300</sup> Vid. la STC 25/2025, de 29 de enero de 2025 (*BOE* n° 51, de 28 de febrero de 2025), en relación con diversos preceptos de la Ley del Parlamento de Cataluña 1/2022, de 3 de marzo, de modificación de la Ley 18/2007, la Ley 24/2015 y la Ley 4/2016, para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda, y la STC 26/2025, de 29 de enero de 2025, en relación con diversos preceptos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (*BOE* n° 51, de 28 de febrero de 2025), así como los votos particulares de ambas Sentencias.

<sup>301</sup> OFICINA DEL ALTO COMISIONADO PARA LOS DERECHOS HUMANOS DE LA ONU y ONU-HÁBITAT, “El derecho a una vivienda adecuada”, *Folleto Informativo* n° 21 (Rev. 1), p. 3.

los asentamientos improvisados”, para, acto seguido, manifestar que “la protección del derecho a la propiedad podría ser fundamental para asegurar que ciertos grupos puedan disfrutar de su derecho a una vivienda adecuada”<sup>302</sup>.

El simple o mero reconocimiento del derecho a la vivienda puede quedar vacío de contenido; y lo está en ocasiones. Hay que ir más allá, como los propios textos internacionales constatan e incluso imponen. El artículo 34.3 de la Carta Europea de los Derechos Fundamentales manifiesta que, “(C)on el fin de combatir la exclusión social y la pobreza, la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes, según las modalidades establecidas por el Derecho comunitario y las legislaciones y prácticas nacionales”. Y el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales establece que los Estados Parte “tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho”.

Las cooperativas de viviendas pueden formar parte de la solución de este problema y favorecer la efectividad del derecho a la vivienda. Pero su crucial papel se ve enturbiado por la existencia de una legislación compleja que supone, a nuestro juicio, una verdadera barrera de entrada y que desincentiva o disuade de recurrir a esta fórmula de adquisición del derecho de propiedad o de uso de un inmueble. La disparidad legislativa se proyecta sobre aspectos esenciales, como los requisitos para la constitución de una cooperativa

---

<sup>302</sup> OFICINA DEL ALTO COMISIONADO PARA LOS DERECHOS HUMANOS DE LA ONU y ONU-HÁBITAT, “El derecho a una vivienda adecuada”, op. cit., pp. 8 y 9.

de esta clase, la responsabilidad del cooperativista, la protección de sus aportaciones a cuenta de la construcción (con una nefasta reforma legal de la LOE que recorta temporalmente la obligación de garantizarlas mediante un seguro o un aval), los criterios para la adjudicación, el derecho a la igualdad, la baja y el derecho al reembolso, el régimen de la cesión de uso, etc.

Seguimos pensando que el fomento de las cooperativas mediante una legislación adecuada, que imponga el artículo 129.2 CE, pasa necesariamente por una armonización del régimen jurídico de las sociedades cooperativas en general y de las cooperativas de viviendas en particular, clase de cooperativa en la que no hay relevantes especialidades históricas o peculiaridades regionales que justifiquen una regulación sustantiva tan diferenciada.

La revisión del régimen legal debería conllevar una clarificación de los aspectos poco claros o debatidos, que ponga freno a la elevada litigiosidad existente, conflictos para los que no siempre encontramos la misma solución en las numerosas resoluciones judiciales recaídas.

Esta reconsideración de su regulación societaria debería ir acompañada de una reflexión profunda sobre el régimen fiscal de la adquisición de viviendas, especialmente, de la vivienda habitual o la primera vivienda, como existe en algunas Comunidades Autónomas, y de la fiscalidad de las propias cooperativas de viviendas.

## BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTOS

---

- AGUILAR GARCÍA, M., “Las Cooperativas de Viviendas: disposiciones comunes y específicas”, *Revista de Derecho Notarial*, n° 7, abril-junio, 1972, pp. 7-64.
- ARESTE, GABINETE DE ASESORÍA Y GESTIÓN, S.L., QUIRALTE PAREDES, P., FERNÁNDEZ BRAVO, I., y GARCÍA ESPARZA, C., *Las Cooperativas de Viviendas. Manual Práctico*, Dykinson, Madrid, 2000.
- ARRIETA IDIAKEZ, F. J., “Baja voluntaria en cooperativa de viviendas por incumplimiento en la entrega de la vivienda y responsabilidad de la entidad avalista”, *CIRIEC-España, Revista Jurídica de Economía Social y Cooperativa*, n° 39, 2021, pp. 375-393.
- AZPIAZU MONTEYS, A., *Guía jurídica de la Cooperativa de viviendas*, Ed. Fausí, Barcelona, 1987.
- BANCO DE ESPAÑA, *Boletín Económico* 2025/03, de 16 de septiembre de 2025, <https://www.bde.es/f/webbe/SES/Secciones/Publicaciones/InformesBoletines-Revistas/BoletinEconomico/25/T3/Fich/be2503-it.pdf>.
- BENAVENTE MOREDA, P., “Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de mayo de 1992”, *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, n° 92, abril-agosto, 1992, pp. 561-574.
- BORJABAD GONZALO, P., *Manual de Derecho Cooperativo. General y Catalán*, J. M. Bosch Editor, Barcelona, 1993.

