

LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA: CONSIDERACIÓN DEL SOCIO COOPERATIVISTA COMO CONSUMIDOR

Silvia Durán Alonso

Profesora Ayudante Doctora

Universidad Católica San Antonio de Murcia (UCAM)

PLANTEAMIENTO: Una de las formas de autopromoción de vivienda, muy habitual, en el tráfico jurídico, es la Sociedad Cooperativa.

CUESTIÓN:

1. ¿Es merecedor el denominado socio cooperativista de que se le atribuya la condición de consumidor, con lo que ello implica?

DOCTRINA: GONZÁLEZ CARRASCO, Carmen; «Caracterización de las adjudicaciones realizadas por una cooperativa como compraventas de consumo», *Tratado de la compraventa. Homenaje al Profesor Rodrigo Bercovitz, Tomo I*, Pamplona, Aranzadi 2013; MONGE GIL, Ángel Luis; «Cooperativas de viviendas», *XX Encuentros del Foro de Derecho Aragonés*, Sesión IV, 2010; GONZÁLEZ CARRASCO, Carmen; «Informe sobre la caracterización de las adjudicaciones o ventas realizadas por una cooperativa como operaciones de consumo», *Centro de Estudios de Consumo* (2011);

JURISPRUDENCIA: citada en texto.

Haciendo una aproximación al concepto, según la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas, una cooperativa está formada por personas asociadas «en régimen de libre adhesión y baja voluntaria», para llevar a cabo una actividad empresarial, en nuestro caso, la promoción inmobiliaria. De este modo, el capital social de la cooperativa de viviendas lo integran aportaciones de los propios socios cooperativistas, y la finalidad última de la misma será adquirir y, en su caso, urbanizar terrenos, para construir viviendas, y cederlas a los socios «mediante cualquier título admitido en derecho» (art. 89 Ley de Cooperativas). Así pues, está constituida por una organización de individuos, asociados para conseguir una vivienda, en mejores condiciones que las ofrecidas en el mercado para el caso de que hubieran actuado de forma individual. Si bien, tal actividad, aunque podría considerarse *de consumo*, si la intención es la utilización final de la vivienda para un uso personal o familiar, lo cierto es que los socios cooperativistas intervienen como empresarios, ya que emplean recursos propios, asumiendo los mismos riesgos de un promotor inmobiliario.

Siguiendo a MONGE GIL¹, el cooperativista reuniría ambas condiciones: la de socio de la cooperativa y la de consumidor o usuario, ya que es el destinatario final en la adquisición de un inmueble destinado a vivienda. Ahora bien, es ésta una cuestión discutida. Al respecto, se ha sostenido que no se puede hablar de la presencia de un consumidor, ya que no cabría distinguir entre parte empresarial y destinatario final del producto, debido a que el propio comprador no dejaría de ser también parte empresarial.

GONZÁLEZ² distingue tres supuestos, para determinar si estamos o no ante una relación de consumo entre la cooperativa de vivienda y el socio cooperativista: a) entiende que hay relación de consumo si la cooperativa se emplea como instrumento por un empresario que impulsa las obras de edificación, actuando como gestor de cooperativas³; b) considera también relación de consumo ordinaria la de la cooperativa que transmite bienes a terceros ajenos –por ejemplo, en el caso de viviendas sobrantes- c) respecto al caso típico de cooperativa de viviendas surgida de forma espontánea, sin ánimo de lucro por parte de los socios, con el único fin de obtener vivienda a bajo coste, entiende la autora que, en este caso, la entrega de vivienda a los socios no es propiamente venta, sino una operación societaria interna. Si bien, indica que no son actos de consumo, ya que los cooperativistas no actúan en el ámbito de su ejercicio profesional, «sino como consumidor colectivo», sin perjuicio de que determinadas normas establezcan garantías a favor de los cooperativistas para asegurar los derechos de los socios, en cuyo caso serían beneficiarios de dichas garantías, pero «sin poder realizar una aplicación extensiva o analógica de las normas aplicables a los contratos de consumo».

