

# Las sociedades cooperativas de vivienda. Especial referencia al País Vasco

PILAR GÓMEZ APARICIO

*Escuela de Estudios Cooperativos. Universidad Complutense de Madrid*

Recibido en julio de 2004; aceptado en septiembre de 2004

## Resumen:

*Son muy diversos los sectores en los que ejercen su actividad las sociedades cooperativas. La sociedad cooperativa de viviendas es una clase específica de dentro de las de consumidores, regulada como una «clase» diferenciada en las leyes, que presenta particularidades que es preciso conocer. Constituyen entidades con un lugar propio dentro del sector inmobiliario con una nada despreciable contribución a la promoción de vivienda. En el País Vasco son en cuantía las más importantes después de las de trabajo asociado. La sociedad cooperativa de viviendas se caracteriza como empresa de participación dentro del sector inmobiliario, en la medida que son los propios usuarios de las viviendas los responsables de la toma de decisiones en la promoción inmobiliaria.*

## Palabras clave:

*Sociedad cooperativa de viviendas, Sector inmobiliario, Empresas de participación, Economía social.*

## Abstract:

*They are very diverse sectors in those that exercise their activity the cooperative societies. The cooperative society of housings is a specific class of inside those of consumers, regulated as a «class» differed in the laws that it presents particularities that it is necessary to know. They constitute entities with an own place inside the real estate sector with one anything worthless contribution to the housing promotion. In the Basque country they are in quantity the most important after those of work associate. The cooperative society of housings is characterized as participation company inside the real estate sector, in the measure that they are the own users of the housings those responsible for the taking of decisions in the real estate promotion.*

## Keywords:

*Housing cooperative, Real estate sector, Participation companies, Social economy.*

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. La sociedad cooperativa

Todas las organizaciones justifican su existencia en la medida que responden a los intereses de sus principales partícipes. Pero mientras en las empresas capitalistas convencionales esos intereses se identifican con los de los inversores, en el caso de las sociedades cooperativas los intereses de los que aportan únicamente capital quedan supeditados

a los intereses de los socios en cuanto intervinientes en el proceso de producción de bienes y/o servicios.

Son muy diversos los sectores en los que ejercen su actividad las sociedades cooperativas (tan diversos como la propia *vida* empresarial, económica y social), y también puede ser diversa la vía y concreción de la utilidad y los beneficios que obtienen los socios de su organización.

En ocasiones tiende a subestimarse (Comisión de las Comunidades Europeas, 2001, p. 8) la importancia que tienen en Europa las sociedades cooperativas<sup>1</sup>, entre otras causas al tener muy diversos marcos legales. Sean cuales sean las causas, las estadísticas empresariales no siempre reflejan adecuadamente su participación económica en las distintos sectores.

Pero «la importancia de las cooperativas no puede medirse sólo por su volumen de negocios (...). Los tres tipos de capital tradicionales (natural, físico y humano) no son los únicos factores que intervienen en el proceso de crecimiento económico; junto a ellos, desempeña también un importante papel la forma en que los agentes económicos se conectan y organizan para general crecimiento y desarrollo» (Grootaert, 1988).

## **1.2. La sociedad cooperativa de viviendas como empresa de participación dentro del sector inmobiliario**

La sociedad cooperativa de viviendas se caracteriza como empresa, ya que en ella acontecen interrelacionados los tres tipos de flujos que caracterizan toda actividad empresarial (García-Gutiérrez, 1999, 1988-1989; Gómez, 2001):

- Los flujos de información-decisión.
- Los flujos reales relativos a la prestación de un servicio: suministrar alojamiento.
- Los flujos financieros asociados a los flujos reales.

Asimismo la sociedad cooperativa de viviendas es una empresa de participación, porque los socios intervienen activamente en esos tres tipos de flujos:

- Tomando las decisiones que como socios les corresponden.
- Como «consumidores» o usuarios de las viviendas.
- Financiando la promoción de las viviendas.