- CARBALLO-CALERO, P. F., “La adjudicación de la vivienda al socio”, en BOTANA AGRA, M. y MILLÁN CALENTI, R. A. (Coords.), *As Cooperativas de Viviendas no Marco da Lei 5/1998 de Cooperativas de Galicia*, Centro de Estudios Cooperativos (CECOPP)–Universidad de Santiago de Compostela, Santiago de Compostela, 2007, pp. 141-156.
- DE CODES DÍAZ-QUETCUTI, L., “Exposición Jornadas Foro Huesca Noviembre 2010”, [http://www.eljusticiadearagon.com/gestor/ficheros/\\_n005341\\_Sesi%F3n%20IV.pdf](http://www.eljusticiadearagon.com/gestor/ficheros/_n005341_Sesi%F3n%20IV.pdf), pp. 245-260.
- DEFENSOR DEL PUEBLO, *Informe Anual 2023*, [https://www.defensordelpueblo.es/wp-content/uploads/2024/03/Defensor-del-Pueblo\\_Informe-anual-2023.pdf](https://www.defensordelpueblo.es/wp-content/uploads/2024/03/Defensor-del-Pueblo_Informe-anual-2023.pdf).
- IDEM, *Informe Anual 2024*, [https://www.defensordelpueblo.es/wp-content/uploads/2025/03/Defensor-del-Pueblo\\_Informe-anual-2024.pdf](https://www.defensordelpueblo.es/wp-content/uploads/2025/03/Defensor-del-Pueblo_Informe-anual-2024.pdf).
- ELENA DÍAZ, F., “Las cooperativas de viviendas: razones para una moda”, *Revista Documentación Social*, n° 85, octubre-diciembre, 1991, pp. 115-137.
- FAJARDO GARCÍA, I. G., *La gestión económica de la cooperativa: responsabilidad de los socios*, Ed. Tecnos-Confederación de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, Madrid, 1997.
- IDEM, “La promoción de la vivienda cooperativa y el papel de la administración local”, [www.uv.es/cidec/documents/DocViviendas/Promocion\\_%20vivienda.pdf](http://www.uv.es/cidec/documents/DocViviendas/Promocion_%20vivienda.pdf), mayo, 2010, pp. 1-15.
- FERREIRO MARTÍNEZ, I. y CALVO VIDAL, I. A., “El régimen de las promociones y el de las cantidades entregadas a cuenta por los socios en la Ley 5/1998, de 18 de diciembre, de Cooperativas de Galicia”, en BOTANA AGRA, M. y MILLÁN CALENTI, R. A. (Coords.), *As Cooperativas de Viviendas no Marco da Lei 5/1998 de Cooperativas de Galicia*, Centro de Estudios Cooperativos (CECOPP)–Universidad de Santiago

