

Formación sobre las Cooperativas de Viviendas

Tema 8



**Obligaciones contables de las cooperativas.
La regulación específica de las cooperativas de
viviendas en la Ley 4/99**

Cooperativa Teresa de Ávila

INDICE:

- 1-Contabilidad de la cooperativa.
- 2-Libros obligatorios.
- 3-Cuentas anuales.
- 4-Auditoria de cuentas.
- 5-Regulación específica ley 4/1999 de 30 de marzo de la Comunidad de Madrid, sobre Cooperativas de viviendas.



1- La Contabilidad de la cooperativa

Las Cooperativas deben llevar una contabilidad ordenada y adecuada a su actividad de acuerdo con el Código de Comercio, que se regirá por los principios de **veracidad**, **claridad**, **exactitud**, **responsabilidad** y **secreto contable**, respetando las peculiaridades de su régimen económico y financiero.



2- Libros obligatorios

Se deberán llevar en orden y al día:

a) Libro registro de socios, asociados, colaboradores y aportaciones a capital.

b) Libros de Actas de la Asamblea General, del órgano de administración y, en su caso, de las Juntas Preparatorias y demás órganos colegiados.

c) Cualesquiera otros que vengan impuestos por otras disposiciones legales.

3. Los libros serán diligenciados por el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid antes de su utilización. También son válidos los asientos y las anotaciones realizadas por procedimientos informáticos o por otros procedimientos adecuados, que posteriormente serán encuadrados correlativamente, para formar los libros obligatorios, los cuales serán legalizados antes de que transcurran los cuatro meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio.

3- Cuentas anuales

Salvo disposición contraria de los Estatutos Sociales, el ejercicio económico coincidirá con el año natural.

Los administradores deberán formular en el plazo máximo de tres meses contados a partir del cierre del ejercicio económico, las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado.

En el informe de gestión los administradores explicarán con toda claridad la marcha de la Cooperativa, las expectativas reales, las variaciones habidas en el número de socios, colaboradores y asociados, e informarán sobre los acontecimientos importantes para la Cooperativa ocurridos después del cierre del ejercicio.

Los administradores pondrán a disposición de los auditores en los casos previstos en el artículo 67, de ley de cooperativas de la CAM las cuentas anuales y el informe de gestión para que emitan su informe.



3- Cuentas anuales

Las cuentas anuales, el informe de gestión y en su caso, el informe de auditoría, se pondrán a disposición de los socios para su información, debate y aprobación, en su caso, en Asamblea General.



Los administradores, en el mes siguiente a su aprobación, presentarán para su depósito en el Registro de Cooperativas, certificación del acuerdo de aprobación de las cuentas anuales y de aplicación del resultado, a la que se acompañará un ejemplar de las mismas, el informe de gestión y el informe de auditoría, en su caso. Las cuentas anuales y el informe de gestión deberán ir firmados por todos los administradores y, si faltare la firma de alguno, se señalará con expresa indicación de la causa.

4- La auditoria de cuentas

la Cooperativa deberá auditar sus cuentas cuando concurren las siguientes circunstancias:

a) Cuando lo prevean los Estatutos Sociales.

b) Cuando lo acuerde la Asamblea General, o lo pidan los administradores, los Interventores u otra instancia legitimada para ello según los Estatutos.

c) A solicitud del mismo número de socios que pueda solicitar la convocatoria de la Asamblea General, siempre que no hayan transcurrido tres meses a contar desde la fecha de cierre del ejercicio a auditar. En este supuesto, los gastos originados como consecuencia de la auditoría serán por cuenta de los solicitantes, excepto cuando resulten vicios o irregularidades esenciales en la contabilidad verificada.



4- La auditoria de cuentas

Las personas que deben ejercer la auditoría de cuentas serán nombradas por la Asamblea General antes de que finalice el ejercicio a auditar. Cuando la Cooperativa viene obligada por Ley a auditar sus cuentas, el nombramiento de los auditores deberá hacerse por un período de tiempo determinado que no podrá ser inferior a tres años ni superior a nueve a contar desde la fecha en que se inicie el primer ejercicio a auditar, pudiendo ser reelegidos por la Asamblea General anualmente una vez haya finalizado el período inicial. En los casos en que no sea posible el nombramiento por la Asamblea General o éste no surta efecto, los administradores y los restantes legitimados para solicitar la auditoría podrán pedir al Registro de Cooperativas que proponga al Departamento competente el nombramiento de un auditor para que efectúe la revisión de las cuentas anuales de un determinado ejercicio.

