

LA PROGRESIVA DIVERSIFICACIÓN DEL OBJETO SOCIAL DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

Manuel Botana Agra

Director del Centro de Estudios

Cooperativos(CECOOP)

Catedrático de Derecho Mercantil

Universidad de Santiago de Compostela¹

1. El presente estudio recoge en esencia el contenido de la Ponencia que bajo el título “La diversificación del objeto social de las cooperativas de viviendas en la legislación española” presentó el autor el 19 de junio de 2009 en la *Jornada sobre Nuevas perspectivas para el Cooperativismo de viviendas*, organizada por el Institut Universitari d’Economia Social i Cooperativa (IUDESCOOP) de la Universidad de Valencia y la Federación de Cooperativas de Viviendas Valenciana (FECovi).

I. CONSIDERACIONES GENERALES

1. Desde sus inicios, en la primera mitad del pasado siglo XX, el cooperativismo de viviendas ha venido acreditando que la construcción de viviendas mediante esta fórmula encierra indudables ventajas de rentabilidad económica y social para la sociedad en general. La rentabilidad económica se refleja particularmente en la generación de riqueza y empleo, así como en la obtención de viviendas en unas condiciones de precio y de calidad de ordinario más beneficiosas que las ofertadas en el mercado inmobiliario libre; y la rentabilidad social se manifiesta concretamente en la directa implicación de la sociedad civil, representada por los socios cooperativistas, en la gestión del proyecto inmobiliario y en su control democrático.

Ahora bien, como obra humana que es, el cooperativismo de viviendas está expuesto también a desviaciones y a padecer en su seno indeseables patologías; patologías que casi siempre tienen su origen último en la falta o insuficiencia de un auténtico espíritu cooperativo en quienes se sirven de esta fórmula para operar en el sector del mercado inmobiliario. Justamente, para evitar en lo posible cualquier maniobra tendente a una utilización ponzoñosa del cooperativismo de viviendas, las sucesivas y diferentes leyes reguladoras de esta materia han tratado, no siempre con igual acierto, de someter a estas cooperativas a una serie de normas peculiares dentro de marco diseñado con carácter general para cualquier sociedad cooperativa.

2. El actual panorama del Derecho cooperativo español (Ley estatal, Leyes autonómicas) es lo suficientemente variado y complejo como para que, más que favorecer la racionalización del sistema, contribuya a la aparición de situaciones confusas y de inseguridad. Se comprende por ello que desde diferentes foros (profesionales, académicos, usuarios, etc.) se reclame la presencia de una Ley de armonización que coordine, sistematice, simplifique y aproxime las actuales Leyes estatal y autonómicas de cooperativas, al menos en sus piezas fundamentales. Y esta necesidad de armonización se deja sentir también, por supuesto, en el campo concreto de las cooperativas de viviendas. Como de todos es bien sabido, en el marco de nuestro Derecho, estas cooperativas son objeto de regulación en un doble plano: el común, que corresponde con carácter general al régimen establecido para cualquier cooperativa, y el específico, que es el previsto para esta clase de cooperativas.

3. Centrados aquí en este segundo plano, y tras un estudio comparativo de las mismas, se aprecia una sustancial coincidencia entre todas las Leyes de cooperativas con respecto a los temas o puntos que son objeto de regulación específica. Tales puntos o materias versan, principalmente, sobre la *gestión externa*, la *condición de socio*, la *transmisión de los derechos de socio sobre la vivienda*, la *naturaleza y tipicidad del objeto social*, el régimen de las *cantidades entregadas a cuenta por los socios*, las *promociones o fases de una misma promoción*, a las *operaciones con terceros*, la obligación de sometimiento a *auditoría externa* o la *disolución* de la sociedad.

3.1. Sin entrar en pormenores, basta recordar ahora que, en cuanto a la “gestión externa”, las Leyes admiten las dos conocidas alternativas: la autogestión de la promoción por la propia Cooperativa y la gestión externa; y en relación con esta última, el grado de rigidez varía de unas Leyes a otras (como ejemplos de rigidez más estricta cabe mencionar las Leyes gallega y la andaluza).

3.2. En lo concerniente a la condición de “socio”, en general se exige que se trate preferentemente de personas físicas (alguna Ley como la de La Rioja alude sólo a éstas), si bien cabe que lo sean entes públicos u otras entidades que no tengan carácter mercantil que precisen alojamiento para personas que dependan de ellos o que necesiten locales para el ejercicio de sus actividades, (por tanto, una SA o SL no podrán ser socios de cooperativas de viviendas). En cuanto al número de socios, algunas Leyes (la de La Rioja exige el 75% ó la andaluza el 50%) imponen un porcentaje de socios en función del número de viviendas que comprende la promoción; otras Leyes (la de Castilla-León, por ejemplo) exigen un número de 5 socios; otras se atienen en este punto a lo establecido en general para cualquier cooperativa (así la Ley 5/1998 de Galicia tras la reforma operada por la actual Ley gallega 18/2008 de vivienda). Por último, con respecto al número de viviendas adjudicables a cada socio, lo normal es que sea una sola (salvo en caso de familia numerosa) por promoción.