- de Compostela, Santiago de Compostela, 2007, pp. 115-129.
- GADEA, E., *Derecho de las cooperativas. Análisis de la Ley 4/1993, de 24 de junio, de cooperativas del País Vasco*, Universidad de Deusto, Bilbao, 1999.
- IDEM, *Los fondos sociales obligatorios de las sociedades cooperativas (Un análisis crítico de su regulación legal)*, Dykinson, Madrid, 2025.
- GAVILÁN, A., “El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad”, Comparecencia ante la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana del Congreso de los Diputados, Madrid, 18 de noviembre de 2024, <https://www.bde.es/f/webbe/GAP/Secciones/SalaPrensa/IntervencionesPublicas/DirectoresGenerales/economia/Arc/IIPP-2024-11-18-gavilan-es-or.pdf>.
- GÓMEZ APARICIO, A. P., *Análisis de los aspectos financieros de la Sociedad Cooperativa de Viviendas en España*, Dirección General de Empleo, Consejería de Economía, Comunidad de Madrid, Madrid, 1993.
- GONZÁLEZ TAUSZ, R., “Las cooperativas de viviendas de responsabilidad limitada no existen”, *REVESCO, Revista de Estudios Cooperativos*, nº 67, 1999, pp. 89-122.
- HACHMANN, C. J., “El CECODHAS. La vivienda cooperativa y social en Europa”, en *Cooperativismo de viviendas en Europa*, Memoria del seminario celebrado en Barcelona los días 13 y 14 de octubre de 1988, *Generalitat de Catalunya, Departament de Treball, Institut per a la Promoció i la Formació Cooperatives*, abril, 1989, [https://treball.gencat.cat/web/.content/05\\_-\\_economia\\_cooperativa/publicacions/documents/cooperativismo\\_de\\_viviendas\\_en\\_europa.pdf](https://treball.gencat.cat/web/.content/05_-_economia_cooperativa/publicacions/documents/cooperativismo_de_viviendas_en_europa.pdf), pp. 28-36.
- LAMBEA RUEDA, A., “Cooperativa de viviendas. Incumplimiento del contrato de ejecución de obras con suministro de materiales celebrado con empresa constructora. Disolución de la Cooperativa. Responsabilidad de los cooperativistas copromotores del

- coste de sus viviendas de protección oficial (Comentario a la STS de 29 de marzo de 2001)", *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, n° 58, 2002, pp. 91-110.
- IDEM, *Cooperativas de viviendas. La promoción, construcción y adjudicación de la vivienda al socio cooperativo*, 3ª ed., Comares, Granada, 2012.
  - IDEM, "Código de conducta en el sector de cooperativas de viviendas. Normas de buenas prácticas empresariales de las empresas gestoras de cooperativas (GECOPI)", *REVESCO, Revista de Estudios Cooperativos*, n° 108, 2012, pp. 59-85.
  - IDEM, "Adjudicación y cesión de uso en las Cooperativas de Viviendas: usufructo, uso y habitación y arrendamiento", *CIRIEC-España, Revista Jurídica de Economía Social y Cooperativa*, n° 23, 2012, pp. 139-178.
  - IDEM, "Rehabilitación, regeneración y renovación urbana. Experiencias novedosas en cooperativas de viviendas: rehabilitación y mediación", *CIRIEC-España, Revista Jurídica de Economía Social y Cooperativa*, n° 26, 2015, pp. 121-156.
  - IDEM, "¿Puede un socio resolver su contrato de adquisición de una vivienda en forma cooperativa cuando el promotor incumple sus obligaciones legales sobre las cantidades anticipadas para la construcción? Comentario a la STS de 12 de julio de 2016, RJ 3562", *CIRIEC-España, Revista Jurídica de Economía Social y Cooperativa*, n° 31, 2017, pp. 367-376.
  - IDEM, "Cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso en la nueva Ley 2/2023 de Cooperativas de Madrid", *Revista de Derecho Civil*, Vol. 10, n° 5, octubre-diciembre, 2023, pp. 231-257.
  - IDEM, "Cooperativas de viviendas: adjudicación en propiedad, cesión de uso y *cohousing*. La Ley 2/2023 de Cooperativas de Madrid", en MARQUÉS MOSQUERA, C. (Coord.), *Las cooperativas y otras formas de colaboración empresarial al margen de las sociedades mercantiles*, Colección Monografías Cuadernos de