5- Regulación específica sobre cooperativas ley 4/1999:

La regulación de la Ley de Cooperativas Madrileñas se refiere, en general, a todo tipo de Cooperativas. Por esta razón dedica un capítulo a las CLASES DE COOPERATIVAS, indicando, en cada clase de cooperativas, por ejemplo las de Enseñanza, Trabajo Asociado, Agrarias, de Crédito y Seguros, de Viviendas, etc... Aquí os extractamos la regulación que en esta Ley se recoge, de forma específica, para las Cooperativas de Viviendas.

Las COOPERATIVAS DE VIVIENDAS, son aquellas que, tienen por objeto procurar **EXCLUSIVAMENTE** a sus **SOCIOS** viviendas o locales, edificaciones e instalaciones complementarias; mejorar, conservar y administrar dichos inmuebles y los elementos comunes; crear y prestar los servicios correspondientes, pudiendo también realizar la rehabilitación de viviendas, locales y otras edificaciones e instalaciones destinadas a ellos.

a) Por lo que, podrán ser socios de las Cooperativas de Viviendas las **personas físicas** que necesiten alojamiento para sí o sus familiares, así como los **entes públicos o institucionales** que precisen alojamientos para sus respectivos empleados que tengan que residir, por razón de su función, en el entorno de una promoción cooperativa.

5- Regulación específica sobre cooperativas ley 4/1999:

- b) Las Cooperativas de Viviendas podrán adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social.
- c) La propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios mediante cualquier título admitido en derecho, ya sea para uso habitual o permanente, ya sea para descanso o vacaciones, ya sean destinadas a residencias para personas de la tercera edad o disminuidas.
- d) Las Cooperativas podrán realizar actividades y servicios cooperativizados con terceros no socios cuando lo prevean los Estatutos en el marco de la presente Ley y cuando resulte de la legislación sectorial aplicable o de las características de conciertos u otros vínculos con las Administraciones Públicas.

5- Regulación específica sobre cooperativas ley 4/1999:

e) Las Cooperativas de Viviendas podrán enajenar o arrendar a terceros, no socios, los locales comerciales y las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad. La Asamblea General acordará el destino del importe obtenido por enajenación o arrendamiento de los mismos.



f) Los Estatutos deberán establecer las causas de baja no justificada de un socio, entendiéndose justificadas las causas no previstas. En caso de baja no justificada el Consejo Rector podrá acordar las deducciones que se establezcan estatutariamente y que no podrán ser superiores al veinte por ciento de las cantidades entregadas por el socio en concepto de capital y al cinco por ciento de las cantidades entregadas por el mismo para financiar el pago de las viviendas y locales.

5- Regulación específica sobre cooperativas ley 4/1999:

g) En referencia a las cantidades anteriormente indicadas, así como las aportaciones del socio al capital social, deberán reembolsarse a éste en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio o por un tercero cuya subrogación en la posición de aquél sea válida o, en todo caso, en el plazo de tres años y si la baja fuese justificada, en el plazo máximo de dieciocho meses. Este plazo se reducirá a un año en favor de los herederos o legatarios del socio fallecido.

h) En la legislación estatal el plazo de reembolso no se vincula a ningún periodo temporal, sino exclusivamente a la subrogación de otro socio en el que causa la baja. Es importante por lo tanto el contenido de los Estatutos y los contratos que se inscriben entre la cooperativa y el socio.



5- Regulación específica sobre cooperativas ley 4/1999:

i) Salvo que el objeto de la promoción sea facilitar el acceso a la vivienda en modalidad distinta a la propiedad, cuando concluya la recepción definitiva de las obras de una fase o promoción y los socios adscritos a la misma estén al día en todos sus compromisos y obligaciones, tanto los específicos de aquella como la parte proporcional de las cargas comunes que les sean imputables, de acuerdo con los Estatutos y Reglamento de Régimen Interno, tendrán derecho a pedir la adjudicación de las viviendas y a causar baja justificada en la Cooperativa, con un preaviso no superior a tres meses.