Las sociedades cooperativas de vivienda tienen un cierto carácter social. En primer lugar en función de su objeto, en la medida que facilitan el acceso a una vivienda (que es contemplada como un bien social); y en segundo lugar en cuanto puedan contribuir a la consecución de ciertos objetivos de la política de vivienda de las distintas administraciones públicas: del Estado, de las Comunidades Autónomas y/o de los Ayuntamientos.

---

<sup>1</sup> Y eso mismo ocurre en el caso de las sociedades cooperativas de vivienda dentro de la denominada economía social y por otro lado dentro del sector inmobiliario español.

### 1.3. Las sociedades cooperativas de viviendas como cooperativa de consumo

La sociedad cooperativa de viviendas es una clase específica de cooperativa de consumidores, y a pesar de tener unas características específicas, que hace que sea regulada como una «clase» diferenciada en las leyes de cooperativas españolas, comparte con todas ellas el hecho de que los individuos son socios en su condición de consumidores, de destinatarios últimos de los bienes o servicios que éstas suministran.

Esa participación como usuarios se complementa con una afiliación voluntaria y abierta, no discriminatoria, que no sólo responde a una filosofía de la sociedad cooperativa (plasmada en los llamados principios cooperativos), sino recoge la conveniencia de la unión de esfuerzos de todos los ciudadanos que así lo deseen para promover proyectos empresariales que den respuesta a sus necesidades, cuando el mercado no lo hace satisfactoriamente.

De ahí que las sociedades cooperativas de consumo deban influir en la sociedad actuando sobre la opinión pública y cooperando con las instituciones por su carácter de organización de consumidores y por la implicación de los miembros y por el conocimiento y experiencia derivado de sus actividades, experiencia que debe revertir en beneficio de todos los ciudadanos.

En las sociedades cooperativas de consumidores, los «clientes» son los propietarios del negocio: convergen productores y consumidores, siendo la expresión máxima de la política de empresa de orientación hacia los consumidores: el desarrollo del producto con criterios favorables al usuario y en beneficio real del mismo (Grootaert, 1988, p. 302 y ss).

## 2. EL CONCEPTO DE SOCIEDAD COOPERATIVA DE VIVIENDAS

La sociedad cooperativa de vivienda es una cooperativa de consumo especializada; una organización de individuos que se asocian por la necesidad común de obtener una vivienda en mejores y/o distintas condiciones que las ofrecidas por el mercado. Y esa actividad de consumo la realizan como empresarios: arriesgando recursos; soportando potenciales pérdidas, sobrecostes, demoras en los plazos, etcétera; apostando por obtener una vivienda con una mayor calidad/precio, pero en definitiva asumiendo un riesgo que le confiere la condición de promotor (empresario) inmobiliario.

Muchas de las peculiaridades propias de las sociedades cooperativas de vivienda en España están determinadas por las leyes de cooperativas, que las configuran como una categoría propia, y así las normas legales concretan y predeterminan muchas de sus características. Por sociedad cooperativa de viviendas se entiende en España aquella cooperativa de consumidores que proporciona a sus socios alojamiento para sí o para sus familiares.

En el contexto internacional, la denominación «cooperativa de viviendas» puede referirse a otro tipo de organizaciones, aunque todas ellas relacionadas con la vivienda, pero en ocasiones también vinculadas con el sector de la construcción y con el crédito hipotecario.

La actividad productiva de la sociedad cooperativa puede ser:

- La promoción de viviendas.
- La construcción de viviendas.

- La administración y conservación de las viviendas y de los lugares comunes.
- la rehabilitación de viviendas.
- La promoción de locales y plazas de garaje.

La adjudicación de las viviendas a los socios suele ser hecha en régimen de propiedad individual, pero también puede hacerse en régimen de alquiler o «cedidas mediante cualquier título admitido en derecho»<sup>2</sup>.

### **3. CARACTERÍSTICAS DE LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS DE VIVIENDAS**

La sociedad cooperativa de viviendas presenta particularidades que es preciso conocer; particularidades como promotor, constituyendo una pieza con un lugar propio dentro del sector inmobiliario con una nada despreciable contribución a la promoción de vivienda en España (García-Gutiérrez *et al.*, 2002).