3.3. En lo tocante a la “transmisión de los derechos de socios”, se suelen prever ciertos supuestos de libre transmisión (a favor de convivientes, ascendientes, descendientes, cónyuge); pero, en general, se establecen restricciones a la transmisión de tales derechos a terceros durante un plazo (de ordinario 5 años desde la licencia de primera ocupación) (en Galicia se amplió el plazo de 1 año a 5 años); incluso, algunas Leyes (las de Madrid, Extremadura) se limitan a permitir que los estatutos establezcan restricciones a la transmisión. Por lo demás, la limitación suele consistir en tener que comunicar a la cooperativa el propósito de transmitir, para que ésta haga el correspondiente ofrecimiento a los socios expectantes, lo que se instrumenta mediante la concesión de los derechos de tanteo y retracto a favor directamente de la cooperativa o en su caso de los socios expectantes.

Por lo que respecta a las “cantidades” anticipadas, las mismas se depositarán en una cuenta especial; normalmente se prevé la facultad de retención de esas cantidades por la cooperativa hasta que se produzca la sustitución del socio que cause baja.

En punto a las operaciones de la cooperativa “con terceros”, en general se admiten si es que así se prevé en los estatutos, y sólo podrán tener por objeto la venta u otros negocios de los locales y/o edificaciones complementarias, pero no de las viviendas propiamente dichas.

En cuanto a la previsión de “promociones”, salvo la ley gallega (que solo permite una única promoción), las restantes Leyes permiten varias promociones, si bien llevarán contabilidad separada e incomunicación de responsabilidad patrimonial.

Finalmente, todas la Leyes imponen la obligación de auditoría externa de las cooperativas de viviendas.

II. EL OBJETO SOCIAL DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS EN LA LEGISLACIÓN COOPERATIVA: DE LA UNICIDAD A LA DIVERSIFICACIÓN

4. Es bien sabido que en la etapa anterior a la Ley de Cooperativas de 9 de septiembre de 1931 (1ª ley española-republicana), las que hoy conocemos como “cooperativas de viviendas” no eran contempladas como clase específica de cooperativa, sino que estaban subsumidas en la categoría de las cooperativas de consumo (por entonces, se diferenciaban tres categorías de cooperativas: de producción, de crédito y de consumo); y el régimen aplicable a las mismas era en general el contenido en la Ley de Asociaciones de 1887; y en lo que les afectaba a las cooperativas de consumo sobre viviendas, estaban sujetas a la legislación rectora de las llamadas Casas Baratas (Ley de 12.6.1911; RD-Ley 10.12.1924) y más tarde, Casas Económicas (RD-Ley de 29.7.1925).

El reconocimiento expreso de las cooperativas de vivienda como una subcategoría específica de las cooperativas de consumidores se produjo en la citada Ley de 1931, si bien en ésta no se contenían normas que las apartase del régimen común o general (recuérdese que ya en la Ley de 1931 se reconocían otras clases de cooperativas, además de las de consumidores: sanitarias, escolares, de trabajadores, de profesionales, de crédito, de seguros. Y dentro de las cooperativas de consumidores se diferenciaban como subcategorías, además de las cooperativas de viviendas, las cooperativas distributivas o de consumo, de suministros y de servicios diversos (transportes, restaurantes, etc.).

Pues bien, durante esta etapa puede decirse que el objeto social de las entidades cooperativas equivalentes a las que posteriormente pasaron a denominarse “de viviendas”, estuvo delimitado y centrado en proporcionar en propiedad a sus asociados viviendas u hogares dignos participando incluso en la construcción material de las mismas.