- Derecho y Comercio, Fundación Notariado, Madrid, 2024, pp. 285-328.
- MANRIQUE PLAZA, F. J., “De las Cooperativas de viviendas”, en AA.VV, *Comunidades de Bienes, Cooperativas y otras formas de empresa*, Tomo II, Colegios Notariales de España, Madrid, 1996, pp. 1091-1103.
- MANRIQUE ROMERO, F. y RODRÍGUEZ POYO-GUERRERO, J. M., “La Cooperativa: garantías formales para su eficacia en el tráfico”, *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, 1980, pp. 29-155.
- MARTÍNEZ SEGOVIA, F. J., “La relación cooperativizada entre la sociedad cooperativa y sus socios: naturaleza y régimen jurídicos”, *Revista de Sociedades*, n° 25, 2005-2, pp. 203-234.
- MARTÍNEZ PAGÉS, J. y ÁNGEL MAZA, L., “Análisis del precio de la vivienda en España”, Banco de España, Documento de Trabajo n° 0307, Madrid, 2003, <https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSeriadas/Documentos-Trabajo/03/Fic/dt0307.pdf>.
- MERINO HERNÁNDEZ, S., “Capítulo XXIV. Cooperativas de viviendas”, en PEINADO GRACIA, J. I. (Dir.), *Tratado de Derecho de Cooperativas*, Tomo II, 2ª ed., Tirant lo Blanch, Valencia, 2019, pp. 1623-1657.
- MILÀ RAFEL, R., *Promoción Inmobiliaria, Autopromoción y Cooperativas de Viviendas. Obligaciones y responsabilidades en Derecho de la edificación*, Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor, 2014.
- MONGE GIL, A. L., “Cooperativas de vivienda”, en [www.eljusticia.dearagón.com.pdf](http://www.eljusticia.dearagón.com.pdf), pp. 233-244.
- MORILLAS JARILLO, M. J., *El concurso de las sociedades*, Ed. Iustel, Madrid, 2004.
- IDEM, “Las aportaciones del cooperativista a cuenta de la construcción de la vivienda”, en GARBAYO BLANCH, J. y SORIA MARTÍNEZ, G. (Coords.), *Afección del derecho concursal en el sector inmobiliario*,

- Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, 2015, pp. 67-131.
- MORILLAS JARILLO, M. J. y FELIU REY, M. I., *Curso de Cooperativas*, Tomo I, 3ª ed., Tecnos, Madrid, 2018.
- MUÑOZ DE DIOS, G., “Posibles formas empresariales en la Propiedad Horizontal”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n° 553, noviembre-diciembre, 1982, pp. 1505-1534.
- OFICINA DEL ALTO COMISIONADO PARA LOS DERECHOS HUMANOS DE LA ONU y ONU-HÁBITAT, “El derecho a una vivienda adecuada”, *Folleto Informativo* n° 21 (Rev. 1).
- OLEO BANET, F., “Fundamento y extensión de la exclusión del contrato de sociedad del régimen de las condiciones generales de la contratación (artículo 4.1 LCGC)”, en VV.AA., *Derecho de Sociedades. Libro Homenaje a Fernando Sánchez Calero*, Volumen I, McGraw-Hill, Madrid, 2002, pp. 391-405.
- ORTIZ RODRÍGUEZ, J., “De las Cooperativas de viviendas”, en VV.AA., *COLEGIOS NOTARIALES DE ESPAÑA, Comentarios a la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas*, Tomo I, Consejo General del Notariado, Madrid, 2001, pp. 645-668.
- PAZ CANALEJO, N., *El nuevo Derecho cooperativo español*, Digesa, Madrid, 1979.
- IDEM, “Artículo 69. Auditoría externa”, en PAZ CANALEJO, N. y VICENT CHULIÁ, F., *Ley General de Cooperativas*, en SÁNCHEZ CALERO, F. y ALBALADEJO, M. (Dirs.), *Comentarios al Código de Comercio y Legislación Mercantil Especial*, Tomo XX, Vol. 3º, EDESA, Madrid, 1994, pp. 60-113.
- IDEM, “Artículo 129. Objeto y ámbito”, en PAZ CANALEJO, N. y VICENT CHULIÁ, F., *Ley General de Cooperativas*, en SÁNCHEZ CALERO, F. y ALBALADEJO, M. (Dirs.), *Comentarios al Código de Comercio y Legislación Mercantil Especial*, Tomo XX, Vol. 3º, EDESA, Madrid, 1994, pp. 676-690.

