



Funcionamiento Interno de una Cooperativa. Constitución, Órganos y Disolución

**CUADERNOS
PRÁCTICOS
DEL
PROMOTOR Y
GESTOR
INMOBILIARIO**

2016/29

Edición 1ª

Antonio Caparros Navarro

Juan Fernández Caparros

(Prayde Gestión, SL)



www.AnalisisInmobiliario.com

www.prayde.com/wordpress

www.gestinmo.blogspot.com

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| 29.1.- MARCO LEGAL: CONCEPTO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA | 1 |
| 29.1.2.- CONCEPTO DE COOPERATIVA DE VIVIENDA..... | 3 |
| 29.1.3.- CARACTERÍSTICAS | 4 |
| 29.2.- CONSTITUCIÓN | 5 |
| 29.2.1.- CONTENIDO DE LA ESCRITURA | 6 |
| 29.2.2.- CONTENIDO DE LOS ESTATUTOS | 8 |
| 29.2.3.- CAPITAL SOCIAL | 16 |
| 29.2.4.- INSCRIPCIÓN | 19 |
| 29.3.- LOS SOCIOS Y SUS CLASES..... | 20 |
| 29.3.1.- DERECHOS DE LOS SOCIOS | 21 |
| 29.3.2.- OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DE LOS SOCIOS | 23 |
| 29.3.3.- ALTAS DE SOCIOS | 23 |
| 29.3.4.- BAJA DEL SOCIO | 25 |
| 29.3.5.- NORMAS DE DISCIPLINA SOCIAL..... | 28 |
| 29.3.6.- TRANSMISIÓN DE DERECHOS | 29 |
| 29.4.- ÓRGANOS DE GOBIERNO DE LA COOPERATIVA (I) | 33 |
| 29.4.1.- LA ASAMBLEA GENERAL: COMPETENCIAS Y FUNCIONAMIENTO..... | 33 |
| 29.4.2.- CLASES DE ASAMBLEAS GENERALES..... | 34 |
| 29.4.3.- FUNCIONAMIENTO DE LAS ASAMBLEAS GENERALES | 35 |
| 29.4.4.- ASAMBLEA GENERAL DE DELEGADOS | 40 |
| 29.4.4.1.- ACTA DE LA ASAMBLEA | 41 |
| 29.4.5.- ASAMBLEA CONSTITUYENTE | 41 |
| 29.4.6.- IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS SOCIALES..... | 42 |
| 29.5.- ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN: CONSEJO RECTOR | 43 |
| 29.6.- OTROS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL | 47 |
| 29.6.1.- INTERVENTORES | 47 |
| 29.6.2.- COMITÉS | 49 |
| 29.6.3.- DIRECTOR..... | 49 |
| 29.6.4.- LETRADO ASESOR..... | 49 |
| 29.6.5.- CONTRATACIONES EXTERNAS | 49 |
| 29.7.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN | 50 |
| 29.7.1.- ACUERDO DE DISOLUCIÓN | 50 |
| 29.7.2.- EFECTOS ECONÓMICOS DE LA LIQUIDACIÓN | 52 |
| 29.7.3.- EXTINCIÓN | 55 |

CONCEPTOS TRATADOS EN ESTE CUADERNO.-

- Alta de nuevos socios
- Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria. De Delegados
- Baja del socio: voluntaria, no justificada
- Cooperativa de viviendas, Fiscalmente Protegida, Especialmente Protegida
- Disminución de Patrimonio
- Edificio
- Escritura pública de constitución
- Estatutos
- Excedente cooperativo
- Fondos: de Educación y Promoción (FEP), de Formación y Sostenibilidad (FFS), de Reserva Obligatorio (FRO), de Reserva Estatutario, de Reserva Voluntario
- Libro de Actas de la Asamblea General, del Consejo Rector, del Comité de Recursos
- Hipoteca
- Libro Diario, de Inventarios y Balances
- Obligaciones en serie
- Perdidas de ejercicios anteriores, del ejercicio
- Plan financiero
- Plazo amortización obligaciones y prestamos
- Prestamos con garantía hipotecaria
- Socios activos, colaboradores, inactivos
- Títulos participativos
- Vivienda, Local comercial, Zonas comunes

Prayde Gestión, SL - Cuadernos Practicos

29.1.- MARCO LEGAL: CONCEPTO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA

En el CPI número 25 establecimos el concepto general de sociedad cooperativa, como una sociedad de capital con características específicas muy diferentes a las SRL y a las SA, y marco legal y fiscal propio.