5. Pocos años más tarde, en la Ley de 2 de enero de 1942 se acoge ya diferenciadamente la figura de la *cooperativa de viviendas*, y la misma se concibe como una clase propia de cooperativa. En términos explícitos, el artículo 41 de esta Ley fijó y concretó el objeto social de las cooperativas de vivienda “en la construcción de casas exclusivamente para sus socios a fin de proporcionarles un hogar digno, higiénico y económico”. Y si bien en el primer Reglamento de la Ley, aprobado por Decreto de 11 de noviembre de 1943, nada se establecía al respecto, ha sido el segundo Reglamento, de 13 de agosto de 1971, el que abandonó la concepción restringida del objeto social de las cooperativas de vivienda (ceñido a la construcción de viviendas para sus socios) abriéndolo a otras actividades complementarias. En efecto, según el artículo 49 de ese Reglamento, las cooperativas de vivienda “tendrán por objeto principal (no exclusivo) procurar viviendas y edificaciones complementarias exclusivamente para sus socios y sus familiares, pudiendo realizar los trabajos, obras y servicios que sean necesarios, incluso la aportación de trabajo

personal de sus asociados; y, además, podrán incluir(objeto accesorio) entre sus actividades, como funciones complementarias, la conservación y administración de las viviendas, de elementos y edificaciones comunes”.

Puede afirmarse, pues, que desde comienzos de la década de los años 1970 se produjo un importante avance hacia la diversificación de la actividad típica de las cooperativas de viviendas. En primer lugar, se abandonó la hasta entonces tradicional referencia a la “construcción” de las viviendas, pasando a ocupar su lugar expresiones como “procura”, “procurar” viviendas y/o locales. A partir de entonces, las cooperativas de viviendas podían dar cumplimiento a su objeto social no sólo participando directa y materialmente en la construcción de las viviendas, sino también realizando cualquier otra actividad dirigida a proporcionar viviendas/locales para sus socios; y la consecución de este fin social podía instrumentarse mediante compra, alquiler a terceros, etc., y no únicamente a través de la construcción directa. En segundo lugar, la diversificación de las actividades integrantes del objeto social se plasmó igualmente en el hecho de que las propias cooperativas de viviendas podían realizar también, aunque con carácter complementario de la actividad principal, actividades consistentes en conservar y administrar las viviendas y/o los elementos y edificaciones comunes de sus socios.

El ensanchamiento del objeto social que acaba de señalarse, tuvo expresa acogida en la Ley de Cooperativas de 19 de diciembre de 1974, y más concretamente en su Reglamento aprobado por RD de 16 de noviembre de 1978 . En el artículo 103 de este Reglamento se reiteró la fórmula acuñada en el Reglamento de 1971, esto es: el objeto de las cooperativas de viviendas consiste en la *procura* de viviendas y edificaciones y obras complementarias exclusivamente a sus socios y familiares.

6. Ya en la etapa constitucional, se sabe que en materia de regulación de las sociedades cooperativas algunas CC.AA. han sido más madrugadoras que la propia Administración central. Así, en la Ley Vasca de 11 de febrero de 1982 su artículo 58 establecía como objeto social de las cooperativas de viviendas el de “procurar” exclusivamente para sus socios viviendas, servicios y edificaciones complementarias. Y es en esta Ley donde aparece claramente definida la doble posibilidad de adjudicación : la de la propiedad de las viviendas a los socios o la de retener la propiedad de éstas por la cooperativa con cesión de su uso y disfrute a los socios (dejando en este segundo caso a los Estatutos la tarea de fijar las normas aplicables al respecto). Por su lado, la Ley Catalana de 9 de marzo de 1983 reprodujo en su artículo 81 la norma vasca; y en términos coincidentes se expresaron también el artículo 80 de la Ley andaluza de 2 de mayo de 1985 y la Ley de la Generalidad Valenciana de 25 de octubre de 1985 . En el artículo 74 de esta última Ley se disponía que las Cooperativas de viviendas tendrán por objeto procurar, exclusivamente para sus socios, viviendas, servicios o edificaciones complementarias, mediante la obtención de los recursos financieros, la programación y construcción de las viviendas, bien por administración propia, bien por contrata con terceros; y las viviendas podrán ser adjudicadas en propiedad a cada socio, constituyendo el régimen de propiedad horizontal o bien manteniendo la administración de la comunidad en régimen de

cooperativa; y también podrán continuar las viviendas en propiedad de la cooperativa, cediéndolas a los socios en régimen de arrendamiento.

7. Con estos precedentes, la Ley general de Cooperativas de 1987 se ocupó en su artículo 129 de especificar las concretas actividades susceptibles de constituir el objeto social de las cooperativas de viviendas. Según este precepto, las cooperativas de viviendas tienen por objeto procurar a sus socios viviendas y/o locales; y también podrán tener por objeto, incluso “único” procurar edificaciones e instalaciones complementarias para el uso de las viviendas y locales de los socios, o la conservación y administración de las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes, o la creación y suministro de servicios complementarios, así como la rehabilitación de viviendas, locales y edificaciones e instalaciones complementarias. De otra parte, en esta Ley se contemplaba igualmente la posibilidad de adjudicación de la propiedad a los socios o la retención por la cooperativa de la propiedad de las viviendas/locales y la cesión del uso y disfrute de unas y otros a los socios.

