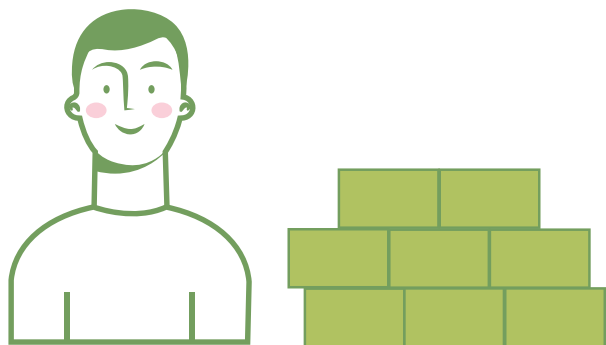


RESPONSABILIDAD

Cuando la cooperativa actúa como promotora inmobiliaria debe cumplir las obligaciones establecidas en la Ley con respecto a las cantidades anticipadas y asumir la responsabilidad por los vicios o defectos en la construcción. En este sentido, es importante conocer la responsabilidad que asume la cooperativa como promotora, las obligaciones que debe cumplir, y las implicaciones que ello comporta.



RESPONSABILIDAD DE LA COOPERATIVA COMO PROMOTORA DE LA EDIFICACIÓN CON RESPECTO A LAS CANTIDADES ANTICIPADAS

Una vez constituida la cooperativa, los socios, además de realizar las aportaciones a capital y las cuotas de ingreso que, en su caso, se hubieran acordado, deberán asumir el pago de ciertas cantidades destinadas a financiar la construcción de la vivienda, asimilables al adelanto del precio en una compraventa. El pago de estas cantidades puede producirse antes o durante el proceso de construcción o rehabilitación, y su regulación está establecida en la Ley 57/1968, de 27 de julio, por la que se regula la percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de vivienda de renta libre, y que resulta de aplicación a las cooperativas de vivienda en virtud del Decreto 3114/1968, de 12 de diciembre.



Así pues, la citada norma reguladora de las cantidades anticipadas en el proceso de construcción establece que el promotor tiene la obligación de asegurar las cantidades anticipadas que hubiera recibido de los socios con motivo de la construcción, mediante el otorgamiento de una cuantía para el caso de incumplimiento, si bien en el caso de las cooperativas existen algunas matizaciones que debemos precisar.

La primera cuestión por abordar es quién es el promotor y, por tanto, quién asume la responsabilidad de las cantidades a cuenta y del proceso edificatorio en su conjunto. En este punto, la norma general es que la cooperativa sea quien asuma la promoción, a través de su Consejo Rector. No obstante, para facilitar la configuración del proyecto, o la posterior gestión de la

cooperativa, es habitual que las cooperativas de vivienda acuerden en su Asamblea General, previa propuesta de su Consejo Rector, contratar los servicios de un gestor profesional para que lleve cabo los actos de gestión ordinaria que sean necesarios para el desarrollo de su objeto social. El gestor estará al servicio de la cooperativa, a cambio de un precio pactado, y por el tiempo acordado. En este caso las obligaciones y responsabilidades derivadas de la promoción inmobiliaria serán asumidas por el gestor profesional, en cuanto asume la iniciativa en todo el proceso de construcción (planificación, coordinación, financiación), convirtiéndose en el auténtico promotor inmobiliario.

En cuanto a cómo quedaría cumplida la obligación de aseguramiento de las cantidades anticipadas realizadas por los

socios para financiar la construcción, la Ley ofrece dos posibilidades. La primera de ellas es contratar un seguro de caución con una entidad aseguradora autorizada administrativamente, por el cual la entidad aseguradora garantiza las cantidades anticipadas, así como el interés legal que procediera, para el caso de incumplimiento del promotor (ya sea Consejo Rector o gestor profesional), y la segunda sería recurrir a la fórmula del aval solidario emitido por banco o caja de ahorros.

La siguiente cuestión por disipar sería delimitar qué se considera exactamente incumplimiento. A los efectos que nos ocupan, el incumplimiento abarca tres supuestos: no entregar la edificación, entregarla fuera de plazo, o no obtener la cédula de habitabilidad. Ahora bien, debemos tener en cuenta que la garantía

a la que nos referimos no cubre el incumplimiento en sí del promotor, sino el incumplimiento de la obligación de devolver las cantidades entregadas a cuenta por los socios. Es decir, el asegurador o el aval no aseguran el cumplimiento de la entrega de la edificación, sino la devolución de las cantidades entregadas a cuenta en caso de que no lo haga el promotor, ya sea la propia cooperativa a través del Consejo Rector o el gestor profesional. En definitiva, el riesgo cubierto, tanto por el seguro de caución como por el aval bancario, es la restitución de las cantidades anticipadas por los socios cooperativistas, junto con el interés legal que proceda, cuando el promotor incumpla la obligación de proveer la edificación en el plazo y condiciones pactadas y, además, no devuelva las cantidades anticipadas.

RESPONSABILIDAD POR DEFECTOS

Por otra parte, la Ley de Ordenación de la Edificación regula la responsabilidad por los defectos constructivos que pudieran surgir en un edificio tras su finalización. En este sentido, establece mecanismos tendentes a individualizar la responsabilidad de los agentes intervinientes en el proceso de construcción, estableciendo, de forma subsidiaria, el principio de responsabilidad solidaria de todos ellos.

Estas normas resultan de aplicación a la cooperativa de viviendas en su condición de promotora inmobiliaria, por lo que la cooperativa será responsable de los defectos en la construcción, debiendo diferenciar dos escenarios:

1. La cooperativa puede optar por designar, a través de su Consejo Rector, a un profesional para la gestión de la construcción, otorgándole poderes suficientes para la adopción de acuerdos relativos al proceso edificatorio. En este caso, será el gestor quien tenga la consideración de promotor a los efectos de exigirle la responsabilidad derivada de los defectos en la construcción.



2. Si la cooperativa no designa a un profesional para la gestión sino que es el propio Consejo Rector el que toma las decisiones en todo el proceso edificativo, la cooperativa será la responsable de los vicios o defectos constructivos que puedan aparecer en la construcción, por lo que, siguiendo los términos previstos en la Ley de Ordenación de la Edificación, la cooperativa deberá suscribir:

- Un seguro de daños materiales o de caución para garantizar, durante un año, los daños materiales por vicios o defectos que afecten a elementos de terminación o acabado de la obra.
- Un seguro de daños materiales o de caución para garantizar, durante tres años, los daños causados por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad.
- Un seguro de daños materiales o de caución para garantizar, durante diez años, los daños por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales, que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.

Silvia Puig Mengual
Equipo técnico FECOVI