También presenta particularidades en relación a otras clases de sociedades cooperativas, que podemos clasificar de la siguiente manera (Gómez, 1993, p. 48 y ss):

- a) Particularidades en cuanto a la actividad cooperativizada y a su objeto social.
- b) Particularidades en cuanto a las relaciones con los socios.
- c) Particularidades en cuanto a la estructura y medios para el desarrollo de su objeto social.

En cuanto a su objeto social, es muy concreto y predeterminado por ley, limitando así la actividad a otras áreas de actuación comercial, industrial, de transformación y de servicios. Estas limitaciones legales, siempre con el objetivo de proteger a los socios, en ocasiones introducen rigideces en la gestión.

Asimismo su actividad productiva presenta un conjunto complejo de operaciones, propias del sector inmobiliario, con un largo período de maduración.

El vínculo de los socios con la sociedad cooperativa, normalmente el interés económico de obtener una vivienda, tiene menos implicaciones ideológicas o sociales que en otros tipos de sociedades cooperativas, por tanto, es un vínculo social más débil que en otras clases de cooperativas, lo que explica la fácil desaparición una vez que su objeto social se ha cumplido.

Suele ser necesario un ente aglutinador que permita aunar en un proyecto común al número de socios suficiente para que pueda desarrollarse la promoción<sup>3</sup>. A su vez, la naturaleza de esta entidad promotora influirá en la cohesión de la sociedad y del proyecto.

Cuando son proyectos de adjudicación de viviendas en propiedad, que hasta el momento son la mayoría, tienen una vida limitada en el tiempo<sup>4</sup>, y no suelen generarse recursos propios. En esa modalidad no necesitan disponer de unos elementos de activo

---

<sup>2</sup> Y así lo recoge la normativa.

<sup>3</sup> Las entidades aglutinadoras pueden ser empresas, sindicatos, asociaciones de vecinos, grupos de amigos, etcétera e incluso dándose el caso de serlo las propias gestoras inmobiliarias.

<sup>4</sup> Aunque en la práctica no suelen disolverse.

fijo para el desarrollo de su actuación. La gestión suele encargarse a una empresa especializada que actúa de mediadora para la contratación de los diferentes profesionales y aporta los medios materiales y humanos para la puesta en marcha de la promoción inmobiliaria.

Para la puesta en marcha del proyecto, la frecuente diferencia entre las necesidades de financiación de la actividad de promoción y las capacidades financieras de sus socios, debe cubrirse con recursos ajenos a través de un crédito hipotecario, siendo la garantía las propias viviendas.

#### **4. LA EVOLUCIÓN RECIENTE DE LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS DE VIVIENDA**

La existencia y desarrollo de las sociedades cooperativas de viviendas se puede observar en distintas leyes de regulación de la vivienda en España desde principios del siglo XX. En los años sesenta tuvo su primer crecimiento importante y su desarrollo histórico ha estado vinculado a la legislación protectora de la vivienda social y la producción de vivienda protegida. A mediados de los años 80 se inicia un periodo de fuerte proceso de expansión, impulsado por las políticas de vivienda de gobiernos municipales y autonómicos que apoyaron explícitamente este modelo de promoción inmobiliaria. En 1997 se inicia una caída de la construcción de vivienda protegida, que se mantiene hasta el momento actual, y que arrastra coyunturalmente a la promoción en régimen cooperativo.

Sin duda es importante la contribución de las cooperativas a la promoción de vivienda, si bien su cuantificación es compleja, por la falta de estadísticas oficiales (García-Gutiérrez *et al*, 2002). Las sociedades cooperativas de viviendas han constituido un instrumento eficaz para resolver problemas de vivienda en la medida que han contribuido en el desarrollo de las actuaciones de los planes de vivienda desde la década de los años ochenta. La evolución reciente de las sociedades cooperativas de viviendas está ligada a la crisis de la vivienda protegida en nuestro país, crisis provocada, entre otros factores, por la escalada de precios.