5- Regulación específica sobre cooperativas ley 4/1999:

En cuanto a la PROMOCIÓN POR FASES, si la Cooperativa de Viviendas desarrollase más de una FASE, BLOQUE o PROMOCIÓN, por acuerdo del Consejo Rector que deberá ser ratificado en la primera Asamblea General que se celebre e inscrito en el Registro de Cooperativas, estará obligada a dotar a cada una de ellas de autonomía de gestión y de un patrimonio separado, para lo que deberá contar con una contabilidad independiente para cada fase o promoción, sin perjuicio de la general de la Cooperativa, individualizando todos los justificantes de cobros o pagos que no correspondan a créditos o deudas generales. Cada promoción o fase deberá identificarse con una denominación específica que deberá figurar de forma clara y destacada en toda la documentación relativa a la misma, incluidos permisos o licencias administrativas y cualquier contrato celebrado con terceros. En la inscripción en el Registro de la Propiedad de los terrenos o solares a nombre de la Cooperativa se hará constar la promoción o fase a que están destinados, y si ese destino se acordase con posterioridad a su adquisición, se hará constar por nota marginal a solicitud de los representantes legales de la Cooperativa.

5- Regulación específica sobre cooperativas ley 4/1999:



a) Deberán constituirse por cada fase o promoción Juntas especiales de socios, cuya regulación deberán contener los Estatutos, siempre respetando las competencias propias de la Asamblea General sobre las operaciones y compromisos comunes de la Cooperativa y sobre lo que afecte a más de un patrimonio separado o a los derechos u obligaciones de los socios no adscritos a la fase o bloque respectivo. La convocatoria de las Juntas se hará en la misma forma que las de las Asambleas.

b) De las deudas de una promoción o fase responderá el patrimonio de las mismas, los socios de la fase o promoción y en último extremo el conjunto de la Cooperativa. (los socios responden con el límite de su aportación al capital social, salvo previsión en contra de los Estatutos)

5- Regulación específica sobre cooperativas ley 4/1999:

En cuanto a auditorias de cuentas las Cooperativas de Viviendas, antes de presentar las cuentas anuales para su aprobación a la Asamblea General, deberán someterlas a auditoría , siempre que:

- a) Que la Cooperativa tenga en promoción, entre viviendas y locales, un número superior a cuarenta.
- b) Cualquiera que sea el número de viviendas y locales en promoción, cuando correspondan a distintas fases, o cuando se construyan en distintos bloques que constituyan, a efectos económicos, promociones diferentes.
- c) Que la Cooperativa haya otorgado poderes relativos a la gestión empresarial a personas físicas o jurídicas, distintas de los miembros del Consejo Rector.
- d) Cuando lo prevean los Estatutos o lo acuerde la Asamblea General.

5- Regulación específica sobre cooperativas ley 4/1999:

Como garantías estatutarias las Cooperativas de Viviendas deberán incluir las siguientes medidas de participación, información y control efectivo por parte de los socios:

a) **Ámbito** concreto y real de actuación de la Sociedad, que no podrá ser superior al territorio de la Comunidad en que este dada de alta, o sin restricción espacial en el caso de las de **ámbito Nacional**.

b) **Sistema** elegido, válido en Derecho, para garantizar las cantidades que anticipen los socios a cuenta del coste de la vivienda. (seguro de cantidades a cuenta). Esto no es obligatorio establecerlo en los Estatutos según la Legislación estatal.

- Respecto de esta obligación que impone la Ley de Cooperativas madrileña, entendemos que no es una mayor garantía para el socio, sino todo lo contrario, podría limitar su garantía.

5- Regulación específica sobre cooperativas ley 4/1999:

- Ya está ley aplicable en relación con las cantidades aportadas a cuenta para establecer cómo deben de cumplir los promotores esta obligación de devolución de cantidades en el caso de que no se inicie o no se acabe la Promoción en unos plazos determinados.
- En realidad son las circunstancias del mercado inmobiliario, financiero y de seguros, las que impones los instrumentos para garantizar estas cantidades ,o , en su caso, la ausencia de ellos, y por ello los instrumentos y/o su disponibilidad pueden ser cambiantes
- Así, por ejemplo, indicar estatutariamente que estas cantidades que se asegurarán mediante aval bancario si luego no se comercializa este producto por los bancos es papel mojado y además puede limitar, ya que se trata de garantizar esas cantidades, por el medio que sea. Igualmente si se indica que ese hará mediante póliza de aseguradora... ¿y si resulta más barato y con las mismas garantías por un banco? En definitiva, el mercado impone y los socios deben decidir según el momento, no por la “foto fija” que son los Estatutos.

