

## SOCIEDAD COOPERATIVA DE VIVIENDAS

**PATRICIA ORTIZ SEIJAS**  
*Licenciada en Derecho*

**Palabras clave:** sociedades cooperativas de viviendas, cooperativistas, incumplimiento, baja.

### ENUNCIADO

Un consejo rector de una sociedad cooperativa de viviendas acude a un despacho de abogados a fin de obtener asesoramiento sobre ciertas cuestiones atinentes a la marcha cotidiana de la sociedad.

#### CUESTIONES PLANTEADAS:

1. Una cooperativista (Pepa) incumple el pago de dos aportaciones seguidas a la cooperativa, alegando que está en proceso de separación, y que los derechos sobre la vivienda en la cooperativa, han pactado que se transmitan a favor de su cónyuge. Sin embargo, no existe a la fecha sentencia de separación o divorcio. El consejo rector nos solicita que analicemos el contenido de la alegación y, en su caso, medidas a adoptar.
2. Pepe, cooperativista, suscribió un contrato de entrega de cantidad con la cooperativa, para la compra de un suelo, que en el propio contrato se califica de «adelanto a la cooperativa», por importe de 62.000 euros. En la condición segunda del mismo se dispone que «La cantidad satisfecha como adelanto, le será devuelta al cooperativista, en el momento de la entrega de llaves de las viviendas». El consejo rector nos solicita que analicemos la obligación de devolución del contrato, luego de identificar la naturaleza de la entrega, puesto que este socio ha solicitado baja voluntaria de la cooperativa, que el consejo rector ha calificado de «no justificada».

3. Se plantea la posibilidad de actualizar la aportación realizada por Pepe en caso de que siga adelante con la baja de la cooperativa. Asimismo, se solicita información acerca del plazo para el reembolso de las aportaciones, así como de las deducciones a practicar en concepto de penalización por baja no justificada.
4. Por parte de la cooperativa de viviendas se nos solicita un informe en el que se plasme, en el supuesto de una eventual ampliación del número actual de socios que integran dicha cooperativa, la posibilidad de cobro de una cuota de ingreso, derecho de entrada, canon o cuota adicional, con la finalidad de asumir un eventual sobreprecio en la adquisición de los terrenos necesarios para materializar la ampliación del número de socios.

## **SOLUCIÓN**

1. La transmisión de los derechos de un socio de una cooperativa de viviendas está sujeta a derechos de tanteo y retracto.

No obstante lo anterior, el artículo 92 de la Ley 27/1999, de 16 de julio, establece que las limitaciones a la transmisibilidad de los derechos de los socios no resultarán de aplicación **cuando la transmisión se realice a favor de cónyuges, cuando dicha transmisión sea decretada o aprobada judicialmente en caso de separación o divorcio.**

Por todo ello, y a nuestros efectos, mientras **Pepa** no aporte a la cooperativa documentación acreditativa alguna relativa a la decisión judicial, **debemos considerarla socio a todos los efectos.** Y, en consecuencia, optar por la estrategia más conveniente a seguir.

Según la citada ley, el consejo rector podría instruir un expediente de baja por expulsión, por comisión de falta muy grave (que aunque nada se diga, es habitual que todas las cooperativas de viviendas tipifiquen en sus estatutos como falta muy grave el incumplimiento de las obligaciones económicas previstas). El plazo para la devolución de las aportaciones no podrá exceder de cinco años, y el porcentaje de reducción de las mismas en concepto de penalización no podrá exceder del 30 por 100 (art. 51 de la citada ley, así como el art. 55 Ley 4/1999, de la Ley de Cooperativas de la Comunidad de Madrid).

El acuerdo de expulsión será ejecutivo una vez sea notificada la ratificación del comité de recursos o, en su defecto, de la asamblea general mediante votación secreta, o cuando haya transcurrido el plazo para recurrir ante los mismos sin haberlo hecho.