#### **5. LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS DE VIVIENDA EN EL PAÍS VASCO**

Siguiendo a la Ley 1/2000 de Cooperativas de Euskadi (Comunidad Autónoma del País Vasco, 2000) las sociedades cooperativas de viviendas tienen por objeto procurar a sus socios viviendas o locales, edificaciones e instalaciones complementarias: mejorar, conservar y administrar dichos inmuebles y los elementos, zonas o edificaciones comunes: crear y prestar los servicios correspondientes, así como rehabilitar viviendas, locales y edificaciones e instalaciones destinadas a unos y otros.

Asimismo pueden vender o alquilar a personas no socios los locales comerciales y los terrenos, las instalaciones y edificaciones complementarios de su propiedad una vez cubiertas las necesidades de la cooperativa.

Para la ley vasca estas entidades deben asociar mayoritariamente a personas físicas y a sociedades cooperativas, pero no excluye otro tipo de socios.

Cuando la sociedad desarrolle más de una fase o promoción está obligada a llevar contabilidad independiente para cada una de ellas, sin perjuicio de la general de la sociedad cooperativa. Asimismo deben constituirse por cada fase o promoción, Juntas especiales de socios, que deberán regularse en los Estatutos o en los Reglamentos de Régimen Interno. Antes de presentar sus cuentas anuales a la Asamblea General ordinaria para su estudio y aprobación, han de someterlas a una auditoría de cuentas.

Cuando la sociedad cooperativa de viviendas haya obtenido ayudas de los organismos públicos, la transmisión de las vivienda o locales estará sujeta a las limitaciones y derechos de adquisición preferente previstos en el régimen de ayudas, y en su defecto, por la normativa general supletoria. Para las sociedades cooperativas de viviendas que no hayan sido objeto de ayudas, los Estatutos o el Reglamento de cada promoción deben determinar las condiciones y límites para la venta o arrendamiento de las viviendas, así como los derechos de los socios expectantes, es decir, aquellos que esperan para formar parte de una promoción inmobiliaria en concreto.

En la tabla número 1 se recoge el número de sociedades cooperativas en el País Vasco, con desglose por tipología y por territorios históricos. Esos datos hay que analizarlos cuidadosamente, a la hora de sacar conclusiones. Los datos estadísticos de sociedades «vivas» cuya fuente es el registro de sociedades cooperativas deben contrastarse con otras fuentes, dado que pueden incluir sociedades sin actividad, y más en el caso de sociedades cooperativas de vivienda, que en muchos casos no suelen disolverse.

Según datos los últimos datos hechos públicos por el Gobierno Vasco en 2002 las sociedades cooperativas de vivienda son en cuantía las más importante después de las de trabajo asociado, suponiendo un mayor peso sobre el total que las de consumo, y las agrarias.

Tabla 1

**Número de sociedades cooperativas, con desglose por territorios históricos**

	Álava		Vizcaya		Guipúzcoa		Total	
	2002	%	2002	%	2002	%		
Agrarias	37	15,35%	27	4,97%	26	4,81%	90	6,80%
Consumo	2	0,83%	16	2,95%	12	2,22%	30	2,27%
Crédito	0	0,00%	0	0,00%	2	0,37%	2	0,15%
Servicios	7	2,90%	26	4,79%	30	5,56%	63	4,76%
Trabajo Asociado	129	53,53%	390	71,82%	356	65,93%	875	66,09%
Enseñanza	12	4,98%	42	7,73%	33	6,11%	87	6,57%
Vivienda	48	19,92%	33	6,08%	57	10,56%	138	10,42%
Otras	6	2,49%	9	1,66%	24	4,44%	39	2,95%
<b>Total</b>	<b>241</b>	<b>100,00%</b>	<b>543</b>	<b>100,00%</b>	<b>540</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.324</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: Registro de Cooperativas. Departamento de Justicia, Trabajo y Seguridad Social. Gobierno Vasco (Consejo Económico y Social, 2002).

