

EL COOPERATIVISMO: SU APORTACION A LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS

"Los Poderes públicos deben, como en todo, también en el problema de la vivienda, hacer posible, favorecer y en todo caso no contrariar la iniciativa privada, y especialmente en el caso de las viviendas populares, la de las cooperativas" (PIO XII).

Cooperativismo es uno de tantos conceptos hoy en boga y del que no se tienen ideas claras. Su comienzo se remonta al segundo tercio del siglo XIX, cuando los tejedores de Rochdale se enfrentaron al agio organizando una comunidad que eliminase lo más posible los obstáculos que se interponían entre productores y consumidores. Fué la primera Cooperativa de Consumo. Desde entonces ha habido una constante evolución de las ideas rochdalianas.

Las cooperativas son empresas económicas creadas por grupos de individuos con necesidades comunes y que poseen un capital común, capital que se considera como instrumento supeditado al hombre en todo momento.

Cooperaciones en el sentido de unión o asociación de grupos para realizar algo en común han existido de antiguo (comunidades de regantes, gremios, etc.), pero no en esta doble faceta económico-social antes apuntada. Actualmente para que exista acción cooperativa es necesario que junto a una necesidad económica que interese a varias personas (vender los productos agrícolas a mejor precio, comprar en común artículos alimenticios, etc.) exista un espíritu característico que haga a dichas personas unir sus esfuerzos, prescindiendo de egoísmos, para el impulso de la empresa.

Características de las cooperativas de hoy son muchos de los principios llamados rochdalianos, además de las dos fundamentales antes enunciadas. Las principales son: control democrático, asociación libre, proporcionalidad en la distribución de beneficios, educación cooperativa, supresión de prejuicios raciales o políticos, etc.

Esto nos permite distinguir una cooperativa de otras asociaciones populares (1). No es un sindicato en cuanto no pretende fundamentalmente la mejora de las condiciones laborales de aquellos que trabajan por cuenta

(1) J. M. RIAZA: "Las cooperativas en el marco de la acción social de Cáritas", *Documentación Social* núm. 15. C.E.S.A.

ajena. No es una mutualidad en cuanto la previsión no es su fin principal. Y tampoco es una institución benéfica, puesto que en su programa entra la obtención de beneficios económicos, por cuya consecución lucha.

Si bien al principio fueron las cooperativas eminentemente de las llamadas de Consumo (cuyo objeto es hacer llegar al consumidor los productos al mejor precio posible mediante la supresión de intermediarios), pronto se extendió su campo.

Hoy día existen muchas clases, y junto con las de Consumo antes citadas, están:

Cooperativas Industriales de Distribución (para la distribución entre los miembros de los útiles necesarios en sus industrias).

Cooperativas Industriales de Producción (caso de los socios-trabajadores al mismo tiempo).

Cooperativas del Mar (para suministrar artículos de pesca).

Cooperativas del Campo (compras y ventas, molinos, Cajas rurales, etc.).

Cooperativas de Crédito, Universitarias, etc.

Una de las facetas más interesantes de este fenómeno la constituyese las llamadas Cooperativas de Viviendas. Su finalidad es la agrupación de quienes buscan vivienda. No han proliferado mucho en nuestro país, quizá por ser de las que precisen más capital para su funcionamiento.

Si aplicamos a esta modalidad cooperativista los dos sentidos de acepción de la palabra, nos encontramos, podríamos decir, con dos clases de cooperativas: aquellas cuya asociación es puramente nominal, en las que la mayoría de sus miembros no participan, sino que se inscriben por si toca, y todo lo más van pagando unas cuotas mensuales a cuenta, y aquellas en las que el cooperativista es auténtico, llegando incluso a la aportación de su trabajo personal.

En España existen 618 Cooperativas de Viviendas, con 37.622 socios, lo que nos da una media muy reducida para el buen funcionamiento de esta clase de empresas. Además, su distribución es de lo más dispar, pues mientras existen provincias en las que no hay (Guadalajara, Huesca y Teruel), entre León (6.742 afiliados), Madrid (6.350), Valencia (4.439) y Vizcaya (2.247) reúnen más del 50 por 100 de los afiliados (2). Resumidas por regiones, el cuadro es el siguiente:

(2) J. PERNAU: *El cooperativismo en España*, ob. cit.

	Número	Socios
Galicia	11	1.136
Asturias	12	462
Castilla la Vieja	51	2.143
Vascongadas	67	3.034
Navarra	16	898
Aragón (Zaragoza)	3	51
Cataluña	61	2.625
Levante	95	5.249
Castilla la Nueva	87	6.969
León	70	7.824
Extremadura	7	376
Murcia	29	2.515
Andalucía	89	3.439

Sería curioso ver por qué en unas provincias arraiga más este tipo de cooperativas que en otras. No cabe duda que el efecto demostración ha de tener su importancia, así como la creación o existencia de líderes. Es tan importante este último aspecto, que en varios países la educación cooperativa se extiende incluso a la Universidad. (En Canadá, por ejemplo, existe una Facultad especializada en Cooperación en la Universidad de Quebec, otorgando títulos que facultan para la gerencia de las cooperativas. En España existe una Cátedra Libre en la Facultad de Ciencias Políticas y Económicas.)

