**COOPERATIVAS DE VIVIENDAS EN EUSKADI: REGULACIÓN**

Las cooperativas de vivienda están viviendo un momento de desarrollo en la Comunidad Autónoma de Euskadi, tanto en el número de cooperativas de vivienda que está aumentando, como por la apuesta por parte de los poderes públicos a favor de este tipo de cooperativas.

En cuanto a la normativa, la Comunidad Autónoma de Euskadi tiene la competencia exclusiva en materia cooperativa, en virtud de la **Ley Orgánica de 1979, sobre el Estatuto de Autonomía del País Vasco en el artículo 10.23. Así, debemos acudir a la Ley 4/1993, de 24 de junio, de Cooperativas de Euskadi.**

La citada norma, reconoce a las cooperativas de viviendas dentro de las diferentes clases de cooperativas, y son los artículos de **114 a 118** los que regulan los diferentes aspectos de éstas.

En primer lugar, se establece que las 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. Además, se podrán adjudicar en régimen de propiedad, como en uso y disfrute, aunque en la realidad, es la primera opción la más solicitada.Y añade, que este tipo de entidades sólo podrán realizar promociones en el territorio a que alcance el ámbito de las mismas, establecido estatutariamente; dentro del mismo residirán habitualmente la mayoría de los socios, salvo que la cooperativa estuviese orientada al servicio exclusivo o preferente de socios de la tercera edad o a la promoción de una segunda residencia.

El artículo 115 regula el régimen de los socios, y establece que ninguna persona física podrá ser titular de más de dos viviendas en régimen cooperativo, salvo los derechos reconocidos a las familias numerosas.

Por otro lado, el artículo 116, dedicado a las fases o promociones, fija que cuando la cooperativa de viviendas desarrolle más de una fase o promoción estará obligada a llevar contabilidad independiente por cada una de ellas, sin perjuicio de la general de la cooperativa.

La normativa establece la obligación de auditar las cuentas. Antes de presentar sus cuentas anuales a la Asamblea General ordinaria para su estudio y aprobación, deberán someterlas a una auditoría de cuentas.

Por último, en lo que se refiere a la transmisión de derechos, cuando la cooperativa de viviendas haya obtenido de los organismos públicos subvenciones o ayudas por el cumplimiento de su objeto social, la transmisión intervivos de la vivienda o local de los socios estará sujeta a las limitaciones y derechos de adquisición preferente previstos en el correspondiente régimen administrativo de fomento, y, en su defecto, por la normativa general supletoria sobre cooperativas de dicha clase (art. 118).

Tal y como se puede comprobar, debemos remitirnos a la Ley de Cooperativas de Euskadi en todo lo relativo a la regulación sobre cooperativas de viviendas. En este punto, cabe decir, que en estos momentos existe un Proyecto de Ley de Cooperativas que modificaría la normativa actual. Este Proyecto mantiene la estructura básica de la regulación de esta clase de entidades, aunque con diversas modificaciones.

Estas propuestas pretenden asegurar que las decisiones básicas de la construccuón y gestión se realicen democráticamente por los propios socios. El nuevo texto apuesta la transparencia en todas las operaciones.

Además, una de las novedades más significativas es que las cooperativas sólo podrán realizar una promoción, por lo tanto, se configura un modelo de una cooperativa una promoción y su correspondiente liquidación obligatorio una vez transcurrido los plazos de garantías necesarios.