Comparando la serie de datos para el periodo 1999-2002 (Tablas 2, 3 y 4) se observa que en todos los territorios el número de sociedades cooperativas de viviendas es cre-

ciente, con un crecimiento mayor que el del resto de sociedades, aunque ese crecimiento en Vizcaya es menor.

El número de sociedades cooperativas de vivienda constituidas en 2001 y 2002 también es relevante en relación al resto de clases.

Como primera aproximación a la contribución a la promoción de vivienda en el País Vasco, se ofrecen datos en términos de certificaciones de fin de obra (Consejo Económico y Social, 2002). Las viviendas promovidas en régimen cooperativo llegaron a constituir el 3,15 por ciento en 1997, si bien su contribución ha descendido paulatinamente hasta observar cierta recuperación en el año 2003.

Tabla 2  
**Número de sociedades cooperativas por tipo. Álava**

Álava	1999	2000	2001	2002
Agrarias	36	37	35	37
Consumo	2	2	2	2
Crédito	0	0	0	0
Servicios	7	7	7	7
Trabajo Asociado	126	126	129	129
Enseñanza	9	9	12	12
Vivienda	19	23	44	48
Otras	0	0	5	6
<b>Total</b>	<b>199</b>	<b>204</b>	<b>234</b>	<b>241</b>

*Fuente:* Registro de Cooperativas. Departamento de Justicia, Trabajo y Seguridad Social. Gobierno Vasco. (Consejo Económico y Social, 2002).

Tabla 3  
**Número de sociedades cooperativas por tipo. Vizcaya**

Vizcaya	1999	2000	2001	2002
Agrarias	25	25	28	27
Consumo	13	14	16	16
Crédito	1	1		0
Servicios	24	25	26	26
Trabajo Asociado	344	361	383	390
Enseñanza	40	40	41	42
Vivienda	26	28	28	33
Otras	3	4	8	9
<b>Total</b>	<b>476</b>	<b>498</b>	<b>530</b>	<b>543</b>

*Fuente:* Registro de Cooperativas. Departamento de Justicia, Trabajo y Seguridad Social. Gobierno Vasco. (Consejo Económico y Social, 2002).

Tabla 4

**Número de sociedades cooperativas por tipo. Guipúzcoa**

Guipúzcoa	1999	2000	2001	2002
Agrarias	27	27	27	26
Consumo	13	13	12	12
Crédito	2	2	2	2
Servicios	20	20	27	30
Trabajo Asociado	298	315	336	356
Enseñanza	32	33	33	33
Vivienda	48	49	55	57
Otras	4	5	24	24
<b>Total</b>	<b>444</b>	<b>464</b>	<b>516</b>	<b>540</b>

Fuente: Registro de Cooperativas. Departamento de Justicia, Trabajo y Seguridad Social. Gobierno Vasco. (Consejo Económico y Social, 2002).

Tabla 5

**Número de sociedades constituidas por tipo. País Vasco**

	2001			2002		
	N.º	N.º socios	Euros Capital/Socio	N.º	N.º socios	Euros Capital/Socio
Agrarias	2	14	23.903	2	7	12.434
Consumo	1	20	500			
Servicios	4	35	4.993	4	28	32.789
Trabajo Asociado	54	238	7.663	37	151	4.219
Enseñanza	1	13	462	1	4	9.000
Vivienda	30	170	718	13	157	569
Crédito						
Mixtas	1	4	1.500			
2.º grado	4	55	3.617	4	15	21.007

Fuente: Registro de Cooperativas. Departamento de Justicia, Trabajo y Seguridad Social. Gobierno Vasco. (Consejo Económico y Social, 2002).

