

Cohousing senior en el cooperativismo de consumo: una solución de convivencia

19. 11. 2018



Organiza

Confederación Española
de Cooperativas
de Consumidores
y Usuarios



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE TRABAJO, MIGRACIONES
Y SEGURIDAD SOCIAL

Colabora





EL RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO EN LOS ESTATUTOS DE LA COOPERATIVA

Cristina R. Grau López
Advocada

FGC ADVOCATS, SCCL

NATURALEZA NO ESPECULATIVA DE LA COOPERATIVA

La cooperativa es por naturaleza una sociedad no especulativa:

- La distribución de excedentes se basa en la actividad, no en el capital
- En caso de baja, la persona socia recupera el capital **actualizado**
- La retribución del capital social a través de intereses se limita
- La persona socia paga el coste de la vivienda **–ahorro cooperativo–**
- **En la cooperativa de vivienda**, si la persona socia se propone su transmisión, la cooperativa tiene derecho de tanteo por el precio de adjudicación. La disolución de las cooperativas una vez adjudicadas la vivienda ha hecho en la práctica inoperante esta protección, permitiendo al socio fijar el precio según reglas de mercado.

EL CONCEPTO DE CESIÓN DE USO (I)

En el modelo de cesión de uso es la cooperativa como tal la que es la propietaria de las viviendas, mientras que los socios disfrutan del derecho de uso de las mismas. En la comunidad horizontal se combina la propiedad privada de partes del edificio con la propiedad colectiva de las partes comunes, en el modelo de uso o de cesión de uso los elementos privativos y los comunes se mantienen todos ellos en propiedad colectiva, a través de la cooperativa, pero el uso de los elementos privativos se adjudica individualmente i en exclusiva a la persona socia y a su unidad de convivencia, evitando la **especulación**.

EL CONCEPTO DE CESIÓN DE USO (II)

La legislación cooperativa ha previsto tradicionalmente la posibilidad de acogerse al régimen de uso, en vez de la de propiedad, pero no se ha desarrollado su regulación, más allá de permitir que este derecho se configure libremente bajo cualquier título o modalidad:

- Con naturaleza de derecho real limitado (Código civil)
- Con naturaleza personal u obligacional, (elemento esencial de contratos como el de arrendamiento, pero que también vemos en el aprovechamiento por tiempo compartido o la adjudicación del uso de la vivienda familiar en la crisis familiar).

EL CONCEPTO DE CESIÓN DE USO (III)

En nuestra opinión se trata de un derecho específico, propio de la cooperativa en régimen de uso y, por tanto, de naturaleza personal, contractual u obligacional, que deriva del contrato societario y a través del cual se hace efectivo el desarrollo de la actividad cooperativa por el socio en las cooperativas de uso, y es, por tanto, un derecho personalísimo del socio. No obstante, se trata de un derecho innominado, que no aparece identificado claramente en la Ley.

En los estatutos hay que determinar por qué naturaleza optamos, si la de derecho real o personal real, y en el último caso, si se encuadra en el arredramiento, o en el derecho típico e innominado cooperativo, y en tal caso, proceder a su desarrollo estatutario.

CLADE SE COOPERATIVA (I)

Si el derecho de uso es una particular forma de actividad cooperativizada, estas experiencias conllevan la aparición de una nueva clase de cooperativas: las de vivienda/consumo:

- Cooperativas de promoción de la vivienda: la relación del socio con la cooperativa se agota en el acto de adjudicación
- Cooperativas de uso: la relación del socio con la cooperativa se prolonga a lo largo de la vida del socio o la del edificio, El acento de la relación societaria se pone en el acto de consumo. Coadyuva a ello el suministro de bienes y servicios al socio distintos de la vivienda, tanto vinculados a ésta como a otras necesidades del socio.

CLASE DE COOPERATIVA (II)

Habida cuenta que en el modelo de *cohousing*, además de la provisión de una necesidad básica, como es la vivienda, las personas socias precisan proveerse de otros bienes y servicios, tanto vinculados directamente con la vivienda –conservación y mantenimiento, suministros, etc.-, así como de manera indirecta –los vinculados a las necesidades socio-sanitarias de los socios sénior-, podemos optar por distintas clases de cooperativa

Habida cuenta de que el objeto social trasciende al típico de la cooperativa de vivienda, los Estatutos podrán optar por una cooperativa de vivienda, una cooperativa integral, mixta o polivalente de consumo y de vivienda, o una cooperativa de consumo.

