



Confederación Española  
de Cooperativas  
de Consumidores  
y Usuarios



# ***El cohousing senior dentro de la legislación cooperativa***

Un nuevo modelo de convivencia es posible. 16-19.11.2020

**Gemma Fajardo García  
Universitat de València (IUDESCOOP)**

# ¿Cohousing?

---

- ▶ Proyecto de convivencia en el que las personas asociadas comparten espacios y servicios residenciales.

- ▶ **REQUISITOS:**

- ▶ **1. Grupo de personas** que comparten las mismas necesidades o aspiraciones: convivir y servicios residenciales, ¿qué socios?, ¿qué requisitos? ¿Cuántos? ¿forma jurídica?
- ▶ **2. Espacio** para alojamientos y servicios complementarios (parking, servicios energéticos, telecomunicaciones, lavadero, sala de estar, etc).
  - ▶ - Arrendamiento, Cesión, Compraventa (Rehabilitación) o Construcción.
  - ▶ - Los socios ¿pretenden el uso de los espacios privativos y comunes, o acceder a la propiedad individual de los primeros?
- ▶ **3. Servicios residenciales** (manutención, servicios sociales, sanitarios, culturales, de ocio, formativos) Residencias de estudiantes, residencias vacacionales, residencias de mayores.

- ▶ **COOPERATIVA RESIDENCIAL**

# Encuadre jurídico I

---

- ▶ **Cooperativa, Asociación** (Ley 3/2015 de vivienda EU)
- ▶ Cualquier actividad económica lícita puede ser organizada y desarrollada mediante una sociedad cooperativa (1.2 LC).
- ▶ Actividades propias de C.R.: en relación con los espacios (construcción, rehabilitación, adquisición, arrendamiento, mantenimiento, mejoras) y con los servicios (organizarlos o contratarlos para su prestación a los socios).
- ▶ Condición del socio de C.R: consumidor o usuarios de bienes o servicios, como destinatario final de los mismos. (no reventa, no alquiler).

# Encuadre jurídico II

---

## ▶ ¿Qué tipo de cooperativa?:

- ▶ **Objeto social:** ¿Qué necesidades tienen los socios? 1º generar espacios para la convivencia y 2º compartir servicios.
- ▶ 1º Generar espacios para la convivencia con zonas privadas y zonas comunes (cesión, arrendamiento, adquisición (rehabilitación en su caso) o construcción. **cooperativa de viviendas** (procuran alojamiento y servicios complementarios para sus socios). Ventajas entre otras:
  - ▶ - Beneficiarse de suelo público: atribución directa para la construcción de viviendas en régimen protegido (patrimonio público municipal), o derecho de superficie.
- ▶ 2º Prestación de servicios de alojamiento, complementarios y residenciales: **cooperativa de usuarios** (suministros de bienes o servicios para uso o consumo de socios). Ventajas entre otras:
  - ▶ - Calificación como cooperativa de **iniciativa social** o servicios sociales: cooperativa de usuarios, sin ánimo de lucro, que presta servicios asistenciales (actividades sanitarias o de naturaleza social).
  - ▶ - Actividad extracooperativa (arrendamiento de viviendas a no socios).

¿Cooperativa integral? Pluralidad de objetos sociales y de modalidades de socios (usuarios y trabajadores) Deben aplicarse dos marcos jurídicos y diferenciar en su interior el desarrollo de dos objetos sociales, cuando uno de ellos ya se ha cumplido.

- ▶ **Cooperativa multiactiva/multifuncional de socios usuarios con dos objetos sociales sucesivos:** generar espacios para después prestar servicios (alojamiento, complementarios, residenciales)



# Encuadre jurídico III

---

- ▶ ¿Procedería un cambio de clase?
- ▶ Cualquier modificación de los estatutos que consista en cambio de clase da derecho al socio disidente a la baja justificada (art. 11.3 LC).
- ▶ Podría preverse en los estatutos el cambio de clase una vez cumplido el inicial objeto social (finalizado el proceso de construcción o rehabilitación), sin necesidad de tomar un nuevo acuerdo ni de modificar los estatutos. La cooperativa inicialmente registrada como de viviendas debería adecuar su calificación entonces a cooperativa de usuarios (y en su caso, de iniciativa social).