Tabla 6

**Certificaciones fin de obra. Número de viviendas según clase de promotor. País Vasco**

Año	Total	Total Sector Privado	Personas físicas y Comunidades P.	Sociedades capitalistas convencionales	Sociedades cooperativas	Otros	Administraciones Públicas
1997	9.871	9.599	1.494	7.237	311	557	272
1998	8.757	8.734	1.408	6.646	192	488	23
1999	7.185	7.182	1.479	5.181	157	365	3
2000	11.870	11.783	1.811	9.355	99	518	87
2001	10.940	10.623	1.709	8.634	20	260	317
2002	19.401	19.054	2.405	15.905	70	674	347
2003	13.952	13.762	1.338	11.825	291	308	190

Fuente: Ministerio de Fomento. Boletín Estadístico (Ministerio de Fomento, 2004).

Tabla 7

**Certificaciones fin de obra. Peso relativo en número de viviendas en relación al Total de viviendas País Vasco. (No se incluyen los datos relativos a «otros promotores»)**

Año	Personas físicas y Comunidades P.	Sdes capitalistas Convencionales	Sdes Cooperativas	Admones. públicas
1997	15,14%	73,32%	3,15%	2,76%
1998	16,08%	75,89%	2,19%	0,26%
1999	20,58%	72,11%	2,19%	0,04%
2000	15,26%	78,81%	0,83%	0,73%
2001	15,62%	78,92%	0,18%	2,90%
2002	12,40%	81,98%	0,36%	1,79%
2003	9,59%	84,75%	2,09%	1,36%

Fuente: Ministerio de Fomento. Boletín Estadístico y elaboración propia.

Tabla 8

**País Vasco. Certificaciones fin de obra. Peso relativo en número de viviendas en relación al Total de viviendas promovidas por el Sector Privado (No se incluyen los datos relativos a «otros promotores»)**

Año	Personas físicas y Comunidades P.	Sdes. capitalistas convencionales	Sdes. cooperativas
1997	15,56%	75,39%	3,24%
1998	16,12%	76,09%	2,20%
1999	20,59%	72,14%	2,19%
2000	15,37%	79,39%	0,84%
2001	16,09%	81,28%	0,19%
2002	12,62%	83,47%	0,37%
2003	9,72%	85,93%	2,11%

Fuente: Ministerio de Fomento. Boletín Estadístico y elaboración propia.

## 6. ACTUALES DIFICULTADES DE LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

En el modelo actual de sociedades cooperativas en España existe el peligro de que se desvirtúe su funcionamiento democrático por desconocimiento del socio de la naturaleza de la sociedad o por abuso de los responsables de la entidad a la que se ha encargado la gestión. Es necesario delimitar la responsabilidad de la gestora como agente independiente con atribuciones propias, pero sin confundirlas con las de los órganos sociales. Las gestoras no deben tener poderes de las cooperativas, ni su representación, ni capacidad de decisión.

En otro orden de cosas las sociedades cooperativas de vivienda sufren los problemas derivados de la dificultad de promover viviendas adecuadas a las necesidades de sus socios. Las sociedades cooperativas soportan si cabe más dificultades para promocionar vi-

vienda protegida, sufriendo trabas legislativas que han sido provocadas ante determinadas irregularidades que provocan desconfianza en el sistema cooperativo y que son causa de disposiciones legales intervencionistas.

Tradicionalmente el sector cooperativo ha estado ligado a la promoción de viviendas protegidas nuevas. Ello ha provocado un declive en la promoción, causado fundamentalmente por tres factores:

- Por la escasez de oferta de suelo protegido.
- Por el aumento de la demanda (y como consecuencia de la oferta) que ha provocado un alza de los costes de producción.
- Por la ineficacia relativa de la política de ayudas públicas de los últimos planes de vivienda, en un contexto de auge económico.

Esa circunstancia es fruto de la situación concreta del sector inmobiliario, pero debe hacer reflexionar a las sociedades cooperativas.

## **7. RETOS ACTUALES DE LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS DE VIVIENDA**

### **7.1. Retos relativos a su funcionamiento como empresa de participación**

El principal reto es conservar su esencia, es decir, la gestión democrática, tratando de conseguir una efectiva participación (y responsabilidad) de los socios, organizando un diálogo democrático sobre sus preferencias y necesidades que no entorpezca la gestión. Un reto para las sociedades cooperativas de vivienda es conseguir involucrar a los socios consumidores en el proceso de desarrollo del producto, a través de los mecanismos adecuados (Blonquist y Böök, 1994, p. 305).