- IDEM, “Artículo 130. Construcciones por fases o promociones”, en PAZ CANALEJO, N. y VICENT CHULIÁ, F., *Ley General de Cooperativas*, en SÁNCHEZ CALERO, F. y ALBALADEJO, M. (Dir.), *Comentarios al Código de Comercio y Legislación Mercantil Especial*, Tomo XX, Vol. 3º, EDERSA, Madrid, 1994, pp. 690-694.
- PERDICES HUETOS, A. B., *Fianza y concurso. Las garantías personales en la Ley Concursal*, Thomson-Civitas, Cizur Menor, 2005.
- PULGAR EZQUERRA, J., *La declaración del concurso de acreedores*, La Ley, Las Rozas, 2005.
- IDEM, *El concurso de acreedores. La declaración*, La Ley, Las Rozas, 2009.
- QUIRALTE, P., “Reclamación por la cooperativa al socio de las aportaciones para el pago de la vivienda (I)”, *La Sociedad Cooperativa, Publicación Quincenal*, CISS, nº 23, 1997, pp. 1-3.
- RAMÓN FERNÁNDEZ, F., “Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda y las formas de acceso a la vivienda: referencia a las viviendas colaborativas”, *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, año nº 57, nº 365-366, 2023, pp. 219-268.
- SERRANO SOLDEVILLA, A. D., “El derecho al reembolso en las cooperativas de viviendas”, *La Sociedad Cooperativa al día*, nº 37, 1993, pp. 5 y 6.
- SUSO VIDAL, J. M., “La imputación de pérdidas al socio en la liquidación concursal de la cooperativa”, en VV.AA., *Estudios sobre la Ley Concursal. Libro Homenaje a Manuel Olivencia*, Tomo II, Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera, Unicaja, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba, Cajasur, Marcial Pons, Madrid, 2005, pp. 4847-4876.
- TATO PLAZA, A., “As cooperativas de viviendas e a condición de promotor”, en BOTANA AGRA, M. y MILLÁN CALENTI, R. A. (Coords.), *As Cooperativas de*

- Viviendas no Marco da Lei 5/1998 de Cooperativas de Galicia*, Centro de Estudios Cooperativos (CECOPP)–Universidad de Santiago de Compostela, Santiago de Compostela, 2007, pp. 59-73.
- TRUJILLO, I. J., “Propiedad horizontal en régimen cooperativo”, *CIRIEC-España, Revista Jurídica de Economía Social y Cooperativa*, octubre, 1999, pp. 37-44.
- URIBARRI, I., “Panorama y reflexión sobre las Cooperativas de Viviendas”, en *Panorama y reflexión sobre las Cooperativas de Viviendas*, Cuartas Jornadas Cooperativas de Euskadi, 1986, pp. 107-124.
- VARGAS VASSEROT, C., “El derecho de reembolso del socio en caso de baja y el concurso de las sociedades cooperativas”, *CIRIEC España, Revista Jurídica de Economía Social y Cooperativa*, nº 21, diciembre, 2010, pp. 37-58.
- VARGAS VASSERORT, C., GADEA, E. y SACRISTÁN, F., *Derecho de las Sociedades Cooperativas. Introducción, constitución, estatuto del socio y órganos sociales*, La Ley, Las Rozas, 2015.
- VÁZQUEZ FRAILE, A., “La gestión empresarial de las cooperativas de viviendas”, *La Sociedad Cooperativa al día*, nº 34, 1993, pp. 3 y 4.
- VERGEZ SÁNCHEZ, M., “Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de enero de 1983”, *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, nº 1, enero-marzo, 1983, pp. 81-91.
- VICENT CHULIÁ, F., “Artículo 63. Conflicto de intereses con la cooperativa”, en PAZ CANALEJO, N. y VICENT CHULIÁ, F., *Ley General de Cooperativas*, en SÁNCHEZ CALERO, F. y ALBALADEJO, M. (Dirs.), *Comentarios al Código de Comercio y Legislación Mercantil Especial*, Tomo XX, Vol. 2º, EDERSA, Madrid, 1990, pp. 796-810.
- IDEM, “Artículo 71. Responsabilidad”, en PAZ CANALEJO, N. y VICENT CHULIÁ, F., *Ley General de Cooperativas*, en SÁNCHEZ CALERO, F. y ALBALADEJO, M. (Dirs.), *Comentarios al Código de Comercio y Legislación Mercantil Especial*, Tomo XX, Vol. 2º, EDERSA, Madrid, 1990, pp. 811-812.

- DEJO, M. (Dir.), *Comentarios al Código de Comercio y Legislación Mercantil Especial*, Tomo XX, Vol. 3º, EDERSA, Madrid, 1994, pp. 160-202.
- IDEM, “Artículo 81. Prestaciones y financiaciones que no integran el capital social”, en PAZ CANALEJO, N. y VICENT CHULIÁ, F., *Ley General de Cooperativas*, en SÁNCHEZ CALERO, F. y ALBALADEJO, M. (Dir.), *Comentarios al Código de Comercio y Legislación Mercantil Especial*, Tomo XX, Vol. 3º, EDERSA, Madrid, 1994, pp. 301-314.
- VILLAFÁÑEZ PÉREZ, I., *Cooperativa y concurso. Estudio de las relaciones jurídicas con sus socios*, Marcia Pons, Madrid-Barcelona-Buenos Aires-São Paulo, 2014.
- VILLALUENGA RODRÍGUEZ, R., “Cooperativas de viviendas y responsabilidad patrimonial”, en VV.AA., *Las cooperativas de viviendas en España. Desafíos de presente y futuro*, Publicaciones de la Universidad Católica de Ávila, Ávila, 2003, pp. 165-175.