Siguiendo con el cuadro, extraña que Cataluña, que en otros aspectos presenta los porcentajes de afiliados más elevados de España, y pese a ser centro de atracción, lo que necesariamente acarrea problema grave de viviendas, no tenga desarrollada esta rama del cooperativismo. En el otro extremo choca la provincia de León, con sus 49 cooperativas y 6.742 afiliados. Puede pensarse que de alentarse debidamente este movimiento ya firme podrá resolverse en la provincia el problema de la vivienda.

Vamos a ver ahora cuáles son las principales condiciones que se requieren para que funcione con éxito una Cooperativa de Viviendas. En primer lugar, y como en todas, se requieren líderes que con su empuje atraigan y agrupen a los demás a su alrededor. En segundo lugar, se requiere una adecuada formación en cuantos más miembros mejor. Si no existiera, convendría ir fomentándola, pues a medida que crece la organización, los promotores no pueden abarcarlo todo. Sobre esto es clara la opinión de los entendidos. En la *Mater et Magistra* se dice resueltamente: "Ante todo hay que hacer notar que ambas empresas (empresa artesana y cooperativista) (3), para ser vitales, deben incesantemente ajustarse en las estructuras, el funcionamiento y los productos a las situaciones siempre nuevas determinadas por los progresos de las ciencias y de las técnicas, y también a las mudables exigencias y preferencias de los consumidores: acción de ajustamiento que debe ser realizada, en primer lugar, por los propios artesanos y los propios cooperativistas.

Para este objeto es necesario que unos y otros tengan buena formación bajo el aspecto técnico y el humano y estén profesionalmente organizados, y es también indispensable que se ejerza una apropiada política económica relativa, sobre todo, a la instrucción, la imposición tributaria, el crédito y los seguros sociales."

En cuanto a los principales inconvenientes para crear asociaciones de este tipo, destacan la falta de interés social y la falta de responsabilidad, nacida de la carencia de ideales. A estas causas se unen la escasa cultura que, por regla general, poseen los necesitados de vivienda y la aparición de los aprovechados, que tratan de hacer negocio a costa de los demás socios.

En las Cooperativas de Viviendas que por su espíritu merezcan este nombre podemos distinguir dos clases: Las que no aportan el trabajo personal de sus socios a la construcción y las que sí lo hacen. El hecho de no hacerlo no resta espíritu a la empresa, pues se pueden vivir y sentir los problemas comunes sin aportar el trabajo los días festivos. Quizá parezca contraproducente que hombres de los más dispares oficios y empleos se ocupen en faenas constructivas. Lo sería si no se organizaran debidamente. Hay experiencias muy notables (Cooperativa de Viviendas "Sagrado Corazón", de Barcelona), que enseñan que definiendo funciones específicas a cada miembro se llega a unos resultados asombrosos, por ejemplo, en la fabricación de elementos y materiales para ser colocados luego por los especialistas del ramo. Esta aportación supuso en la Cooperativa antes citada un giro anual de seis millones de pesetas.

¿Cómo puede funcionar una cooperativa de este tipo? Una vez constituida y aprobados sus estatutos, la Junta general decide el modo de actuar, tanto en la compra de solares como en la adjudicación y proyecto de las obras. Es el dinero el que condiciona el número de viviendas en la primera etapa y en las sucesivas. Casi siempre han de iniciarse menos viviendas que miembros la necesiten, por lo cual se recurrirá al sorteo para su adjudicación. Ahora bien: los miembros sucesivamente incorporados no disfrutarán de los beneficios hasta que los primeros tengan sus viviendas.

Como se ve, al ser los propios cooperativistas promotores y llevar la gestión y administración de las obras ellos mismos, el beneficio de promotor queda para ellos, y parte de los beneficios de contrata también. Esto es un capítulo muy importante para rebajar el coste de las viviendas.

En muchas ocasiones hemos dicho que el problema central de la escasez de viviendas en la mayoría de los necesitados es la falta de medios para lograrlas. Hoy día no es problema de organización o materiales, ni siquiera de mentalidad, sino de falta de ingresos. El coste de las viviendas que se ofrecen no puede ser

(3) El paréntesis es nuestro.

alcanzado por gran parte de los necesitados. Vemos, pues, un medio muy eficaz para "ofrecer" más barato en el sistema cooperativista, sabia y diestramente desarrollado. Quizá pueda pensarse que si prolifera sea una amenaza para la construcción. En manera alguna. Los profesionales de la construcción trabajarían mucho más (aumentarían obras y proyectos con el consiguiente incremento en la demanda de materiales y mano de obra). Los que tal vez se viesan afectados serían aquellos promotores acostumbrados a beneficios no menores del 30 por 100 del capital por ellos invertido.