- 
- ▶ I<sup>a</sup> Fase:
  - ▶ Cooperativa de viviendas

# Modalidades de cooperativa de viviendas

---

- ▶ \* **EN PROPIEDAD.**
- ▶ - Autopromoción de viviendas por socios (anticipan pagos destinados a cubrir los gastos de construcción o rehabilitación).
- ▶ - Adjudicación de propiedad individual + espacios comunes (propiedad horizontal y en su caso, también cooperativa)
- ▶ \* **EN USO:**
- ▶ - Promoción de edificio por cooperativa. Costea la construcción con sus recursos (propios o ajenos)
- ▶ - La propiedad del edificio y de las habitaciones/viviendas que integra (no hay división horizontal) es de la cooperativa.
- ▶ - Cesión del derecho de habitación a los socios (524 C.C.) y posible arrendamiento a terceros (Ley 29/1994)

# Cumplimiento del objeto social propio de la cooperativa de viviendas

---

- ▶ **Cooperativa de viviendas en propiedad:** con la adjudicación de la propiedad individual a los socios, aunque la cooperativa pueda continuar siendo propietaria de parte de los espacios (no adscritos a la propiedad horizontal).
- ▶ **Cooperativa de viviendas en uso:** finalizada la construcción o rehabilitación, la cooperativa cederá el derecho de habitación a sus socios.
- ▶ En ambos casos, una vez disponible el espacio, el objeto social de la cooperativa será prestar a sus socios el servicio de alojamiento, además de servicios complementarios y servicios residenciales.



---

▶ **2ª Fase:**

- ▶ **Cooperativa Residencial**
  - ▶ **(Cooperativa de usuarios)**

# Estructura financiera de la Cooperativa Residencial I

---

- ▶ A) Viviendas en propiedad: aportaciones de los socios a cuenta de las viviendas en construcción y aportaciones a capital.
- ▶ B) Viviendas en uso.
- ▶ La cooperativa es la titular de todo edificio, adquirido con su patrimonio (capital aportado por los socios y en su caso, préstamos).
- ▶ La cooperativa reembolsa el importe prestado por el banco más los intereses, con aportaciones de los socios, ¿en qué concepto? ¿**capital**? (RP) ¿préstamo? (Deuda) ¿aportación a masa de gestión económica? no existe copropiedad.
- ▶ ¿Garantizar cantidades desembolsadas? (LOE)
- ▶ Problema: el capital comprometido debe desembolsarse como mínimo en un 25% desde el primer momento.



# Estructura financiera de la Cooperativa Residencial II

---

- ▶ Ejemplo: Aportación global por socio en concepto de gastos de construcción (120.000) a pagar en 30 años.
- ▶ **Capital social inicial** (40.000) desembolso mínimo: 10.000
- ▶ **Reconocimiento de deuda** (con las garantías que se crean oportunas) por 80.000 exigible al socio: en un 50% a partir de 10 años y otro 50% a partir de 20 años. Su realización se llevaría a la cuenta de capital, mediante **2 incrementos sucesivos de capital**.
- ▶ De esta forma la deuda/crédito se transforma en capital social y el socio podría recuperar todo lo invertido en la construcción.
- ▶ Los ingresos de la cooperativa serán principalmente las cantidades abonadas para atender los diversos gastos (administración, mantenimiento, manutención, servicios complementarios y servicios residenciales).