Como contrapartida los socios deben ser conscientes de que asumen un riesgo empresarial real. La asunción de su papel como socio, en su vertiente de empresario que decide y asume riesgos, pasa por la formación e información de los miembros y gestores, no sólo desde las sociedades cooperativas sino desde las instituciones educativas y formativas, las organizaciones representativas del sector y desde los medios de comunicación. Un socio es responsable de sus decisiones (y de sus inhibiciones) y debe ser consciente de ello, así como del riesgo empresarial que asume, desde que solicita la incorporación en la sociedad.

El papel de las sociedades cooperativas es en cierto modo insustituible, sin pretender que sea el único modelo de promoción, y ni siquiera el modelo mayoritario. Las sociedades cooperativas de consumo proporcionan una perspectiva de consumo en un ambiente dominado por los productores, perspectiva que debe contribuir a arbitrar fórmulas de producción que compaginen los intereses de los consumidores, distribuidores y fabricantes (Blonquist y Böök, 1994, p. 305).

### **7.2. Retos relativos a su funcionamiento como promotor inmobiliario**

Las sociedades cooperativas deben buscar fórmulas para ampliar su actuación dentro del sector inmobiliario, para conseguir articular también en otras parcelas lo que ya han conseguido como promotoras de viviendas en régimen de propiedad individual y sin confundir su actividad con la promoción de vivienda social.

El reto actual de las mismas pasa por su actuación como agentes urbanizadores, como promotoras de viviendas en alquiler, de viviendas para mayores, de viviendas de propiedad colectiva o cooperativa, etcétera.

## 8. CONCLUSIONES

Las sociedades cooperativas han articulado un sistema genuino de promoción de vivienda que ha encontrado un hueco no despreciable en la promoción inmobiliaria española. Sistema que se ha manifestado eficaz no solo como forma de promoción inmobiliaria, sino en la medida que ha hecho posible el acceso a la vivienda a precios asequibles a muchas familias (García-Gutiérrez *et al.*, 2002).

Constituye un potencial instrumento para las administraciones públicas en la medida que ha contribuido de forma importante a la promoción de vivienda social (vivienda protegida) en España.

Las sociedades cooperativas de vivienda contribuyen a una organización eficaz de los mercados, como agentes correctores y dinamizadores en el mercado inmobiliario. Es de destacar su contribución a regular los precios y las condiciones de las zonas en donde actúan.

Cuando las sociedades cooperativas funcionan adecuadamente, aportan ventajas de orden económico, financiero, técnico y social que pueden producir competencia significativa frente a otros modos de promoción de viviendas convencionales, sean cuales sean los tipos de vivienda y las características de los socios.

## BIBLIOGRAFÍA<sup>5</sup>

- BLOMQUIST, Kai y BÖÖK, Sven Ake (1994): «Las cooperativas y los derechos de los consumidores. Las perspectivas de las cooperativas de consumidores respecto a los principios cooperativos». En: MONZÓN, José Luis y ZEVI, Alberto. *Cooperativas, mercado, principios cooperativos*. CIRIEC-España. Valencia, pp. 291-315. ISBN. 84-604-9765-8.
- COMISIÓN DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS (2001): Las cooperativas en la Europa de las empresas. Bruselas [en línea] [Consultado 29-5-2004] [http://www.europa.eu.int/comm/enterprise/entrepreneurship/coop/consultation/doc\\_es.pdf](http://www.europa.eu.int/comm/enterprise/entrepreneurship/coop/consultation/doc_es.pdf)
- COMUNIDAD AUTONOMA DEL PAIS VASCO (2000): LEY 1/2000, de 29 de junio, de modificación de la ley de Cooperativas de Euskadi. Boletín Oficial del País Vasco del 1 de agosto de 2000.
- CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL (2002): *Memoria Socioeconómica 2002. Consejo Económico y Social. Comunidad Autónoma del País Vasco*. Bilbao ISBN [disponible en línea] [consultado 21-4-2004] <http://www.cesvasco.es/pag/castellano/memoria/index.htm>
- GARCÍA-GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ, Carlos (1988-1989). «El problema de la doble condición de los socios-trabajadores (socios-proveedores y socios-consumidores) ante la gerencia de la empresa cooperativa». *Revista de Estudios Cooperativos (REVESCO)*, n.º 56 y 57, pp. 83-121.
- GARCÍA-GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ, Carlos (1991): «La economía social o la economía de las empresas de participación (las sociedades cooperativas y laborales)». En: VARIOS. *En memoria de María Angeles GIL LUEZAS*. Madrid: ALFA CENTAURO, p. 195-216. ISBN: 84 7288 060 5.