## RESOLUCIONES CITADAS

---

### TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

STC 96/1994, de 21 de marzo (*BOE* n° 99, de 26 de abril de 1994)

STC 25/2025, de 29 de enero de 2025 (*BOE* n° 51, de 28 de febrero de 2025)

STC 26/2025, de 29 de enero de 2025 (*BOE* n° 51, de 28 de febrero de 2025)

### TRIBUNAL SUPREMO

STS de 28 de mayo de 1979 (RJ 1979/1945)

STS de 12 de junio de 1982 (RJ 1982/3417)

STS de 21 de octubre de 1982 (RJ 1982/5568)

STS de 26 de enero de 1983 (RJ 1983/389)

STS de 27 de enero de 1986 (RJ 1986/334)

STS de 3 de febrero de 1986 (RJ 1986/411)

STS de 13 de marzo de 1986 (RJ 1986/1249)

STS de 20 de marzo de 1986 (RJ 1986/1273)

STS de 3 de diciembre de 1986 (RJ 1986/7195)

STS de 12 de febrero de 1987 (RJ 1987/705)

STS de 11 de abril de 1987 (RJ 1987/2704)

STS de 13 de junio de 1987 (RJ 1987/4298)

*Resoluciones citadas*

STS de 17 de septiembre de 1987 (RJ 1987/6050)  
STS de 20 de febrero de 1989 (RJ 1989/1212)  
STS de 6 de marzo de 1990 (RJ 1990/1672)  
STS de 17 de abril de 1990 (RJ 1990/2720)  
STS de 7 de julio de 1990 (RJ 1990/5782)  
STS de 17 de julio de 1990 (RJ 1990/5890)  
STS de 2 de octubre de 1990 (RJ 1990/7750)  
STS de 2 de octubre de 1990 (RJ 1990/7752)  
STS de 2 de octubre de 1990 (RJ 1990/7753)  
STS de 17 de diciembre de 1990 (RJ 1990/10280)  
STS de 28 de enero de 1991 (RJ 1991/9808)  
STS de 18 junio de 1991 (RJ 1991/4522)  
STS de 7 de enero de 1992 (RJ 1992/151)  
STS de 24 de febrero de 1992 (RJ 1992/1513)  
STS de 18 de mayo de 1992 (RJ 1992/4096)  
STS de 22 de mayo de 1992 (RJ 1992/4277)  
STS de 4 de diciembre de 1992 (RJ 1992/10001)  
STS de 8 de mayo de 1993 (RJ 1983/5820)  
STS de 19 de mayo de 1993 (RJ 1993/3803)  
STS de 14 de octubre de 1993 (RJ 1993/7517)  
STS de 22 de noviembre de 1993 (RJ 1993/9178)  
STS de 30 de diciembre de 1993 (RJ 1993/9912)  
STS de 2 de marzo de 1994 (RJ 1994/1641)  
STS de 5 de marzo de 1994 (RJ 1994/1655)  
STS de 12 de abril de 1994 (RJ 1994/2792)  
STS de 4 de mayo de 1994 (RJ 1994/3566)  
STS de 14 de mayo de 1994 (RJ 1994/3582)  
STS de 22 de julio de 1994 (RJ 1994/6579)  
STS de 6 de noviembre de 1994 (RJ 1994/7462)  
STS de 2 de febrero de 1995 (RJ 1995/1221)  
STS de 8 de mayo de 1995 (RJ 1995/3942)  
STS de 13 de octubre de 1997 (RJ 1997/7154)