REGULACIÓN ESTATUTARIA DEL DERECHO DE USO

Con independencia de si el régimen de uso se configura como **derecho real** o como **derecho personal**, su funcionamiento debe regularse en los Estatutos sociales, destacando al menos:

- La definición de la naturaleza del derecho y su indisoluble vinculación a la condición de persona socia
- El régimen económico de las diversas aportaciones sociales
- El régimen de baja de la persona socia, así como la posibilidad de transmitir o no sus aportaciones a capital y con ellas, la condición de socio y el inescindible derecho de uso, nunca la transmisión del derecho al margen de ésta.
- Las clases de personas socias, la condición de beneficiaria y los derechos de cada clase

REGULACIÓN ESTATUTARIA DEL DERECHO DE USO

La mayoría de leyes cooperativas remiten a la regulación estatutaria del derecho de uso:

- Deberemos definir si se trata de un derecho real o personal, y establecer una regulación consecuente con esta naturaleza: p. ej., si es o no inscribible en el Registro de la Propiedad, si la persona socia puede gravarlo, si puede realizar obras en la vivienda que la modifiquen, si se le indemnizarán...
- Su duración: si se establece tiempo limitado o indefinido (como el contrato societario mismo)
- Si la titularidad podrá ser compartida o es exclusiva, definir quienes pueden ser beneficiarias además de los socios
- A que se destinará el derecho de uso (residencial, vacaciones)

ASPECTOS ECONÓMICOS DE LA REGULACIÓN ESTATUTARIA DEL DERECHO DE USO

- Hay que regular qué aportaciones a capital efectuarán las personas socias y prever:
 - Si se aplicarán a financiar la construcción; si son iguales para todos los socios o proporcionales a la actividad cooperativa
 - Si la financiación será exclusiva por las personas socias o si se acudirá a financiación externa
- Si se efectuarán aportaciones específicas para financiar la construcción diferentes de las del capital social
- El régimen de reembolso de las aportaciones al capital en caso de baja de la persona socia y de las demás aportaciones
- Si además resulta obligatorio el abono de canon mensual
- Si en caso de baja del socio se le resarcen las obras de mejora

ASPECTOS RELATIVOS A LA BAJA DEL SOCIO Y A LA TRANSMISIÓN DEL DERECHO DE USO

- Es conveniente regular en qué casos la persona socia puede transmitir sus aportaciones a terceras personas que no son socias, tanto *inter vivos* como *mortis causae*, teniendo en cuenta que con dicha ello se transmitirá también la condición de socio y el derecho de uso inherente a esta, causando a su vez el socio transmitente la baja como tal. Deberá flexibilizarse en todo caso la transmisión a otros miembros de la unidad de convivencia, si no son socios. En todo caso el adquirente debe reunir los requisitos para poder ser socio
- Qué aportaciones serán reembolsadas en caso de baja (a capital, a financiar la construcción, obras de mejora...) y cuáles no (canon, gastos o servicios o mantenimiento...)
- El plazo de reembolso en función de si hay o no personas socias expectantes (o si se ha acogido a la NIC 32)

ASPECTOS RELATIVOS A LA CONDICIÓN DE PERSONA SOCIA (I)

Hay que prever qué clases de socios se contemplan

- Personas socias cooperativistas: titulares del derecho de uso de la vivienda, elemento esencial del *cohousing*, y actuarán a su vez como consumidores de todos o algunos de los servicios que suministra la cooperativa (relativos a la vivienda y a las condiciones de vida del socio)
- Personas socias expectantes, fundamental para regular el régimen de reembolso en caso de baja y de la ocupación de las entidades vacías
- Personas socias colaboradoras o asociadas (pueden serlo ciertas administraciones, de los gestores...)

ASPECTOS RELATIVOS A LA CONDICIÓN DE PERSONA SOCIA (II)

- Los derechos y deberes atribuidos a cada persona socia:
 - Con particular atención en esta clase de cooperativas la actividad cooperativizada: el derecho de uso propiamente: destino de la vivienda para el socio y los miembros de su unidad de convivencia; deber de ocupación y posibilidad o prohibición de cesión temporal o de subarriendo parcial...; la titularidad del derecho, si será unipersonal o más de un socio compartan la titularidad de un mismo derecho de uso;
 - Asimismo ha de regularse el derecho de voto, en especial en caso de prever que la titularidad del derecho de uso pueda ser compartida por más de una persona socia
 - Aconsejamos asimismo regular la condición de persona beneficiaria



MUCHAS GRACIAS POR
VUESTRA ATENCIÓN

FGC ADVOCATS, SCCL