¹ MONGE GIL, Ángel Luis; «Cooperativas de viviendas», *XX Encuentros del Foro de Derecho Aragonés*, Sesión IV, 2010, pág. 238.

² GONZÁLEZ CARRASCO, Carmen; «Informe sobre la caracterización de las adjudicaciones o ventas realizadas por una cooperativa como operaciones de consumo», *Centro de Estudios de Consumo* (2011), pág. 10. Disponible en: <https://previa.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/23/2011/23-2011-4.pdf>.

³ A este respecto, la responsabilidad del promotor establecida en la Ley de Ordenación de la Edificación (art. 17.4) se extiende a las «personas físicas o jurídicas que, a tenor del contrato o de su intervención decisoria en la promoción, actúen como tales promotores bajo la forma de promotor o gestor de cooperativas». Dicha previsión debería haber contribuido a terminar con el debate, ya que con ello se pretendía evitar conductas fraudulentas, consistentes en la intención de determinadas empresas de encubrir su verdadera condición de promotores, a fin de eludir posibles responsabilidades, constituyendo una cooperativa para integrar en la misma, como socios, a posibles interesados en la adquisición de vivienda. Concluye al respecto González que, finalmente, toda cooperativa actúa dentro de una posición jurídica relevante, y por ello, el legislador se ha visto obligado a proteger, en cierta medida, a los socios adjudicatarios (GONZÁLEZ CARRASCO, Carmen; «Caracterización de las adjudicaciones realizadas por una cooperativa como compraventas de consumo», *Tratado de la compraventa. Homenaje al Profesor Rodrigo Bercovitz, Tomo I*, Pamplona, Aranzadi 2013, pág. 197.

Respecto a esta última postura, lo cierto es que la autora no deja de reconocer carácter de consumidor a los socios, refiriendo expresamente su condición de *no profesionales*, e incluso conceptuándolos como una subespecie de consumidor («consumidor colectivo»), lo que, desde el punto de vista práctico, finalmente nos lleva a concluir que los mismos son merecedores de ser considerados consumidores, en relación a terceros que puedan intervenir en el negocio (como puede ser una entidad de crédito), y también respecto a la propia cooperativa, desde el momento que le es de aplicación directa una legislación garantista.

Tampoco la jurisprudencia ha mantenido una postura uniforme al respecto. De hecho, algunas sentencias se han pronunciado en contra de reconocer a los cooperativistas la condición de consumidores. Así, la SAP Vizcaya 9 abril 2001 (ROJ: SAP BI 1654/2001) no aplicó a socios cooperativistas de una cooperativa de vivienda la legislación protectora de los consumidores, teniendo en cuenta el criterio de la STS (1ª) 22 mayo 1992 (ROJ: STS 4104/1992), que, en su día, consideró que si las viviendas eran construidas en régimen de cooperativas «para ser adjudicadas exclusivamente a sus asociados y no para destinarlas al tráfico con terceros», en tal caso «los propios cooperativistas se convierten en socios copromotores de la construcción de dichas viviendas [...]». De ahí que la Audiencia citada declarara que la entonces vigente legislación protectora de los consumidores no era aplicable al caso. En el mismo sentido, encontramos alguna resolución de Junta Arbitral de Consumo (por ejemplo, Junta Arbitral de Aragón, expediente 1471/09, de 25 de noviembre de 2009)⁴.

Ahora bien, en los últimos años la postura del legislador es mucho más favorable hacia los derechos de los consumidores, y en este sentido parece evolucionar también la jurisprudencia. Así, debe referirse la reciente SAP (5ª) Sevilla 18 diciembre 2020 (ROJ: SAP SE 1376/2020)⁵. En la misma, se razona que «la condición de socio de una sociedad cooperativa constituida para la promoción de un conjunto de viviendas [...] no priva a éstos de su condición de consumidores». Esto se debe a que, según la Sala, a los socios cooperativistas no les movía una finalidad empresarial o profesional, ya que, en

⁴ En este caso, la Junta Arbitral no admitió a trámite el arbitraje de un asunto planteado por un socio cooperativista frente a una cooperativa de vivienda, por vulneración de la normativa protectora de los consumidores.