Como puede apreciarse, la Ley de cooperativas de 1987 supuso un avance en el proceso de diversificación del objeto social de las cooperativas, toda vez que desligó de la actividad principal (la procura de viviendas) la realización de las hasta entonces llamadas actividades complementarias o accesorias de aquélla, al permitir que estas cooperativas tengan como objeto incluso “único” no la procura de viviendas sino la de instalaciones o edificaciones complementarias de las viviendas, así como otras actividades (su conservación, administración, rehabilitación, etc.).

8. Si ahora se pasa revista a las Leyes de cooperativas actualmente en vigor, se observa que los términos en los que en ellas se formula el objeto social de las cooperativas de viviendas son coincidentes en lo esencial. Sin duda, en el logro de una armonización de las Leyes de cooperativas en este punto, ha influido la concepción plasmada tanto en el artículo 129 de la Ley 3/1987 como en el artículo 89.1 de la Ley estatal 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas. En esta última disposición se resalta también que las cooperativas de viviendas asocian a personas que precisan alojamiento y/o locales, pudiendo tener como objeto, incluso único, la procura de 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 suministros de servicios complementarios, así como la rehabilitación de viviendas, locales y edificaciones e instalaciones complementarias.

9. Así las cosas, puede decirse que las Leyes autonómicas de cooperativas vigentes rinden tributo a un substrato común en lo que respecta a la delimitación del **objeto social** de las cooperativas de viviendas; lo que, sin embargo, no impide apreciar singularidades y matices, de mayor o menor alcance, entre unas y otras.

Sin pretender agotar las peculiaridades que presentan entre sí, en este punto pueden diferenciarse tres grupos o bloques legislativos:

A) Leyes que centran el objeto social principal en la “procura” de viviendas y/o locales para sus socios; y como objeto social “accesorio” de éste, la procura de

edificaciones, servicios e instalaciones complementarias de las viviendas o locales, al margen de que las viviendas o locales se adjudiquen en propiedad o sólo se cedan en uso y disfrute a los socios; en todo caso, unas u otros han de destinarse a servir de hábitaculo ordinario y normal de los socios. En este grupo cabe enmarcar las vigentes Leyes de cooperativas andaluza (art.133.1) y gallega. Según el artículo 120.2 de esta última Ley, las cooperativas de viviendas tienen por objeto procurar viviendas y/o locales para sus socios; y también podrán tener por objeto procurar edificaciones e instalaciones complementarias, y la rehabilitación de viviendas, locales, elementos, zonas o edificaciones e instalaciones complementarias de las viviendas y/o locales de los socios.

B) Leyes que fijan el objeto social de las cooperativas de viviendas en procurar viviendas/locales a los socios, así como edificaciones/instalaciones complementarias, o mejorar, conservar, administrar las viviendas/locales de los socios o sus instalaciones o edificaciones complementarias, o crear y prestar servicios para las viviendas /locales de los socios. En esta línea se encuentran las Leyes de Castilla-La Mancha(art.116.1), Castilla-León (art.117.1) Murcia (art.112.1), Navarra (art.68.1), La Rioja (art.119.1), Madrid (art.114.1), País Vasco (art.114.1) y Valencia (art.91.1); el denominador común a estas Leyes reside en que tanto las viviendas/locales como las edificaciones complementarias/servicios comunes, se conciben como destinadas únicamente a hábitaculo estable y permanente de los socios. Como modelo ilustrativo de las fórmulas empleadas en estas Leyes se ofrece aquí la contenida en el artículo 91.1 la Ley valenciana: “Las cooperativas de viviendas tendrán por objeto procurar exclusivamente para sus socios, viviendas, locales, aparcamientos, servicios o edificaciones complementarias, mediante la obtención de los recursos financieros, la programación, construcción, conservación, rehabilitación y administración de las viviendas, por si misma o por contrata con terceros”.

En este segundo grupo encaja igualmente la Ley estatal 27/1999 ; en la misma se resalta que las cooperativas de viviendas tienen por objeto la procura de viviendas y/o locales a los socios que los precisen, así como -incluso con carácter único- la procura de edificaciones e instalaciones complementarias para uso de las viviendas o locales de los socios, la conservación y administración de las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes y la creación y suministros de servicios complementarios, la rehabilitación de viviendas, locales y edificaciones e instalaciones complementarias.

