

Las cooperativas de pisos quieren acabar con las malas prácticas: cómo debe actuar el socio

Autor: LuisJa Sánchez (colaborador de idealista news)

05 junio 2018, 10:31

La profesionalización de la gestión de las cooperativas de viviendas ha convertido esta forma de adquirir casa en una alternativa sólida frente a la compraventa tradicional. **Fundación Pons** en colaboración con **la Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación y el despacho de Abogados Novit Legal** organizó ayer lunes una jornada para analizar este fenómeno. Aspectos como su legislación, el crédito hipotecario y las inversiones de los cooperativistas o su régimen fiscal se abordaron en dicha sesión.

Uno de los temas que más suscitó el interés de los asistentes fue la relación entre los socios de la cooperativa y esta entidad. En su intervención, **Fernando Sacristán**, abogado y Profesor de Derecho Mercantil de la Universidad Rey Juan Carlos, indicó que la protección del cooperativista no es sencilla. A lo largo de su trayectoria profesional ha defendido a socios y Consejos Rectores de Cooperativas. Reconoce que hay gestoras que trabajan bien y que también ha habido malas prácticas.

Sin embargo, cree que a nivel práctico no siempre sucede esta situación: **"Hay una tensión especial en esta relación con la cooperativa.**

Normalmente la cooperativa surge de un tercero que la pone en marcha para sacar una promoción concreta. Luego los socios se unen al proyecto con posterioridad y aceptan las reglas existentes".

Sobre el derecho del socio a la baja de la cooperativa, destacó que hay una diferencia alarmante entre una CCAA y otra a nivel legislativo. "En algunas de ellas se retiene un 5% de las entidades dadas en ese momento y en otras se puede llegar a 50%". A su juicio habría que evitar este tipo de abusos.

Respecto a esa baja, **Sacristán** destacó varias razones "una de ellas porque te han cambiado todas las condiciones más importantes de la promoción". A su juicio cualquier proyecto de cooperativa debe ser transparente y procurar no trasladar los riesgos a los socios. La poca solidez de algunas iniciativas puede generar esas bajas de los socios y que la cooperativa entre en concurso de acreedores.

A su juicio, debe buscarse la independencia entre auditores y promotores para que los informes de los primeros sobre el proyecto de cooperativa sean lo suficientemente independientes.

Sacristán habló de la ley 57/68 e indicó que era un régimen favorecedor de los cooperativistas y la reforma que se hizo con posterioridad, "modificada en parte por la ley 20/2015, es un paso atrás porque plantea dudas". Esta nueva reforma vuelve al debate de los tramos en la protección del seguro y lo que hay que pensar que en muchos procesos de promoción de cooperativas se reciben cantidades elevadas antes de que empiece la ejecución de las obras. Si limitas la protección a las cantidades posteriores a ese momento, igual hay socios que habrá aportado entre un 40 u 80% del total".

Para **Sacristán** se ha creado un marco de dudas que tendrán que ir resolviendo los tribunales. El propio Tribunal Supremo, en varias sentencias de 2013 y 2015, dejó muy claro la situación de los socios y sus derechos irrenunciables. "La sentencia del Pleno del Supremo del 2013 es la primera

que reconoció que los derechos de la ley 57/68 se aplicaban de forma irrenunciable a los socios y que además la cobertura y la protección era desde el primer euro que se aportaba en la vivienda. Luego muchos posteriores que lo ratificaron”.

Para este experto hay que buscar cooperativas de calidad “de tal forma que el socio que vaya a comprar una vivienda tenga todas las garantías posibles. Es por ello fundamental que exista transparencia en sus procesos, que no haya vinculación gestores con constructoras, que las gestoras sean solventes y profesionales. Por desgracia, conviven en el sector otras que no lo son”, subraya.

A juicio de **Sacristán**, la última reforma se hizo en una Disposición Adicional y no está muy lograda con la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la tutela del adquirente “sería oportuno darle una vuelta, buscando una mayor protección al adquirente. Mientras tanto hay que reconocer que la protección con la ley 57/68 era completa. La protección a los socios es mejorable si se protegieran las primeras cantidades entregadas”.

Para este experto “hay que darse cuenta de que la cooperativa es una forma jurídica que se rige por unos principios, esos principios forman parte de un funcionamiento democrático un socio y un voto, con principio de puertas abiertas”. A su juicio la cooperativa como forma de empresa hay que defenderla y son fórmulas que sirven para generar autoempleo y riqueza.

Las cooperativas se han profesionalizado

Por su parte, **Francisco J Sevilla**, vicepresidente segundo de la Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid, cree que el movimiento cooperativo ha mejorado bastante y es una de las formas más seguras de adquirir una vivienda. Ahora la mayoría de las cooperativas cumplen la ley y están bien gestionadas por profesionales preparados. En Madrid ha crecido el número de cooperativas.

A su juicio, es fundamental que el cooperativista se informe de la cooperativa a la que va a meter su dinero, que llame a CONCOVI o a la Asociación de Gestores de Vivienda. “Es fundamental contar con la información adecuada para que esa inversión no acabe mal”. Nuestro interlocutor destaca que la mayor parte de las cooperativas madrileñas están federadas en dicha entidad, aunque todas están inscritas en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid

Recordó que los cooperativistas tienen sus obligaciones y derechos y que tienen personalidad jurídica diferente de la propia cooperativa. “No siempre la baja del socio es justificada de este proyecto común. Los Estatutos de cada cooperativa diferencian la baja justificada de la no justificada. La primera adopta el cooperativista por causas del proyecto, cambiaron sus plazos o condiciones de forma esencial que no por causas subjetivas”. Sin que haya un dato claro sobre este abandono “sobre un 90% son bajas no justificadas”.

Para este experto hay causas que basculan de un lado a otro “en época de crisis, la principal causa de baja era la económica directamente vinculada a una pérdida de empleo, o cambios de empleo con peor sueldo o desplazamientos laborales. En menor medida, hay un porcentaje relacionado con los cambios personales de vida, una promoción cooperativa puede durar entre tres y cuatro años, te puedes casar o separar o tener hijos, todo eso influye tus necesidades de vivienda cambian”.

Que alguien te pida una baja para ir a una promoción no es lógico “no se puede entrar en otra promoción hasta que entre otro socio. Si la baja es

justificada no se puede penalizar la baja y la devolución sería en el momento que entrara un sustituto. El dinero está invertido. Cuando hay un sustituto se liquida la baja. En el supuesto que no sea justificada hay una penalización económica que tiene unas limitaciones legales del 10% de la aportación del capital social y un 5% que te podría penalizar el Consejo Rector sobre las aportaciones para financiar la vivienda.

El ahorro que supone adquirir una casa en cooperativa es importante "como mínimo hablamos del beneficio promotor, ese margen no suele ser inferior a un 15 ó 18% en época normal, con lo cual eso que no se lleva el promotor es el diferencial con respecto a una compraventa" indica **Sevilla**.

Para este experto, hay que hacer una labor previa a la entrada en una cooperativa, es una de las inversiones más importantes de tu vida "se puede incluso pedir información a varias promociones para saber cuál vamos a elegir. No hacerlo es un poco negligente", indica nuestro interlocutor.