Pasos previos a la compra en régimen de cooperativa

Antes de aventurarse a comprar una vivienda a través de este mecanismo, es aconsejable tener en cuenta lo siguiente:

**1º** Comprobar que la cooperativa es propietaria de los terrenos en los que se van a construir las viviendas. Igualmente, es interesante comprobar que la sociedad está inscrita en el Registro de Cooperativas de la Comunidad Autónoma correspondiente o acudir a la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España.

**2º** Tener en cuenta los mismos requisitos que se deben cuidar en la compra de una vivienda libre:

• Datos identificativos de la entidad gestora.
• Plano de la vivienda.
• Memoria de calidades.
• Precio y formas de pago.
• Licencias.
• Estatutos de la Cooperativa.
• Fechas de entrega.
• Aval bancario.

Legislación de las cooperativas de viviendas

La legislación actual que regula este modelo de organización está recogida en los siguientes textos jurídicos:

**• Europeo**

- Ley Europea de Cooperativas. Reglamento (CE) n° 1435/2003 del Consejo, de 22 de julio de 2003, relativo al Estatuto de la sociedad cooperativa europea (SCE).

**• Nacional**

- Ley 27/1999, de 16 de julio, de cooperativas.

- Ley 20/1990, de 19 de diciembre, de Régimen Fiscal de Cooperativas.

En el SIMA pude observar como las cooperativas tenían largas colas de personas interesándose por sus “ofertas”. Al ver esto, decidí interesarme por las ofertas de cinco de estas empresas, para tomarle el pulso al asunto.

En apariencia, la única posibilidad de acceso a una vivienda libre o de precio limitado, parece ser mediante una cooperativa. Pero tengan en cuenta que no es oro todo lo que reluce, y como medida de precaución para todos aquellos interesados en este tipo de venta, creo necesario hacer algunas advertencias.

1º.- Pueden encontrar cooperativas y gestoras de cooperativas.
No son lo mismo ni tienen los mismos objetivos, pero voy a evitar entrar en el detalle pues me alargaría mucho.

Antes de nada, decir que las cooperativas cumplen una función social, y que TODAS ellas, están obligadas a obtener un margen de beneficio determinado (mucho menor que la vivienda libre), ya que acceden a unos préstamos y a una financiación con unas características muy ventajosas y con intereses muy bajos para poder comprar suelo y edificar (reciben créditos ICO, Instituto de Crédito Oficial). Esta es la razón principal por la que el precio es menor (debería ser menor).
También el margen de la cooperativa debe por tanto ser menor, aunque no siempre sea así.

**¿COOPERATIVA? PERO.... ¿CÓMO FUNCIONA ESTO?**
Imaginemos que yo soy el propietario de la cooperativa y voy a comercializar un proyecto.
Me pongo un stand en el SIMA y llevo una publicidad digna y unos cuantos comerciales.
Este tipo de comercialización tiene como objetivo captar socios, futuros cooperativistas y empezar a obtener fondos.

Yo les oferto un piso de determinadas características a un precio y les doy unos planos de la distribución del piso, una memoria de calidades general, una carpetilla molona y una fecha de entrega.
Les cuento como es la financiación y cuando empiezan a pagar (que es ya mismo).
Y ustedes firman y pasan a ser CANDIDATOS a comprar un piso como el que han elegido y ya están pagando.
En teoría lo que queda ahora es esperar a que llegue la fecha que les han dicho y cumplir religiosamente (eso si), con los pagos mensuales, que no son triviales.