En Europa, y sobre todo en los países devastados por la guerra, surgieron asociaciones cooperativistas para construir viviendas. Es curioso ver cómo no teniendo tantas facilidades por parte de los Poderes públicos como se tiene en España—al menos en la legislación—dichas asociaciones han tenido grandes actuaciones.

Los dos problemas principales con los que se tropieza son: el coste del suelo y el crédito. La especulación del suelo no es fenómeno típico de nuestro país. El problema era de tal importancia en Italia en 1953 que movió incluso a S. S. Pío XII a opinar sobre el mismo en un discurso a la institución italiana de casas populares. Es tan interesante su doctrina, que transcribimos un párrafo del mismo: "Las autoridades competentes no deben ni pueden, sin duda, sustraer directa o indirectamente a la propiedad todo incremento de valor derivado en exclusiva de la evolución de las circunstancias locales; pero la función social de la propiedad exige que tal ganancia no impida a los otros satisfacer convenientemente y a precio justo una necesidad tan esencial como la de una vivienda. Combatid, pues, con todos los medios que el bien común justifica, la usura fundiaria y toda la especulación financiera económicamente improductiva con un bien tan importante como el suelo. Las llamadas colmenas o bloques de alquiler, de antigua y nueva construcción, son las más de las veces fruto de la negligencia de quienes llevan la responsabilidad del bien común y de las medidas que éste exige."

La legislación española protege este tipo de asociaciones. La ley del Suelo y la ley de Viviendas de renta limitada conceden poderes y beneficios. Con estas ayudas no se comprende muchas veces cómo han prosperado tan poco las Cooperativas de Viviendas. Es, sin duda, la falta de "clima" especial que se precisa el principal motivo. Por ello, si se quisiese incrementar su desarrollo, debe empezarse por una promoción social en ese sentido, sin la cual no se conseguirá nada útil. Por el contrario, de lograrse, no sólo surgirán nuevas edificaciones, sino que subsistirá luego el espíritu, y los lugares comunes, edificios singulares, etc., seguirán a las mismas, levantados con el mismo espíritu con que se levantaron aquéllas.

Vamos a intentar cifrar, de una manera muy general, la posible rebaja en el coste de una vivienda construída en el seno de una cooperativa. Supongamos que se trata de una vivienda de 62 m²—50 útiles—. El coste aproximado serían 85.000 pesetas (suelo, edificación—1.100 pesetas m²—, honorarios, administración, derechos obvencionales, etc.). Ahora bien: si nos acogemos a los beneficios de la ley de Viviendas subvencionadas, disponemos de 24.800 pesetas de préstamo complementario y 30.000 pesetas de subvención, o sea que con unas 30.000 pesetas que aporte la cooperativa se puede pensar en construir la vivienda. Si éstas fuesen de renta limitada, los préstamos serían mayores, pudiendo en algunos casos lograrse cerca de las 63.000 pesetas, con lo cual la aportación de la cooperativa se reduciría a 22.000 pesetas por vivienda.

Aún puede reducirse más la cifra. En efecto, si se ejecutan las obras por administración, siempre se rebajan las cifras del coste de la vivienda. Podemos, pues, lograr que ésta salga por 80.000 pesetas; la misma vivienda oficialmente podría venderse al precio de 98.400 pesetas en ciudades de más de 100.000 habitantes. Son, pues, casi 20.000 pesetas de ahorro, aproximadamente un 25 por 100.

Una rebaja de este tipo ya permitiría a muchos que hoy ni siquiera piensan en la adquisición de una vivienda el acceso a la misma. Si los futuros usuarios no dispusiesen siquiera de esas 30.000 pesetas, la cooperativa podría intentar rebajar el coste organizando la aportación personal de sus socios. Con ello, el coste de mano de obra—y por consiguiente el de construcción—bajaría aún más. Hay realizaciones de este tipo que han conseguido viviendas como las de nuestro ejemplo por 70.000 pesetas.

¿Qué tipo de viviendas conviene elegir? En eso no hay normas. Cada cooperativa (y esto es una de sus grandes cualidades) es un mundo distinto. Ellos, los socios, deben decidirlo, pues nadie mejor que ellos conocen sus problemas, sus aspiraciones, etc. Parece, sin embargo, indicado que en aquellos casos en los que los socios tengan una renta mensual aceptable, aun sin poseer un capital que permita una aportación inicial, se elija el tipo de vivienda subvencionada con amortización variable en cada caso. Otras veces, cuando las necesidades familiares no permiten detraer más de 300 pesetas mensuales para gastos de vivienda, quizá sea más conveniente el tipo de viviendas de renta limitada. Lo que sí parece cierto es que las Cooperativas de Viviendas ofrecen una ayuda enorme para tratar de resolver el problema que tenemos planteado de escasez de viviendas modestas. Cuantos esfuerzos se hagan por fomentar su acción y desarrollo serán bien recompensados.