C) Leyes que establecen el objeto social de las cooperativas de viviendas en procurar o proveer a los socios de viviendas/locales y/o de edificaciones e instalaciones complementarias cuyo destino puede ser el de ser ocupados por los socios con carácter permanente, ordinario o normal, o bien para descanso o vacaciones en régimen de uso y disfrute, o incluso para servir de residencia para socios de tercera edad o con discapacidad; en este grupo se encuentran las Leyes de Extremadura (art. 134.1), Illes Balears (art. 115.1 y 3), Cataluña (art.106.1 y 3). A tenor, por ejemplo, de lo dispuesto en el citado artículo de la Ley extremeña, las cooperativas de viviendas tienen por objeto “procurar a sus socios vivienda y/o

locales; también podrán tener por objeto, incluso único, procurar edificaciones e instalaciones complementarias para el uso de viviendas y locales de los socios, la conservación y administración de viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones e instalaciones complementarias. También pueden tener por objeto la construcción de viviendas para cederlas a los socios mediante el régimen de uso y disfrute, ya sean para uso habitual y permanente, ya sean para descanso o vacaciones, ya sean destinadas a residencia para personas de la tercera edad o con disminución”.

III. LA TIPICIDAD DEL OBJETO SOCIAL DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS: PAUTAS PARA SU DELIMITACIÓN

10. A la luz de lo apuntado en el apartado precedente- y sin perjuicio de los matices que se aprecian entre las Leyes rectoras de las sociedades cooperativas actualmente en vigor- cabe establecer como posibles objetos sociales típicos de las cooperativas de viviendas, concebidos en pie de igualdad y sin relación de dependencia entre ellos, los que a continuación se detallan. (Se sigue aquí muy de cerca la tipificación que realiza la Profesora I. G. FAJARDO GARCÍA en su amplio y detenido estudio sobre *El objeto social de las cooperativas de viviendas en la legislación española*, de próxima publicación en el Libro Homenaje al Profesor Rafael Ballarín).

III.A. LA PROCURA DE VIVIENDAS/LOCALES PARA LOS SOCIOS

11. El objeto social primario y más genuino de las cooperativas de viviendas sigue siendo “procurar” viviendas (entendidas éstas como habitáculo ordinario y estable de las personas físicas); con la particularidad, además, de que ese objeto adquiere su plena razón de ser en atender, mediante la realización de ese objeto, las carencias o insuficiencias de los socios en materia de vivienda. Constituirá, pues, una utilización que se aleja de este objeto primigenio la que consista en utilizar la figura de las cooperativas de viviendas con el fin de procurar viviendas a los socios que ya tienen cubierta la necesidad de una vivienda digna (ausencia del requisito de la “necesidad” de vivienda/local).

En este orden de ideas, es claro que objeto típico y genuino de las cooperativas de viviendas, y que ha venido sirviendo de fundamento del reconocimiento legal de estas cooperativas como una clase diferenciada de las cooperativas de consumidores y usuarios, sigue siendo la *Procura de Viviendas* a los socios que las “precisan”. Significa esto que la razón de ser de una cooperativa de viviendas radica en que, a través de la misma, se trata de satisfacer o atender la necesidad o legítima aspiración que sienten las personas en ella asociadas de disponer de una vivienda propia-

mente dicha o, en su caso, de locales para el desarrollo de actividades. El socio pone de su parte el deseo de satisfacer esa necesidad o carencia en condiciones de calidad y precio más atractivas que las que proporciona el mercado libre inmobiliario y, por su parte, la cooperativa le brinda los medios apropiados para colmar tal necesidad en esas condiciones.

De este modo, los ejes en torno a los que según las Leyes ha de girar el objeto social de las cooperativas de viviendas son básicamente estos dos: de un lado, la existencia de la necesidad de disponer de una vivienda (desde la óptica del futuro socio) y, de otro, la procura de esa vivienda (desde el ángulo de la cooperativa). Así las cosas, en las cooperativas de viviendas su objeto social habrá de estar focalizado y debidamente orientado a la procura de viviendas, sin perjuicio de que esta actividad nuclear se pueda ver completada con otras convergentes con ella.

12. Así las cosas, importa detenerse ahora en el análisis de los términos “vivienda” y “procura”. Por lo que respecta al concepto de “vivienda”, el DRAE la identifica con los de “morada” (residencia algo continuada en un lugar) y “habitación” (edificio o parte de edificio que se destina a morada). Por su parte, en el Derecho inmobiliario (Leyes de vivienda) suele definirse la vivienda como “la construcción destinada a residencia para las personas con carácter más o menos permanente”. Se puede decir en este sentido que el concepto de vivienda se integra por un elemento físico, tangible o material y por un elemento inmaterial; la vivienda es una construcción o un espacio físico cerrado con una determinada distribución de servicios en el cual los individuos desarrollan capacidades de creatividad personal y socialización, como lugar de vivencia de sentimientos, de reposo, de trabajo, de educación, etc.