<sup>5</sup> Para un detalle de la bibliografía de los miembros de la Escuela de Estudios Cooperativos consultar: [http://www.ucm.es/info/eec/La\\_investigacion\\_las\\_publicaciones.htm](http://www.ucm.es/info/eec/La_investigacion_las_publicaciones.htm)

- GARCÍA-GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ, Carlos (1999): «Economía Financiera de las sociedades cooperativas. (y de las organizaciones de participación)». En José Antonio PRIETO JUAREZ (Coord.). *Sociedades Cooperativas: régimen jurídico y gestión económica*. Madrid: Ibidem ediciones, 1999, p. 229 a 285. Actas. UCTACAM UCAMAN. ISBN: 84-88399-456-6.
- GARCÍA-GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ, Carlos; GÓMEZ APARICIO, Pilar y MIRANDA GARCÍA, Marta (2002): «La contribución de las sociedades cooperativas de viviendas a la promoción inmobiliaria residencial en España». En: *Best Papers Proceedings 2002*. La empresa intangible. XVI Congreso Nacional y Congreso XII Hispano-francés de la Asociación Europea de Dirección y Economía de la Empresa (AEDEM 02), Alicante, 5-7 de junio de 2002. Disco Solo Lectura.
- GÓMEZ APARICIO, Pilar (1993): *Análisis de los aspectos financieros de las sociedades cooperativas de viviendas en España*. Madrid: Consejería de Economía de la Comunidad de Madrid, 1993-1991. ISBN: 84-451-0628-7.
- GÓMEZ APARICIO, Pilar (1994): «El concepto de sociedad cooperativa de viviendas en la legislación general del Estado español». *Revista de Estudios Cooperativos (REVESCO)*, n.º 60, p. 175-194.
- GÓMEZ APARICIO, Pilar (2001): «La información económico-financiera en el marco de la legislación actual. El caso de las sociedades cooperativas». En varios autores. *Nuevos desafíos de la economía de la empresa. En memoria y homenaje al profesor Dr. D. Emilio Soldevilla García*. País Vasco: Ediciones Milladoiro. Tomo I. ISBN: 84-931229-2-0, pp. 385-402
- GÓMEZ APARICIO, Pilar. y MIRANDA GARCÍA, Marta (2002). «Vivienda social y cooperativas de vivienda en Europa». Pp. 288-315. En LEJARRIAGA PÉREZ DE LAS VACAS, G. y VARGAS SÁNCHEZ, A. (Coordinadores). *Las empresas de participación en Europa: el reto del siglo XXI (en homenaje al Prof. Dr. Carlos García-Gutiérrez Fernández)*. Escuela de Estudios Cooperativos. Universidad Complutense de Madrid. Madrid. ISBN: 84-6009817-6.
- GROOTAERT, Christiaan (1988): *Social Capital: The Missing Link?* Washington DC: Banco Mundial. Social Development Family. Environmentally and Socially Sustainable Development Network.
- MINISTERIO DE FOMENTO (2004): *Boletín Estadístico*, [Disponible en línea] [consultado 21-4-2004] <http://www.mfom.es/>
- VAZQUEZ FRAILE, Alfonso (1998): «Housing co-operatives in Spain». *Review of International Co-operation*, v. 83 n. 2, 1990, p. 27-33.