# CLASES DE SOCIOS

---

- ▶ Como cooperativa de usuarios. Posibilidad de tener distintas clases de socios:
- ▶ A. Socio residente: titular del derecho de habitación y beneficiario de los servicios residenciales
- ▶ B. Socio usuario de algunos servicios. Puede contribuir al coste de los servicios y aliviar de los mismos a los socios residentes que no los usen.
- ▶ C. Socios de trabajo. El personal que presta servicios puede asumir esta condición.
- ▶ D. Socio colaborador.
- ▶ Posibilidad de organizar la gestión y la adopción de acuerdos diferenciando clases de socios.



# OBLIGACIONES DE LOS SOCIOS

---

- ▶ 1. Contribuir al **capital** de la cooperativa con desembolsos periódicos (ej.: mensuales) y reconocimiento de deuda pendiente. Socios residentes
- ▶ 2. Hacer **uso** de la habitación (sin coste para el socio). De no usarse en cierto plazo, debe poder arrendarse por la cooperativa, oído el socio. Socios residentes
- ▶ 3. Hacer frente a los **gastos** que genere el mantenimiento del edificio y la administración de la cooperativa (haga uso o no de la habitación). Socios residentes y usuarios.
- ▶ 4. Hacer frente a los **gastos** que generen los servicios residenciales, en los términos que acuerden los socios. Socios usuarios (y en su caso residentes).
- ▶ 5 (...)

# DERECHOS DE LOS SOCIOS

---

- ▶ Derecho de habitación en favor propio y de las personas de su entorno que acuerden (familiares), por tiempo indefinido, y en las condiciones que acuerden los socios en asamblea. Reformas, mejoras, ...
- ▶ Derecho al disfrute de las instalaciones (en debidas condiciones) y de los servicios residenciales que se presten.
- ▶ ¿Derecho al reembolso del capital?, ¿reembolso de las mejoras?
- ▶ ¿Derecho a transmitir .....?
- ▶ (...)

# REEMBOLSO Y TRANSMISIÓN DE LAS APORTACIONES A CAPITAL I

---

- ▶ El derecho de habitación es intransmisible con independencia de la condición de socio, y no se puede transmitir la condición de socio sin el acuerdo del Consejo Rector/Asamblea. Excepciones: a otros socios o a familiares directos.
- ▶ Tradicionalmente: reembolso del capital y otras cantidades abonadas por el socio para la construcción de su vivienda, en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro (89.5 LC). Ese “momento” no puede ser indefinido (STS 11.06.2020). Problema para la cooperativa si no hay renovación.
- ▶ Alternativa: Aportaciones a capital de reembolso discrecional (45.I LC). Las aportaciones de los nuevos socios deben hacerse preferentemente adquiriendo las aportaciones de los socios que causaron baja, y siguiendo un orden de antigüedad (51.6 y 7 LC).
- ▶ No obstante, es importante generar un fondo para atender los reembolsos en el caso de que las transmisiones se demoren.



# REEMBOLSO Y TRANSMISIÓN DE LAS APORTACIONES A CAPITAL II

---

- ▶ Sería de interés que desde la Administración y el movimiento cooperativo se promoviera un fondo al servicio de las cooperativas residenciales para hacer efectivo el reembolso en el momento en que el socio quiera separarse de la cooperativa, y que sea recuperable a la entrada de nuevos socios, un **fondo rotatorio** que facilitara la puerta abierta (o socio colaborador).
- ▶ Además, también debe ser posible, sin esperar al reembolso del capital, que el socio intente transmitir inter vivos su participación por su cuenta. En estos casos, dicha transmisión estaría sometida a la autorización del consejo rector (o de la asamblea), que sólo podría negarse si la cooperativa propone un adquirente para la misma (adquirente que debería poder ser con preferencia un socio expectante, uno o varios socios de forma individual o agrupada, un tercero, o la propia cooperativa con carácter temporal). Habría que tener en cuenta cuál es la legislación aplicable para valorar la mejor opción.



- 
- ▶ ¡Muchas gracias!
  - ▶ [fajardo@uv.es](mailto:fajardo@uv.es)