De otro lado, la actividad de “procura de viviendas” como objeto social de las cooperativas de viviendas, puede instrumentarse a través de diversas vías. Cabe, en primer lugar, que la cooperativa “procure” la vivienda mediante su construcción (por administración directa o por contrata con tercero). En segundo lugar, cabe la “procura” por medio de la actividad de “promoción” de la construcción (promotor-mediador). (No parece dudoso que esta forma de “procurar” viviendas a sus socios por las cooperativas de viviendas es la más estandarizada en las Leyes de cooperativas; en todas ellas se destinan normas a regular las “promociones”). En tercer lugar, es posible que la “procura” se realice mediante la adquisición por la cooperativa de la propiedad de las viviendas (por ejemplo, una cooperativa que adquiere la propiedad de viviendas ya construidas o en construcción, pero sin ostentar la condición de promotora, para luego adjudicarlas en propiedad o en uso y disfrute de sus socios). Y, por último, cabe la “procura” de viviendas por la cooperativa mediante el arrendamiento por ésta de viviendas propiedad de terceros, para ulteriormente cederlas en uso o en alquiler a los socios o estableciéndose el arrendamiento directamente entre los terceros y los socios.

De cuanto se acaba de señalar puede concluirse que el objeto social típico, tradicional y clásico de las cooperativas de viviendas radica en proporcionar o procurar viviendas y/o locales a los socios a fin de atender y satisfacer las necesidades y las aspiraciones de éstos a ocupar con carácter permanente, normal y habitual una

vivienda (habitáculo de desarrollo de la vida individual y familiar) o un local. (Tras la Ley 2/1987 no es dudoso que las cooperativas de viviendas siguen siendo tales y no cooperativas de servicios- incluso cuando su objeto social estribe únicamente en procurar locales a sus socios).

13. A modo submodalidad o variante de la procura de viviendas/locales para sus socios, algunas Leyes (la extremeña, balear o catalana) desligan esta procura respecto de la necesidad de vivienda/local sentida por los socios. Esas Leyes, como más arriba se dijo, permiten que las cooperativas de viviendas centren también la “procura” de viviendas con finalidad únicamente de “descanso o para vacaciones” de sus socios o de destino a “residencias para socios de la tercera edad o con disminución”.

III.B. LA PROCURA DE EDIFICACIONES/INSTALACIONES O SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DE LAS VIVIENDAS/LOCALES DE LOS SOCIOS

14. Como construcciones o elementos para el uso de las viviendas/locales de los socios, las cooperativas de viviendas pueden desarrollar, incluso como objeto social único, actividades destinadas a proporcionar a los socios edificaciones e instalaciones o servicios comunes complementarios de esas viviendas y/o locales. En estos casos, no se trata de atender la necesidad de vivienda/local de los socios, sino únicamente de facilitar un mejor uso y aprovechamiento de las viviendas/locales de los que los socios son usuarios (propietarios o arrendatarios), mediante la procura de construcciones o instalaciones que satisfagan esa finalidad. Ahora bien, para que la cooperativa que realiza esas actividades se clasifique como “de viviendas”, es requisito imprescindible que dichas construcciones e instalaciones sean “complementarias” de las viviendas/locales de los socios. Consiguientemente, no responderá a la identidad de cooperativa de viviendas una cooperativa que tenga por objeto social la “procura” de instalaciones, edificaciones o servicios “no complementarios” de las viviendas/locales de los socios. Deberá, pues, existir una relación de dependencia y estrecha vinculación (relación de complementariedad) de tales edificaciones/instalaciones/servicios con las viviendas/locales de los socios; todo lo cual lleva a que los socios de la cooperativa de vivienda que procure los elementos complementarios habrán de ser los mismos que habiten o sean usuarios de las viviendas/locales de los que esas edificaciones/instalaciones o servicios son complementarios.

III.C. LA CONSERVACIÓN/ADMINISTRACIÓN DE LAS VIVIENDAS/LOCALES DE LOS SOCIOS O LA PROCURA DE ELEMENTOS COMUNES

15. La posibilidad de que las cooperativas de viviendas desarrollen esta actividad como objeto social está contemplada en un buen número de Leyes españolas de cooperativas. Cabe, pues, que tal actividad, incluso como única, consista en

atender a la conservación y/o a la administración (entendidos ambos términos en un sentido amplio) de las viviendas /locales o elementos comunes de los socios. Sin duda la realización de esta actividad puede versar sobre viviendas/locales que directamente la cooperativa ha procurado a sus socios, por lo que se tratará de una actividad subsiguiente a la de procura de viviendas/locales; o bien la conservación/administración puede tener por objeto viviendas/locales que los socios se han procurado por vías distintas a las de la propia cooperativa.