*Resoluciones citadas*

STS de 16 de febrero de 1998 (RJ 1998/1714)  
STS de 22 de noviembre de 1999 (RJ 1999/8617)  
STS de 15 de abril de 2000 (RJ 2000/2155)  
STS de 8 de marzo de 2001 (RJ 2001/2598)  
STS de 29 de marzo de 2001 (JUR 2001/339816)  
STS de 25 de octubre de 2001 (RJ 2001/8673)  
STS de 9 de octubre de 2003 (RJ 2003/7233)  
STS de 19 de octubre de 2005 (RJ 2006/1958)  
STS de 26 de febrero de 2009 (RJ 2009/1519)  
STS de 3 de julio de 2013 (RJ 2013/5913)  
STS de 13 de septiembre de 2013 (RJ 2013/5931)  
STS de 7 de mayo de 2014 (RJ 2014/3126)  
STS de 30 de abril de 2014 (RJ 2014/2017)  
STS de 23 de marzo de 2015 (RJ 2015/1158)  
STS de 19 de octubre de 2015 (RJ 2015/4847)  
STS de 1 de junio de 2016 (RJ 2016/2314)  
STS de 12 de julio de 2016 (RJ 2016/3562)  
STS de 4 de julio de 2017 (RJ 2017/3684)  
STS de 23 de noviembre de 2017 (RJ 2017/5067)  
STS de 8 de enero de 2020 (RJ 2020/8)  
STS de 11 de junio de 2020 (RJ 2020/1592)  
STS de 29 de marzo de 2021 (RJ 2021/1471)  
STS de 13 de octubre de 2022 (RJ 2022/4464)  
STS de 24 de octubre de 2022 (RJ 2022/4670)  
STS de 14 noviembre de 2022 (RJ 2022/5127)  
STS de 14 noviembre de 2022 (RJ 2022/5325)  
STS de 14 noviembre de 2022 (RJ 2022/5327)  
STS de 11 de abril de 2023 (RJ 2023/2942)

## **AUDIENCIAS PROVINCIALES**

- SAP de Almería de 7 marzo de 1998 (AC 1998/688)
- SAP de Murcia de 20 noviembre de 1999 (AC 1999/2570)
- SAP de Vizcaya de 9 abril de 2001 (AC 2001/909)
- SAP de Ciudad Real de 21 de marzo de 2003 (JUR 2003/142253)
- SAP de Ciudad Real de 21 de marzo de 2003 (JUR 2003/142253)
- SAP de Madrid de 14 de septiembre de 2004 (JUR 2004/264472)
- SAP de Guadalajara de 23 de marzo de 2006 (JUR 2006/140710)
- SAP de Madrid de 30 de marzo de 2006 (AC 2006/1735)
- SAP de Burgos de 22 de junio de 2006 (AC 2006/1000)
- SAP de Islas Baleares de 14 junio de 2007 (AC 2007/1802)
- SAP de Burgos de 6 de noviembre de 2009 (AC 2010/609)
- SAP de Burgos de 7 de julio de 2010 (JUR 2010/296814)
- SAP de Las Palmas de 19 de julio de 2010 (JUR 2011/7082)
- SAP de Burgos de 9 de noviembre de 2010 (JUR 2011/35483)
- SAP de Pontevedra de 15 de diciembre de 2010 (JUR 2011/55487)
- SAP de Valencia de 5 de diciembre de 2011 (JUR 2012/75408)
- SAP de Madrid de 15 de diciembre de 2011 (JUR 2012/22674)
- SAP de Burgos de 7 de febrero de 2012 (JUR 2012/70550)
- SAP de Burgos de 27 de febrero de 2012 (JUR 2012/113206)
- SAP de La Coruña de 11 de mayo de 2012 (JUR 2012/190908)
- SAP de Burgos de 20 de junio de 2012 (JUR 2012/252851)
- SAP de Burgos de 25 de octubre de 2012 (JUR 2012/403197)

- SAP de La Coruña de 14 de diciembre de 2012 (JUR 2013/40903)
- SAP de Burgos de 21 de enero de 2013 (AC 2013/876)
- SAP de Palencia de 4 de febrero de 2013 (JUR 2013/95116)
- SAP de Burgos de 29 de abril de 2013 (JUR 2013/200664)
- SAP de Madrid de 17 de mayo de 2013 (JUR 2013/208477)
- SAP de La Coruña de 27 de junio de 2013 (JUR 2013/254504)
- SAP de Málaga de 5 de septiembre de 2013 (JUR 2013/375419)
- AAP de Madrid de 26 de septiembre de 2013 (JUR 2014/95866)
- SAP de Madrid de 31 de octubre de 2013 (JUR 2014/2640)
- SAP de La Coruña de 27 de febrero de 2014 (AC 2014/348)
- SAP de Madrid de 5 de marzo de 2014 (JUR 2014/113691)
- SAP de Burgos de 24 de abril de 2014 (JUR 2014/157980)
- SAP de Madrid de 7 de julio de 2014 (JUR 2014/243391)
- SAP de Madrid de 10 de julio de 2014 (JUR 2014/234526)
- SAP de Madrid de 22 de julio de 2014 (AC 2014/1857)
- SAP de Valladolid de 18 de noviembre de 2014 (JUR 2015/62436)
- SAP de Burgos de 27 de noviembre de 2014 (JUR 2015/50358)
- SAP de Burgos de 15 de diciembre de 2014 (JUR 2015/49503)
- SAP de Madrid de 17 de diciembre de 2014 (JUR 2015/58599)
- SAP de Burgos de 9 de enero de 2015 (AC 2015/50)
- SAP de Murcia de 19 de febrero de 2015 (JUR 2015/94831)
- SAP de Madrid de 25 de septiembre de 2015 (AC 2016/15)
- SAP de Madrid de 24 de febrero de 2016 (JUR 2016/124449)
- SAP de Murcia de 30 de junio de 2016 (AC 2016/1540)
- SAP de Madrid de 8 de marzo de 2017 (JUR 2017/147849)

