

PROPUESTA

LEY COOPERATIVAS

Vivienda Cooperativa en cesión de uso

Viernes 25 de marzo de 2022

Propuestas para la regulación de las Cooperativas de viviendas en cesión de uso en la normativa cooperativa estatal

Definición legal y descripción de las Cooperativas de cesión de uso

1. *Son cooperativas de cesión de uso de las viviendas las que conservan la propiedad en pleno dominio o cualquier otro derecho sobre el suelo y/o la edificación, y procuran a precio de coste a las personas socias usuarias y, en su caso, al resto de miembros de la unidad de convivencia, el uso particular de las viviendas y dependencias susceptibles de aprovechamiento particular, junto con el uso compartido de los espacios y otras dependencias comunes. Las personas socias usuarias han de utilizar las viviendas para su residencia habitual y permanente a cambio de un pago periódico. Igualmente tienen por objeto la administración, la gestión, la conservación y la mejora del conjunto de la edificación, incluyendo la gestión de los sistemas de energía, agua, residuos, movilidad y eficiencia energética, repercutiendo a las personas socias la parte correspondiente de estos costes, de acuerdo con los criterios fijados en los estatutos o en los reglamentos de la cooperativa. A estos efectos, la cooperativa tiene la consideración de consumidor final.*
2. *Estas cooperativas pueden destinar las viviendas a alojamientos para colectivos específicos como personas mayores, jóvenes, personas con diversidad funcional o para personas dependientes y otros,*
3. *Estas cooperativas prestan otros servicios relativos a los diferentes aspectos que*

derivan de la convivencia y de las necesidades colectivas.

4. *Si lo prevén sus Estatutos, pueden tener por objeto el suministro de bienes y la prestación de servicios para el consumo doméstico de las unidades de convivencia, dirigidos a atender sus necesidades, tales como la de alimentos, ropa u otros bienes de consumo, la gestión de servicios comunes como comedores comunitarios, lavandería, limpieza, la atención y crianza de los hijos, los cuidados a las personas u otros que se acuerden en los estatutos.*

5. *Los estatutos sociales o los reglamentos de la entidad tienen que determinar cuáles son las viviendas u otras dependencias susceptibles de aprovechamiento particular y los elementos y/o dependencias susceptibles de aprovechamiento común y tienen que establecer las normas de uso de unos y otros, así como los derechos y las obligaciones de las personas socias.*

6. *Estas cooperativas se tienen que constituir obligatoriamente como cooperativas integrales de vivienda y de consumo y, potestativamente, como cooperativas integrales de vivienda, de consumo y de trabajo, y se rigen por las normas de esta Ley que regulan las respectivas clases de cooperativas.*

7. *Tienen la condición de cooperativas sin ánimo de lucro, debiendo cumplir todos los requisitos contemplados para las cooperativas sin ánimo de lucro en esta ley, con las especialidades reguladas en los artículos siguientes.*

Características

1. *De acuerdo con el artículo anterior, la actividad cooperativizada de las cooperativas de cesión de uso de viviendas consiste en:*

- el uso exclusivo de las viviendas o dependencias susceptibles de aprovechamiento particular

- el uso compartido de los espacios, instalaciones y dependencias susceptibles de aprovechamiento común; este uso va necesariamente ligado al anterior

- el consumo de los otros bienes que suministre o servicios que preste la cooperativa que prevean los estatutos.

2. *El derecho de uso de la persona socia sobre las viviendas o las dependencias*

susceptibles de aprovechamiento particular se configura como un derecho de naturaleza personal y societaria y es intransmisible por actos “inter vivos” o “mortis causa”, sin perjuicio del derecho que, de acuerdo con esta Ley, puedan reconocer los estatutos y reglamentos de la cooperativa en cuanto a la transmisión de las aportaciones al capital de la persona socia y con ellas, de la condición de socia y del derecho de uso que deriva de esta condición. El derecho de uso no podrá tener en ningún caso naturaleza real ni ser inscrito en el registro de la propiedad.