Aun cuando el desarrollo del objeto social que ahora nos ocupa será posible incluso en los supuestos en los que la cooperativa adjudique en propiedad las viviendas/locales a los socios, siempre que la cooperativa no tenga obligación de disolverse por agotamiento del mismo, dicho objeto parece estar pensado para los casos en que la cooperativa adjudique a los socios únicamente el uso y disfrute de las viviendas/locales reteniendo para sí la propiedad de unas u otros.

III.D. LA REHABILITACIÓN DE LAS VIVIENDAS/LOCALES/EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS DE LOS SOCIOS

16. La práctica totalidad de las Leyes de cooperativas contemplan la posibilidad de que las cooperativas de viviendas tengan por objeto social la rehabilitación de las viviendas, locales y edificaciones e instalaciones complementarias de los socios. Ahora bien, algunas de esas Leyes (andaluza o gallega, entre otras) limitan esa posibilidad a que los usuarios de las viviendas/locales o edificaciones complementarias que vayan a ser rehabilitados, puedan ser socios de una cooperativa de viviendas (esto es, personas físicas o entes públicos o entes sin ánimo de lucro mercantil o cooperativas). Esta exigencia, sin embargo, puede erigirse en un obstáculo a la hora de pretender canalizar la obra de rehabilitación a través de una cooperativa de viviendas, puesto que de ordinario no será fácil que la totalidad de los usuarios de las construcciones a rehabilitar reúnan las condiciones para ser socios de una cooperativa de viviendas. Justamente, para obviar este escollo algunas Leyes (por ejemplo, la estatal 27/1999) permite que en estos casos puedan ser socios de cooperativas de viviendas “cualquier tipo de personas” (art.89.1).

IV. TIPOLOGÍA DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS EN FUNCIÓN DEL OBJETO SOCIAL

17. Una vez delimitada la diversificación del objeto social de las cooperativas de viviendas, y con una finalidad puramente sistemática, se ensaya seguidamente una especie de subdivisión (tipología) de esta clase de cooperativas; subdivisión que se apoya fundamentalmente en la específica naturaleza de la concreta actividad

constitutiva del objeto social, y que en ningún caso debe menguar la unidad conceptual y de clase que, de momento, caracteriza a las cooperativas de viviendas en el plano legal de las sociedades cooperativas.

a) *Cooperativas de viviendas constructoras.* Aunque su presencia en el mercado inmobiliario es verdaderamente excepcional, se trata de cooperativas de viviendas que por sí mismas, por administración directa, se encargan de la realización de las actividades dirigidas a la construcción de las viviendas (planos, estudios, licencias, obra de albañilería, etc. etc.). La cooperativa adquiere la propiedad de las viviendas; propiedad que puede adjudicar a los socios o retenerla cediendo a éstos el uso y disfrute de las viviendas/locales construidos.

b) *Cooperativas de viviendas promotoras.* Son las cooperativas que impulsan, programan y financian (promueven) las obras de edificación cuya material ejecución se encomiendan a un tercero constructor. Normalmente, la promoción realizada por las cooperativas de viviendas se conceptúa como promoción-mediación o como autopromoción. Por lo demás, las viviendas/locales promovidas puede adjudicarse a los socios en propiedad o sólo en uso y disfrute.

c) *Cooperativas de viviendas compradoras.* Entran en este grupo las cooperativas que ni construyen ni promueven la edificación de las viviendas destinadas a sus socios, sino que se limitan a adquirir de terceros las viviendas que luego adjudicarán en propiedad o en mero uso a sus socios.

d) *Cooperativas de viviendas administradoras.* Estas cooperativas pueden tener por objeto social la administración de viviendas/locales/edificaciones complementarias de los socios. La actividad propia de estas cooperativas puede estar referida a la administración propiamente dicha y/o también a la conservación, rehabilitación o prestación de servicios comunes a las viviendas /locales de los socios. Como ya se anticipó, en este punto el grado de conexión o vinculación de este objeto social (la administración de viviendas) con el objeto social clásico (procura de viviendas) presenta en algunas Leyes ciertas particularidades, si bien en la mayoría de ellas la "administración" se concibe como actividad accesoria o complementaria de la "procura".

V. EPÍLOGO

18. La sujeción de las cooperativas de viviendas a los principios del cooperativismo, en su funcionamiento y en el desarrollo de su actividad típica, ha contribuido en buena medida a que estas cooperativas tengan alcanzado una elevada aceptación y credibilidad ante la sociedad en general (particulares y poderes públicos). Precisamente, para mantener y si cabe realzar aún más esa reputación que han conseguido en el ámbito del mercado inmobiliario, es preciso que, sin mengua de sus peculiaridades, las cooperativas de viviendas se sometan en su estructura y en

sus objetivos a los principios y reglas configuradores de las sociedades cooperativas en general.