⁵ En relación al asunto objeto de autos, se interpuso acción de nulidad de una cláusula suelo contenida en el contrato de préstamo hipotecario por los socios de una cooperativa de vivienda. Dicho préstamo fue inicialmente suscrito entre la entidad Unicaja y la referida cooperativa, subrogándose posteriormente en el mismo los socios de la cooperativa. El Juzgado de Primera Instancia estimó la demanda de nulidad, y dicha sentencia favorable a los cooperativistas fue confirmada por la Audiencia Provincial de Sevilla, que resolvió que los socios de la cooperativa sí tienen la consideración de consumidores, de modo que era aplicable al caso la normativa de protección correspondiente, y al no cumplirse, en este caso, los requisitos de información y transparencia preceptivos, se declaró nula la cláusula suelo.

realidad, el objeto último de la constitución de la cooperativa de vivienda es «acceder a la propiedad de una vivienda en las mejores condiciones económicas», y como esa adquisición de vivienda es lo que determina la actuación de los socios cooperativistas, éstos no obran como empresarios, «sino como consumidores, en atención a la finalidad o destino del bien que aspiran a obtener». Por ello, concluye que es «el destino final perseguido por los prestatarios lo que determina la condición o no de consumidores», ya que este tipo concreto de operación inversora no priva al socio cooperativista de su condición de consumidor, por tratarse de una actuación puntual y concreta, con el único fin de invertir unos ahorros en la compra de un inmueble⁶.

Conforme a lo anterior, se considera que la postura más adecuada es la de mantener que el socio cooperativista ostenta, además de la condición de socio, también la de consumidor, al ser destinatario final de un producto: una vivienda, siendo tal adquisición la finalidad última (y única) de su intervención en la cooperativa. Para ello, entre otras cosas, suscribe un contrato de adhesión, en virtud del cual la cooperativa (que ostenta personalidad jurídica propia e independiente de la de sus socios) se obliga entregarle el inmueble en determinadas condiciones, teniendo además dicha cooperativa el carácter de profesional. Por ello, en principio estamos ante una compra de vivienda que reuniría los requisitos necesarios para ser sometida al derecho de consumo y, en consecuencia, deberían reconocerse al cooperativista los mismos derechos que a cualquier otro consumidor adquirente de vivienda, es decir, no solo los incluidos en la normativa general de consumo, sino muy especialmente los contenidos en aquellas normas dirigidas a regular la compra de vivienda –el RD 515/1989, en relación a la protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento, o la Disposición Adicional 1ª de la LOE-. A este respecto, cabe citar la STS (1ª) 12 julio 2016 (ROJ: STS 3459/2016), que expresamente reconoce a los cooperativistas unos «derechos “irrenunciables” entre los que se encuentra la garantía de devolución de las cantidades que anticipen para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin [...]».

Fecha de recepción: 01.01.2021

Fecha de aceptación: 15.09.2021

⁶ En idéntico sentido se pronunció ya en 1997 la Comisión de Cooperación de Consumo, órgano dependiente del Ministerio de Sanidad y Consumo, a la hora de resolver una consulta sobre la cuestión que nos ocupa. Así, dicha Comisión se mostró favorable a que se aplicara la normativa en materia de consumo a una adquisición de vivienda por un cooperativista -en especial, las normas relativas a cantidades entregadas a cuenta y cláusulas abusivas en los contratos-. (Consulta 46/97, http://www.aecosan.msssi.gob.es/AECOSAN/docs/documentos/consumo/estudios/consultas_1997.pdf).