3. *A los efectos de esta Subsección se entienden por unidades de convivencia las formadas por las personas usuarias adscritas a una vivienda. Como mínimo una de las personas miembros de la unidad de convivencia tiene que ser socia usuaria de la cooperativa, y en consecuencia, titular del derecho de uso de la vivienda. Los estatutos o los reglamentos de la cooperativa tienen que regular si la totalidad de los miembros de la unidad de convivencia tienen que tener la condición de socias o si tienen la condición de beneficiarios convivientes, y tienen que regular los derechos y los deberes que les corresponden. En todo caso son aplicables a las personas convivientes las normas de disciplina social en cuanto al régimen de uso de las viviendas y el resto de dependencias comunes.*

4. *Los estatutos sociales podrán establecer que, cuando el derecho de uso de una vivienda corresponda a más de una persona socia, para la adopción de los acuerdos relativos al mantenimiento y la gestión del edificio designen a una sola persona cotitular para que asista con voz y voto a las reuniones del órgano social que adopte estos acuerdos.*

5. *Si la condición de persona socia de consumo y la de socia habitante no tiene que recaer necesariamente en las mismas personas, o si tienen otras clases de personas socias, tendrán que tener representación equitativa en los diferentes órganos sociales. Aun así, cuando la actividad de consumo se refiera a servicios diferenciados, los estatutos podrán prever igualmente que tengan una representación equitativa en los órganos sociales.*

Limitaciones de las cooperativas de cesión de uso de viviendas

1. *Las cooperativas de cesión de uso no pueden adjudicar a las personas socias la propiedad ni ningún derecho real sobre las viviendas o las otras dependencias susceptibles de aprovechamiento particular.*

2. *En caso de disolución, las viviendas y las otras dependencias susceptibles de aprovechamiento particular 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 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.

3. *Las cooperativas de cesión de uso no se pueden transformar en ningún otro tipo de sociedad, ni en ninguna otra clase de cooperativa. En caso de fusión o de escisión de estas cooperativas, si la cooperativa resultante fuera de otra clase, las viviendas y las otras dependencias susceptibles de aprovechamiento privativo se tienen que traspasar a otra u otras cooperativas o a las entidades que las agrupen de acuerdo con el apartado anterior.*

4. *Las cooperativas de cesión de uso solo pueden llevar a cabo la división horizontal del edificio en los siguientes casos y circunstancias:*

- a) *Cuando el edificio sea preexistente y ya se encontrara efectuada la división horizontal de la finca.*
- b) *Cuando la división horizontal sea exigida por alguna norma legal o reglamentaria.*
- c) *Cuando sean expresamente exigidas como condición indispensable para la concesión de préstamos por las entidades financieras.*

La división horizontal en estos casos no conllevará, en ningún caso, la adjudicación a la persona socia de la propiedad ni ningún derecho real sobre la vivienda ni sobre la finca en su conjunto.

5. *Las limitaciones recogidas en este artículo se han de inscribir en el Registro de la Propiedad.*

Normas especiales aplicables a las cooperativas de cesión de uso

1. *Para constituir cooperativas de cesión de uso será suficiente con al menos tres personas físicas socias.*

2. *Las cooperativas de cesión de uso pueden incorporar como socias de trabajo a las personas trabajadoras de la cooperativa. En este caso tendrán que cumplir las normas previstas en esta ley para esta clase de personas socias.*

3. *Los entes públicos, las cooperativas y las entidades sin ánimo de lucro que necesiten locales para llevar a cabo sus actividades o viviendas para destinarlos a la residencia habitual de sus personas socias o beneficiarias, pueden ser socios usuarios de las cooperativas de cesión de uso.*

4. *Estas cooperativas tienen que fijar en sus Estatutos o en los reglamentos los criterios exigibles para poder adquirir la condición de persona socia usuaria o de persona socia expectante, con criterios de transparencia.*

5. *El régimen de acceso a la vivienda por parte de las personas socias de esta clase de cooperativa se denomina en cesión de uso.*