Es cierto que en la actual situación de crisis económica las cooperativas de viviendas tienen que afrontar también los efectos negativos de la misma, si bien, en la mayoría de los casos, lo hacen con una entereza y capacidad de resistencia superiores a las de otros operadores del mercado inmobiliario. Ahora bien, la persistencia de dicha crisis podría inducir, como una especie de mecanismo de supervivencia, a la práctica de ciertas “utilizaciones” de las cooperativas de viviendas no del todo conformes con los principios y valores que deben presidir su funcionamiento y actividad como “cooperativas” que son. Todo ello urge que desde las diversas instancias implicadas y comprometidas con el cooperativismo de viviendas, se extremen los pertinentes controles con el fin de conjurar cualquier maniobra que suponga una desnaturalización o adulteración de los objetivos y fines propios de esta clase de cooperativas, evitando en lo posible que se conviertan en meros instrumentos de la especulación inmobiliaria puramente mercantil.

En este orden de cosas, uno de los medios especialmente aptos para asegurar la fidelidad de las cooperativas de viviendas a los estrictos principios cooperativos, lo constituye la delimitación clara e inequívoca de su objeto social, manteniéndose dentro de los márgenes establecidos y permitidos por las normas jurídicas; normas que, en términos generales, conciben el objeto social de estas cooperativas en condiciones de suficiente de flexibilidad, favorecedoras de la diversificación de las actividades susceptibles de desarrollo por las mismas sin pérdida de los rasgos definidores de su identidad cooperativa.

De todos modos, aún aceptando como pauta general la posibilidad de proceder con un cierto grado de flexibilidad a la hora de fijar estatutariamente el objeto social, parece indudable que el núcleo primigenio del objeto social de las cooperativas de viviendas sobre el que ha de proyectarse esa flexibilidad radica en la “procura” de viviendas/locales/edificaciones complementarias de unas y otros a los socios que tienen necesidad de estos bienes. De ahí que las otras actividades económicas que, al amparo de dicha flexibilidad, pueden llevar a cabo las cooperativas de viviendas (rehabilitación, administración, procura de elementos comunes)- incluso con carácter de objeto social “único”- deben concebirse como tributarios y estrechamente vinculados a aquel núcleo básico.

BIBLIOGRAFÍA

- BOTANA AGRA, M., (2004) *Fundamentos de Derecho de Cooperativas de Galicia*, Gallaecia Liber-Cecoop/USC, Santiago de Compostela.
- FAJARDO GARCÍA, I. G., (2009) *El objeto social de las cooperativas de viviendas en la legislación española*, en el Libro Homenaje al Profesor Rafael Ballarín(*en prensa*).
- GADEA, E. / SACRISTÁN, F. / VARGAS VASSEROT, C., (2009), *Régimen jurídico de la sociedad cooperativa del siglo XXI. Realidad actual y propuestas de reforma*, Dykinson, Madrid.
- LAMBEA RUEDA, A. (2001), *Cooperativas de viviendas. La adjudicación de la vivienda al socio*, Comares, Granada.
- MERINO HERNÁNDEZ, S. (2008), *Cooperativas de viviendas*, en AA.VV. Manual de Derecho de Cooperativas, Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, Vitoria.
- MILLÁN CALENTI, R., (2007) *El objeto social de las cooperativas de viviendas*, en AA.VV., *As cooperativas de viviendas no marco da Lei 5/1998 de Cooperativas de Galicia*, Tórculo-Cecoop/USC, Santiago de Compostela, págs. 39 y ss.
- MORILLAS JARILLO, M^a J / FELIÚ REY, I. (2002), *Curso de Cooperativas*, 2^a ed., Técno, Madrid.
- MORÓN BÉCQUER, P., (1994), *Las cooperativas de viviendas según su origen*, REVESCO, núm.60, págs. 145 y ss.
- RUANO RUANO, L. (2003), *El futuro del cooperativismo de viviendas y la integración cooperativa. Experiencia de la Unión Gallega de Cooperativas de viviendas*, en AA.VV. *Las cooperativas de viviendas en España. Desafíos de presente y futuro*, Universidad Católica de Ávila, Ávila.
- VÁZQUEZ FRAILE, A. (2006), *Cuestiones problemáticas de las cooperativas de viviendas*, en AA.VV., XI edición de las Jornadas de Investigadores en Economía Social y Cooperativas, CIRIEC-España / CECOOP-USC (ed. en CD), Santiago de Compostela.