Establecimos sus tipos y, dentro de ellos son las Cooperativas de Vivienda de las que nos vamos a ocupar en los epígrafes que siguen.

29.1.1.- MARCO LEGAL

Deberemos distinguir:

A) ESTATAL

El marco jurídico de las Cooperativas es como ya hemos señalado la Ley 27/1999 de 16 de julio, de Cooperativas (texto consolidado) que abarca todo el funcionamiento de este tipo de sociedades, concretándose en sus **artículos 89 a 92** las características específicas de las Cooperativas de Vivienda, cuyo ámbito es estatal, y que, como ya hemos señalado en Cuadernos anteriores, ha sido modificada en numerosas ocasiones por diversas leyes

- Ley 55/1999, de 29 de diciembre
- Real Decreto Ley 10/2000 de 6 de octubre
- Real Decreto Ley 5/200, de 4 de agosto
- Ley 44/2002. de 22 de noviembre
- Ley 22/2003, de 9 de julio
- Ley 24/2006, de 4 de octubre
- Ley 16/2007 de 4 de julio
- Ley 10/2009 de 20 de octubre

- Ley 2/2011 de 9 de agosto
- Ley 13/2013 de 2 de agosto
- Ley 5/2015 de 27 de abril, la última y más reciente, por lo que en lo que sigue hablaremos del **texto consolidado y actualmente vigente**.

En el plano fiscal gozan de una **fiscalidad propia** recogida en la

- Ley 20/1990 de 19 de diciembre, sobre el Régimen Fiscal de las Cooperativas
- Real Decreto 1345/1992 de 6 de noviembre por el que se aprueba la normativa sobre tributación consolidada de los grupos de sociedades cooperativas, en que desarrollan su marco fiscal propio.

B) AUTONÓMICO

Las CCAA que tienen competencias en la materia han desarrollado en la legislación autonómica que es la siguiente:

TABLA 29.1.- LEGISLACIÓN AUTONÓMICA EN MATERIA DE COOPERATIVAS VIGENTE A 01/01/2016

SIGUE HASTA 61 PAGINAS

Autores

Antonio Caparrós Navarro.



Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GESMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ.Comillas,...) en temas inmobiliarios

También Co Autores de:

- Blog "[El Análisis de Viabilidad Inmobiliaria](#)"
- Blog "[CUADERNOS PRACTICOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO](#)"
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: Gestinmo, InmoSuelo, InmoExterior, InmoFase, etc., a través de Prayde Gestión, SL
- El libro "**Manual de Gestión Inmobiliaria**", 7ª ed. del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

Juan Fernández Caparrós.



Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 32 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado. Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

SINOPSIS.-

En el Cuaderno Práctico Inmobiliario (CPI) número 25 se trató la gestación de una promoción inmobiliaria en régimen de Cooperativa, desde una perspectiva eminentemente práctica, estableciendo las fases que el Gestor que es, nuestro protagonista principal, debía de implantar para su correcto desarrollo.

Pero nos quedaba una importante tarea que también el Gestor está obligado a introducirse en el plano jurídico prestando a los cooperativistas, en lo referente a todas las labores de funcionamiento interno de la propia sociedad cooperativa.

En este planteamiento debe conocer aspectos de ese funcionamiento como la convocatoria de las asambleas de socios, la elaboración de las cuentas anuales, los asuntos que debe aprobar dicha reunión de socios, los quórum y la votación de los acuerdos, la baja de los socios, las transmisión de sus derechos, la fiscalidad de la cooperativa, etc.

Con ese bagaje de conocimientos que es la intención de este texto explicar, su prestación de servicios a los cooperativistas será profesional y completa, dándole además seguridad en cuanto a la misma prestación de servicios que el facilita.

Ya hemos señalado a este respecto que la primera Asamblea transcurre sin problemas pero las siguientes, son casi siempre conflictivas, sobre todo en cooperativas donde el número de socios es elevado y, en general cuando las cosas se tuercen, sobre los objetivos preestablecidos, aunque no sea por culpa del gestor, que siempre debe tener en la mente que su contrato y poderes son esencialmente revocables..

PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.

Cuaderno nº32.- Historia de las Inmobiliarias en España

Cuaderno nº 33.- Régimen económico de una cooperativa. Aportaciones, fiscalidad, beneficios

Cuaderno nº 34.- Sociedades Anónimas y sus características.

Cuaderno nº 35.- Sociedades de Responsabilidad Limitada y sus características

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

Prayde Gestion, S

adernos Practicos

CUADERNOS PRÁCTICOS 2016/29. FUNCIONAMIENTO COOP.