El Consejo Rector puede acordar que la cesión de uso de la vivienda se recoja en contrato o documento individualizado de adjudicación firmado entre la cooperativa y la persona socia, en especial cuando las viviendas cooperativas estén sujetas a cualquier régimen de protección oficial y este contacto tenga que ser visado por el organismo competente en materia de Vivienda. Este contrato o documento de adjudicación tiene que recoger las condiciones de la cesión de uso, de acuerdo con la ley, los estatutos sociales, sus reglamentos y los otros acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la cooperativa. En caso de contradicción, prevalecerá el contenido de las normas cooperativas.

6. *Estas cooperativas sólo pueden ceder el uso de las viviendas y otras dependencias susceptibles de aprovechamiento particular a terceras personas que no sean socias, si está previsto en los estatutos sociales, y en los supuestos siguientes:*

- a) *Los locales, las instalaciones o edificaciones complementarias que no se destinen a uso colectivo de las personas socias, previo el correspondiente acuerdo de la asamblea general o, si se tercia, de la asamblea de cada proyecto de vivienda.*
- b) *Hasta un 15% del total de las viviendas, y las otras dependencias susceptibles de aprovechamiento colectivo en el supuesto de que temporalmente no existan personas socias expectantes, siempre que la tercera persona no socia cumpla las condiciones que determinen los estatutos sociales y los reglamentos de la cooperativa y previo acuerdo adoptado por la asamblea general, o, si se tercia, de la asamblea de cada proyecto de vivienda, o por el consejo rector. En el caso de las cooperativas en las que el total de viviendas sea **igual o inferior a siete**, podrán ceder **una vivienda** a terceras personas que no tengan la condición de socias.*

7. *Los estatutos sociales de estas cooperativas pueden regular la actuación por proyectos o bloques separados, con autonomía de gestión y patrimonios separados, sin que las personas socias no integradas en cada una de las promociones se vean responsabilizadas por la gestión económica de las otras. Si se hace uso de esta posibilidad, se tienen que cumplir los siguientes requisitos:*

- a) *Cada proyecto o bloque tiene que llevar una contabilidad independiente, sin perjuicio*

de la contabilidad general de la cooperativa.

- b) *Cada proyecto o bloque se tiene que identificar con una denominación específica que tiene que figurar de forma clara y destacada en toda la documentación relativa, incluidos permisos o licencias administrativas y en la contratación con terceras personas, haciendo constar expresamente la limitación de la responsabilidad para cada proyecto o bloque.*
- c) *En la inscripción en el Registro de la Propiedad de los terrenos o solares a nombre de la cooperativa se tiene que hacer constar el proyecto o bloque al cual están destinados. En el supuesto de que ese destino se acuerde después de la adquisición del terreno o solar, se tiene que hacer constar en nota marginal la solicitud de los representantes legales de la cooperativa.*

Los bienes que integran el patrimonio debidamente contabilizado de un proyecto o de un bloque no responden de las deudas de los otros.

Los estatutos sociales tendrán que regular la existencia de asambleas de proyectos o bloques, en las cuales se pueden delegar 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 otros patrimonios separados, o los derechos o las obligaciones de los socios no adscritos al proyecto o bloque respectivos.

Aportaciones al capital y otras aportaciones obligatorias de cesión de uso

1. *Las personas socias usuarias de vivienda de las cooperativas reguladas en esta Subsección tienen que hacer efectivas las aportaciones mínimas obligatorias al capital social y, en su caso, las cuotas de ingreso que se establezcan por los estatutos sociales o por acuerdo de la asamblea general. Así mismo, vienen obligadas a efectuar las otras aportaciones que, en su caso, apruebe la asamblea general o la asamblea de cada proyecto de vivienda, con carácter de obligatorias.*
2. *Las aportaciones de capital social de las cooperativas de cesión de uso y las aportaciones de las personas socias para financiar la construcción no pueden ser superiores, en conjunto, al **30% de los costes de la promoción.***
3. *Las personas socias usuarias de vivienda de las cooperativas reguladas en esta Subsección que ingresen con posterioridad solo podrán ser obligadas a efectuar las*

aportaciones previstas en los apartados anteriores de este artículo, actualizadas, si se tercia, de acuerdo con el Índice General de Precios al Consumo.