5- Regulación específica sobre cooperativas ley 4/1999:

c) Necesidad de convocar todas las Asambleas Generales, que no sean universales, al menos mediante carta certificada con acuse de recibo, enviada al domicilio de cada socio, o por cualquier otro medio que asegure la recepción de la convocatoria, con una antelación no inferior a quince días hábiles.



d) Se deberá de establecer que número de socios que podrán solicitar motivadamente, con cargo a la Cooperativa y una vez al año, informe de consultores externos en las áreas urbanística, financiera, jurídica, cooperativa, o cualquier otra relevante para el mejor desarrollo del objeto social de la entidad.

5- Regulación específica sobre cooperativas ley 4/1999:

e) Pautas básicas para redactar la convocatoria y el orden del día de la preceptiva Asamblea cuando en aquél deban incluirse acuerdos ante desviaciones de costes superiores al Índice de Precios al Consumo, así como contenido mínimo de los informes técnicos correspondientes explicativos del origen de tales incidencias y de las alternativas para financiarlos.

La mayor parte de estas medidas no se recogen en la legislación estatal, que no por ello es menos garantista de los derechos de los socios, pues prima la toma de decisiones por mayoría y establece los mínimos para incluir puntos del orden del día en las asambleas.

Estas “garantías” recogidas por la legislación madrileña si no son utilizadas convenientemente pueden ser contragarantías del desarrollo de la promoción, pudiendo servir para que se formen grupos de socios de tendencias muy dispares que trabajen “en contra” unos de otros, en vez de por el mismo fin, que debería ser el desarrollar la promoción con el mínimo coste, en las condiciones pactadas con la constructora en cargada de la ejecución de las obras.

5- Regulación específica sobre cooperativas ley 4/1999:

En referencia a la TRANSMISIÓN de DERECHOS en las Cooperativas de Viviendas, se puede establecer que, el socio que pretendiera transmitir sus derechos sobre la vivienda o local, antes de haber transcurrido cinco años u otro plazo superior fijado por los Estatutos, que no podrá ser superior a diez años desde la fecha de concesión de la licencia de primera ocupación de la vivienda o local, deberá ponerlos a disposición de la Cooperativa, la cual los ofrecerá a los socios expectantes por orden de antigüedad.

a) El precio que deberá abonar (tanteo) el socio expectante será igual a la cantidad desembolsada por el socio que transmite sus derechos sobre la vivienda o local, incrementada con la revalorización que haya experimentado, conforme al Índice de Precios al Consumo, durante el período comprendido entre las fechas de los distintos desembolsos parciales y la fecha de la comunicación de la intención de transmisión de los derechos de la vivienda o local.

5- Regulación específica sobre cooperativas ley 4/1999:

b) Transcurridos dos meses desde que el socio puso en conocimiento del Consejo Rector el propósito de TRANSMITIR sus derechos sobre la vivienda o local, sin que ningún socio expectante haga uso del derecho de preferencia para la adquisición de los mismos, el socio queda autorizado para transmitirlos, "inter vivos", a terceros no socios.

c) En el caso que un socio transmitiera a terceros sus derechos sobre la vivienda o local, sin que lo hubiese puesto en conocimiento de la Cooperativa, se concede a los socios expectantes la posibilidad de poder ejercer el derecho de retracto, debiendo reembolsar al comprador el precio señalado anteriormente (precio desembolsado más revalorización según IPC) y lo indicado en el artículo 1518 Código Civil: Los gastos del contrato, y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta, más los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida.

5- Regulación específica sobre cooperativas ley 4/1999:

d) El derecho de retracto podrá ejercitarse, durante un año, desde la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad, o, en su defecto, durante tres meses, desde que el retrayente tuviese conocimiento de dicha transmisión.

e) Las limitaciones establecidas para la transmisión de derechos no serán de aplicación cuando el socio transmita sus derechos sobre la vivienda o local a sus ascendientes o descendientes, así como en las transmisiones entre cónyuges decretadas o aprobadas judicialmente en los casos de separación o divorcio.





Cooperativa Teresa de Ávila