Por todo ello, se recomienda al consejo rector el envío de una notificación a Pepa del siguiente tenor:

«Según los archivos y demás documentación obrante en la cooperativa, las aportaciones obligatorias pendientes de pago a la fecha y los intereses de demora generados, son las que se detallan a continuación:

[...]

Conforme a lo dispuesto en el artículo... de los estatutos, la falta de pago de las aportaciones por los cooperativistas es tipificada como falta muy grave, con previsión, entre otras medidas, del inicio de un expediente de baja por expulsión, con unas deducciones en el reembolso de las aportaciones (que se producirá dentro de cinco años) de hasta un 30 por 100 sobre las mismas (HABRÍA QUE ANALIZAR SI LOS ESTATUTOS RECOGEN EN CONCEPTO DE PENALIZACIÓN EL PORCENTAJE MÁXIMO QUE ESTABLECE LA LEY).

No obstante lo anterior, y en el ánimo de este consejo rector de poder llegar a un acuerdo en el pago de las cantidades pendientes sin necesidad de proceder a la aplicación de las medidas estatutarias, LE REQUERIMOS para que en el plazo máximo de siete días desde la recepción de la presente notificación proceda a hacer efectivas las mismas a esta cooperativa en la forma acostumbrada.

En el supuesto de que Vd. haga caso omiso al presente requerimiento, y en aras a salvaguardar los intereses de la cooperativa, este consejo rector se verá obligado a iniciar los trámites oportunos para hacer efectiva su baja en la misma, con aplicación de las sanciones y deducciones previstas en los estatutos en caso de impago de las aportaciones a dicha entidad.»

2. La naturaleza, pues, de dicha entrega (y aunque no se diga expresamente en el contrato) es la de préstamo, puesto que la cantidad ha de ser devuelta, en caso de que así lo decida el cooperativista.

Por todo ello, la cooperativa no tendrá obligación de devolver los 62.000 euros hasta el momento en que se proceda a la entrega de llaves de las viviendas y no en el momento en que se establece en la ley y, en su caso, en los estatutos para la devolución de las aportaciones obligatorias y voluntarias a la cooperativa.

3. El artículo 55 de la Ley de Cooperativas de la Comunidad de Madrid dispone que el socio que causa baja de la cooperativa o sus causahabientes tiene derecho a exigir el reembolso actualizado de las aportaciones obligatorias realizadas a capital. *La liquidación de estas aportaciones se hará según el balance de situación correspondiente al semestre en el que se produzca la baja (en igual sentido el art. 14.2 de los estatutos de la cooperativa).*

Por su parte, el artículo 53 de la citada Ley de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, dispone lo siguiente:

«1. El balance de la cooperativa puede ser regularizado en los mismos términos y con los mismos beneficios previstos para las sociedades mercantiles, sin perjuicio del destino establecido por esta ley para la plusvalía resultante de la regulación del balance.

2. La referida plusvalía se destinará por la cooperativa a compensar pérdidas de ejercicios anteriores, y el resto podrá destinarse, en uno o más ejercicios y por partes iguales, a incremento de la reserva obligatoria y a la actualización del capital. Si existiese reserva voluntaria, el reparto podrá hacerse por tercios.

3. Los estatutos o la asamblea general podrán prever la constitución de una reserva especial que permita la actualización de las aportaciones que se restituyan a los socios y asociados. Dicha reserva se integrará por la plusvalía anteriormente señalada y por los excedentes disponibles que se acuerde destinar a esta reserva en cada ejercicio. En todo caso, la actualización de las aportaciones sociales se limitará a corregir los efectos la inflación y tendrá en cuenta el ejercicio en que fueron desembolsadas.»

El plazo para la devolución de las aportaciones no podrá exceder de tres años; y sobre el importe liquidado de las aportaciones obligatorias del socio que causa baja, el consejo rector podrá acordar las deducciones que se establezcan estatutariamente, y que no podrán ser superiores al 20 por 100 en caso de baja no justificada (art. 55 Ley de Cooperativas de la Comunidad de Madrid).