**REQUISITOS A COMPROBAR Y A EXIGIR.**

-La cooperativa DEBE estar establecida e inscrita como “sociedad cooperativa de viviendas de función social” en el registro oficial de sociedades cooperativas.
-En toda la documentación, propaganda, contratos, ofertas, etc, etc. Debe aparecer el número de inscripción en dicho registro, así como el tomo, el folio y la anotación correspondiente. Por tanto, el primero paso a tomar es comprobar este detalle (que es fundamental).
-Si la cooperativa no está inscrita (ni como cooperativa nacional, ni como cooperativa comunitaria, ni como gestora de cooperativas), olvídese directamente y acuda a otra.
-Si la cooperativa está establecida en fecha y forma en el momento de acceder a la oferta, debe informarse sobre si la cooperativa es de ámbito nacional o de ámbito autonómico. Si es de ámbito autonómico asegúrese de que tiene los permisos necesarios para construir en su comunidad autónoma.
-En ambos casos, pregunte que otras construcciones ha llevado a cabo en su comunidad o si es la primera que va a llevar a cabo. (Normalmente las cooperativas que han construido con anterioridad en la misma comunidad, conocen los escollos a los que se van a enfrentar, pudiendo de esta manera calcular mejor los tiempos de oferta y compra de suelo, planificación del proyecto, aprobación, adjudicación, construcción, comercialización, entrega, etc.
-Comprobar el estado de la compra del suelo. La finca sobre la que irán las viviendas debe ser propiedad de la cooperativa.
-Comprobar si está aprobado el proyecto por el colegio de arquitectos (en este caso, los metros ofertados con contractuales, de otro modo no lo son, y las dimensiones pueden variar ya que puede variar el proyecto, y sorprendentemente siempre varían a menos).
-Comprobar que la lista cerrada de candidatos está numerada y firmada ante notario en fecha y forma. (Obviamente no puede haber más cooperativistas que pisos), pero por un extraño efecto parecido al milagro de los panes y los peces (y porque el promotor da por echo que algún/os cooperativista/s se cansarán por el camino, puede estar tentado de captar más de la cuenta, al fin y al cabo son ingresos para la obra).
-Exigir un compromiso por escrito de fecha de entrega, de forma que presente cláusulas en las que por mes de retraso a partir del segundo mes, obtengamos un beneficio o un descuento determinado y estipulado previamente.
-Exigir un compromiso por escrito de precio cerrado a la firma del contrato o en su defecto un margen máximo de incremento del precio, dependiente de factores razonables y coherentes a incluir en el contrato de compra (NO EN DOCUMENTOS POSTERIORES).
-Exigir que la elección de piso sea por orden de ingreso en la cooperativa (usted recibirá un número), o por sorteo ante notario y en una única sesión para todos los cooperativistas.

**VENTAJAS.**
-Personalmente no veo ninguna, pero algunas cooperativas tienen unos precios competitivos.
-También se observa un fenómeno nuevo en este mercado. Hay construcciones REALIZADAS, de las que se caen algunos cooperativistas porque no pueden obtener la financiación para pagar el piso, en este caso, el interesado acude a una gestora de cooperativas y ellos tienen los datos de estas personas, la gestora actúa de intermediaria y SIN OBTENER BENEFICIO, sustituye a un cooperativista por el nuevo interesado si este asume los pagos del cooperativista que no puede obtener financiación. Normalmente el que no obtiene financiación pide dinero extra. Esto es ilegal, repito, es ilegal e incumple las normas de funcionamiento de una cooperativa registrada como tal. Si bien es cierto que parece moralmente aceptable una compensación si la transmisión es por causa de la falta de financiación y no con ánimo de lucro. Ahora bien, esto es una decisión personal, allá cada cual.

**INCONVENIENTES.**

-No hay nada hecho, todo son planes y proyectos. Ténganlo muy en cuenta al tomar su decisión.
-Si el suelo no está comprado, yo personalmente me olvidaría. Este proceso puede alargar enormemente el tiempo de entrega pues la compra y calificación no dependen de la exclusivamente de las intenciones y los medios de la cooperativa.
-La fecha de entrega no es firme, es una estimación, pero puede variar, incluso en años, por eso es necesario exigir avales por escrito para que daño sea menor en caso de que esta circunstancia ocurra.
-El precio no es cerrado, puede variar (y de hecho varía, siempre hacia arriba, ya saben

**4.3. Derecho de información**

**El derecho a la información es un derecho básico de los consumidores y usuarios. De tal manera qué, ante un eventual e injustificado incumplimiento de la obligación de informar, por parte de la cooperativa, el socio-cooperativista puede reclamar ante los órganos rectores de ésta o ante la Administración competente.**

**En el ámbito del cooperativismo, éste derecho se desdobla en dos fases:**

**Antes de la incorporación como socio a una cooperativa. En este momento se debe comprobar:**

**Que la cooperativa está legalmente constituida e inscrita en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid (si es de ámbito nacional, en el Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales).**

**Que posea una cuenta bancaria abierta, de titularidad de la cooperativa, en la que se ingresen las aportaciones de los socios.**

**Que dichas aportaciones estén aseguradas por una compañía de seguros o avaladas por una entidad bancaria o caja de ahorros (acreditado documentalmente por la cooperativa).**

**Que, en caso de existir cuota de pre-inscripción, de carácter no reintegrable, se defina claramente su concepto y cuantía.**

**En el acto de la incorporación, el nuevo socio debe recibir de la cooperativa una copia de los Estatutos sociales, del contrato de adhesión y de aquellos documentos en que se contengan las normas y características de las viviendas promocionadas.**

**Antes de incorporarse a una promoción concreta, se debe comprobar:**

**La ubicación física del solar y su situación urbanística (grado de urbanización y Plan donde se integra. Lugar de información: el Ayuntamiento donde se emplace la promoción)**

**Si cuenta con Proyecto de edificación, visado por Colegio Oficial y de las preceptivas Licencias de edificación (Lugar de información: el Ayuntamiento donde se emplace la promoción)**

**Propiedad del suelo y su situación registral (Si es suelo público, si es propiedad de la cooperativa o solo tiene opción de compra; permuta; la existencia de posibles cargas...etc. Lugar de información: Registro de la Propiedad donde ubique la promoción).**