4. *Las personas socias usuarias de vivienda están igualmente obligadas a efectuar los pagos periódicos que acuerde la asamblea general o, en su caso, de la asamblea de cada proyecto, de acuerdo con los criterios fijados en los estatutos sociales o en el reglamento de la cooperativa, para soportar los costes de la cooperativa, tales como los de la construcción o de la rehabilitación de la edificación, los derivados de los servicios y suministros de la edificación, los costes de gestión y mantenimiento de la edificación, los servicios e instalaciones, las obras de conservación ordinaria o extraordinaria y todos aquellos otros conceptos e importes que acuerde la asamblea general o, en su caso, de la asamblea de cada proyecto de vivienda.*

5. *Asimismo, las personas socias usuarias de vivienda tienen que hacer frente al pago de los costes de los otros bienes y servicios que les suministre la cooperativa.*

Normas especiales sobre el régimen de transmisión de las aportaciones al capital

1. *Los estatutos sociales de las cooperativas de cesión de uso pueden prever la libre transmisión de las aportaciones a capital social entre las personas socias. Los Estatutos sociales también pueden prever que las personas socias usuarias de vivienda puedan transmitir la totalidad de sus aportaciones a capital social, y con ellas, la condición de socia y el derecho de uso inherente, exclusivamente a otro u otros miembros de la unidad de convivencia que no tengan la condición de socios, sino de beneficiarios convivientes, siempre que hayan mantenido esta condición al menos en los **seis meses anteriores a la transmisión**, de manera ininterrumpida y cumplan el resto de requisitos que exijan los Estatutos Sociales para ser socia.*

2. *Los estatutos sociales tienen que regular las condiciones de la transmisión “mortis causa” de las aportaciones del capital social de las personas socias usuarias de vivienda y los requisitos que tienen que cumplir los herederos para que sustituyan al causante en su posición jurídica y se subroguen en sus derechos y obligaciones. A estos efectos los Estatutos tienen que prever que los herederos cumplan al menos uno de los siguientes requisitos:*

- a) *que tengan condición de persona socia usuaria o socia expectante de la cooperativa, previamente al hecho causante*

- b) *que tengan la condición de miembros de la unidad de convivencia de la persona socia causante, pudiendo exigir igualmente un tiempo mínimo de convivencia previo al hecho causante. En este caso tendrá que solicitar el alta como socio, en el plazo máximo de **doce meses desde el hecho causante**. Los Estatutos pueden reducir este plazo que, en todo caso, no podrá ser inferior a **dos meses desde el hecho causante**.*

En todo caso los herederos tendrán que cumplir el resto de requisitos establecidos por los estatutos o por los reglamentos de la cooperativa.

Aun así, los estatutos pueden exigir que, en caso de pluralidad de miembros de la unidad de convivencia, sustituya a la persona socia causante el miembro de la unidad de convivencia que haya designado la persona causante, en la forma que determinen los estatutos sociales de la cooperativa.

*En el supuesto de que los herederos legales o testamentarios no cumplan los requisitos establecidos por los estatutos de la cooperativa, tienen derecho a que les sea liquidado el **mismo importe que hubiera correspondido a la persona socia causante en caso de baja de la cooperativa**.*