SAP de Madrid de 28 de septiembre de 2018 (JUR 2019/20737)

SAP de La Coruña de 9 de noviembre de 2018 (JUR 2019/20639)

SAP de Madrid de 16 de noviembre de 2018 (JUR 2019/20734)

SAP de Murcia de 21 de marzo de 2022 (JUR 2022/177216)

SAP de Jaén de 9 de marzo de 2023 (JUR 2023/283733)

## **JUZGADOS**

SJPI de Madrid de 17 de diciembre de 2013 (JUR 2014/67549)

SJM n° 3 de Vigo de 14 de abril de 2016 (AC 2016/819)

SJPI e I n° 2 de Segovia de 11 de marzo de 2019 (AC 2020/1109)





## GRACIAS POR CONFIAR EN NUESTRAS PUBLICACIONES

Al comprar este libro le damos la posibilidad de consultar gratuitamente la versión ebook.

### Cómo acceder al ebook:



- ☞ **Entre en nuestra página web**, sección Acceso ebook ([www.dykinson.com/acceso\\_ebook](http://www.dykinson.com/acceso_ebook))
- ☞ **Rellene el formulario** que encontrará insertando el código de acceso que le facilitamos a continuación así como los datos con los que quiere consultar el libro en el futuro (correo electrónico y contraseña de acceso).
- ☞ Si ya es **cliente registrado**, deberá introducir su **correo electrónico y contraseña habitual**.
- ☞ Una vez registrado, **acceda a la sección Mis e-books de su cuenta de cliente**, donde encontrará la versión electrónica de esta obra ya desbloqueada para su uso.
- ☞ Para consultar el libro en el futuro, ya sólo es necesario que se identifique en nuestra web con su correo electrónico y su contraseña, y que se dirija a la sección Mis ebooks de su cuenta de cliente.

### CÓDIGO DE ACCESO

Rasque para ver el código

Nota importante: Sólo está permitido el uso individual y privado de este código de acceso. Está prohibida la puesta a disposición de esta obra a una comunidad de usuarios.



**MANTÉNGASE INFORMADO  
DE LAS NUEVAS PUBLICACIONES**

**Suscríbese gratis  
al boletín informativo  
[www.dykinson.com](http://www.dykinson.com)**

**Y benefíciense de nuestras ofertas semanales**

**L**a vivienda es, en la actualidad, uno de nuestros grandes problemas. De su solución, que exige la imperiosa adopción de medidas diversas, pero coordinadas, pueden formar parte las cooperativas de viviendas.

Desde esa óptica, en esta obra abordamos las especialidades de esta clase de cooperativa, desde la constitución a la disolución y extinción, pasando por el estatuto del cooperativista, los órganos sociales, el régimen económico y el concurso de acreedores. El complejo régimen jurídico de este tipo de sociedad, derivado de la existencia de leyes estatales y autonómicas, se caracteriza por la gran heterogeneidad existente en aspectos clave, como los requisitos para la constitución, la responsabilidad del cooperativista, la protección de sus aportaciones a cuenta de la construcción, los criterios para la adjudicación de la vivienda o la baja y el derecho al reembolso. Y por algunas carencias, como la regulación de las cooperativas de cesión de uso, de importancia práctica creciente.

Estas normas suscitan gran número de interrogantes que la rica jurisprudencia existente, en la que nos detenemos con particular detalle, trata de despejar. Los supuestos de hecho que están en la base de estas resoluciones judiciales, a la vez que sustentan el fallo, nos permiten ilustrar y ejemplificar la multifacética realidad a la que las dieciocho leyes de cooperativas que conviven en España deben aplicarse.

*Dykinson, S.L.*