A los efectos oportunos, se aconseja al consejo rector, el envío del siguiente texto a Pepe:

«Estimado cooperativista:

Por la presente le informamos que de conformidad con su solicitud de baja como socio en la Cooperativa Pradosierra con fecha efecto... de... de..., y con el acuerdo del consejo rector en su reunión de fecha..., que procedió a la calificación de su BAJA como VOLUNTARIA NO JUSTIFICADA, por medio de la presente, cúmplenos informarle que las cantidades satisfechas hasta la fecha a la citada cooperativa por Vd. son las que se detallan a continuación:

Concepto	Importe
Aportación	
<b>Total</b>	

De conformidad con lo dispuesto en los estatutos de la cooperativa, y en la legislación de pertinente aplicación, el reembolso de las cantidades entregadas se realizará en los siguientes plazos, y conforme a las siguientes circunstancias:

- 1.<sup>a</sup> El reembolso de las cantidades entregadas **en concepto de aportación** se practicará en el plazo de **tres años** a contar desde la fecha efecto de baja.
- 2.<sup>a</sup> Asimismo, y conforme a lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, las citadas cantidades se actualizarán **según el balance de situación correspondiente al semestre en el que se produzca la baja, esto es, al primer semestre del ejercicio del año 2009, por lo que el importe de las mismas se actualizará conforme al resultado del mismo.**
- 3.<sup>a</sup> Por último, destacar que conforme a lo dispuesto en los estatutos, a las cantidades objeto de reembolso se les aplicarán las siguientes deducciones: en cuanto a las cantidades entregadas **en concepto de aportación, –en este caso– un 20 por 100.**

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que pudiera precisar.»

4. Del estudio de la normativa que resulta de aplicación a las cooperativas de viviendas, se desprende la existencia de cuotas de ingreso. En concreto, en el artículo 13.5 de la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas, se establece:

«5. Para adquirir la condición de socio, será necesario suscribir la aportación obligatoria al capital social que le corresponda, efectuar su desembolso y abonar, en su caso, la cuota de ingreso de acuerdo con lo establecido en los artículos 46 y 52 de esta ley.»

Esta cuota de ingreso, establece el artículo 52 de la citada ley lo siguiente:

«1. Los estatutos o la asamblea general podrán establecer cuotas de ingresos y/o periódicas, que no integrarán el capital social ni serán reintegrables. Dichas cuotas podrán ser diferentes para las distintas clases de socios previstas en esta ley, en función de la naturaleza física o jurídica de los mismos o, para cada socio, en proporción a su respectivo compromiso o uso potencial de actividad cooperativizada.

2. El importe de las cuotas de ingreso de los nuevos socios, no podrá ser superior al 25 por 100 del importe de la aportación obligatoria al capital social que se le exija para su ingreso en la cooperativa.»

Así pues, la ley distingue entre la cuota obligatoria para ingresar en la cooperativa y cuotas de ingreso. Estas últimas deben establecerse en los estatutos o por la asamblea general.

Otra posibilidad sería la prevista en el artículo 90 de la meritada Ley 27/1999, en la que se estipula la posibilidad de desarrollar la cooperativa en más de una promoción o fase; dicho artículo establece:

«Si la cooperativa de viviendas desarrollase más de una promoción o una misma promoción lo fuera en varias fases, estará obligada a dotar a cada una de ellas de autonomía de gestión y patrimonial, para lo que deberá llevar una contabilidad independiente con relación a cada una, sin perjuicio de la general de la cooperativa, individualizando todos los justificantes de cobros o pagos que no correspondan a créditos o deudas generales.»

Esta modalidad de desarrollo de la cooperativa tiene la peculiaridad de que se crearán juntas especiales de socios, pero respetando la competencia de la asamblea, que será única. Además, se contempla que los bienes que integren el patrimonio de una promoción, no responderán de las demás (art. 90).

#### SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Ley 4/1999 (Cooperativas de la Comunidad de Madrid), arts. 53 y 55.
- Ley 27/1999 (Cooperativas), arts. 13.5, 51, 52, 90 y 92.