Fondos especiales

- 1. En el supuesto de que se constituyera un fondo de reserva estatutaria irrepartible adicional a la reserva obligatoria, como destino de los excedentes en las cooperativas sin ánimo de lucro, también se entienden como finalidades propias de dicho fondo las de atención a las situaciones de morosidad que se puedan producir en la cooperativa.*
- 2. Los Estatutos sociales podrán determinar que una parte de la reserva irrepartible, constituida de acuerdo con el apartado anterior, quede afecta al cumplimiento de los deberes derivados del préstamo hipotecario recibido para financiar la construcción o la rehabilitación de la edificación.*
- 3. Estas cooperativas tienen que constituir un fondo irrepartible de importe equivalente **al menos al 1% del coste de la construcción o de la rehabilitación** que se tiene que aplicar a alguna de las siguientes finalidades siguientes: a financiar las promociones que sean adjudicadas a la cooperativa o a otras cooperativas de la misma clase, para sufragar los costes que pueda originar la reserva de suelo destinado a régimen de uso, para promociones futuras o para el desarrollo de nuevos proyectos o bloques, y para finalidades análogas. Aun así, el fondo de reserva obligatorio tiene que ser empleado principalmente, para alguna o*

algunas de estas finalidades.

4. *Los Estatutos de estas cooperativas pueden prever la creación de fondos colectivos e irrepartibles, dotados con un porcentaje de los resultados cooperativos o con aportaciones iniciales o periódicas de las personas socias.*

Determinación del resultado económico anual:

Además de las deducciones de carácter general y de las reguladas expresamente por la legislación fiscal, se consideran deducciones específicas para fijar el excedente neto del ejercicio económico:

En el caso de las cooperativas de viviendas, incluyendo las cooperativas integrales de cesión de uso reguladas en esta Ley, no se pueden considerar en ningún caso como pérdidas los incrementos de costes que se produzcan durante el proceso de realización del proyecto.

Intercooperación

Sin perjuicio de lo dispuesto con carácter general en esta ley sobre la intercooperación, las cooperativas de cesión de uso se pueden agrupar entre ellas o con cooperativas de otras clases mediante cooperativas de servicios o cooperativas de segundo grado para organizar conjuntamente el suministro de los bienes y los servicios que prestan a las personas socias, así como la administración, la conservación o la mejora de las edificaciones y de las instalaciones.

Las cooperativas de servicios o de segundo grado formadas por cooperativas de cesión de uso también podrán desarrollar proyectos de cesión de uso, siempre que cuenten con una sección específica con esta única finalidad. Las normas que regulan las cooperativas de cesión de uso les serán aplicables a estas secciones.

*En todo caso tiene que corresponder a las cooperativas de cesión de uso y a las personas socias en proyectos de cesión de uso desarrollados por esta cooperativa, en todo momento y en todos los órganos, como mínimo, **más de la mitad de los votos sociales** de las cooperativas de servicios o de las cooperativas de segundo grado de las cuales formen parte.*

Incorporación en la descripción general de las cooperativas de viviendas

Se propone incluir como beneficiarias de la actividad cooperativizada de las cooperativas de viviendas a las personas que conviven con la persona socia y explicitar que las cooperativas de vivienda que adjudican a las personas socias el uso de las viviendas, se tienen que constituir de acuerdo con las normas específicas de esta clase de cooperativas

Medidas de promoción de las cooperativas de cesión de uso

Atendiendo al interés social de las cooperativas de cesión de uso y la necesidad de concertar medidas de impulso de esta modalidad, el Gobierno, en el plazo de seis meses a contar desde la entrada en vigor de esta ley, modificará el Plan Estatal para Acceso a la Vivienda, incluyendo medidas de fomento y apoyo del cooperativismo en cesión de uso que desarrolle y concrete en este ámbito las medidas generales de fomento previstas en esta ley con carácter general.

Consideración de las cooperativas de cesión de uso como especialmente protegidas a efectos fiscales

Se propone la modificación del artículo 7 de la Ley 20/1990 de Régimen Fiscal de las Cooperativas, a efectos de que se incluya a las cooperativas de cesión de uso como cooperativas especialmente protegidas.

Grupo de Vivienda Cooperativa en cesión de uso
REAS Red de Redes

Rubén Méndez, *Secretaría Técnica Grupo*

Tfno: +34 656 749 654 / vivienda@reasnet.com

economiasolidaria.org/vivienda