

I CURSO DE FORMACIÓN PARA CONSEJOS RECTORES DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS



FUNDACIÓN
Vivienda y Sociedad

**NACIONES UNIDAS DECLARA 2012 AÑO
INTERNACIONAL DEL COOPERATIVISMO**

ÍNDICE

SALUTACIÓN Y PRESENTACIÓN	5
I CURSO DE FORMACIÓN PARA CONSEJOS RECTORES DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS	7
PARTE I.- Consideraciones Generales sobre el Sector Inmobiliario y el Cooperativismo de Viviendas en España	9
PARTE II.- Gestión Integral de una Cooperativa de Vivienda Social	13
PARTE III.- El Consejo Rector de una Cooperativa de Viviendas	20
PARTE IV.- Aspectos Técnicos de la Promoción	28
PARTE V.- Los Seguros en la Promoción de la Vivienda Cooperativa	34
GUÍA DEL SOCIO COOPERATIVISTA EN LA COMUNIDAD DE MADRID	41
CÓDIGO DEONTOLÓGICO DE GECOPI	63
NORMAS DE BUENAS PRÁCTICAS DE GECOPI	77
PROPUESTAS Y CONCLUSIONES DE LA FEDERACIÓN MADRILEÑA DE GECOPI	85
LEY 3/2011, DE 4 DE MARZO, POR LA QUE SE REGULA LA S.C.E. CON DOMICILIO EN ESPAÑA. — Boletín Oficial del Estado —	89

© COPYRIGHT GIPI - Grupo Sociópolis & LUMARPD, SLU

Marzo 2011

Edita: FUNDACIÓN "Vivienda y Sociedad".

Depósito Legal: M -12690-2011

Diseño y Maquetación: C.M.C. - G. URGEL

Imprime: Gráficas Urgel, S.L.



FORMACIÓN PARA CONSEJOS RECTORES DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS", con el objetivo de colaborar en la Formación de las personas que los integran.

La Fundación "Vivienda y Sociedad" que presido, de acuerdo con los objetivos y fines establecidos en sus vigentes Estatutos, y para comprometernos en el desarrollo del vigente **Plan Estratégico del Cooperativismo de Viviendas en España**, elaborado y aprobado por Concovi y Gecopi en 2010, ha organizado este "I CURSO DE

Dentro de este marco de actuación, vamos desarrollar este nuevo proyecto que permite avanzar y profundizar en el cumplimiento de los objetivos y fines de la Fundación que presido, y a la vez poder ofertar, a Cooperativas y Empresas Gestoras, este primer Curso de Formación sobre los valores y principios del Cooperativismo de Vivienda Social, el funcionamiento de una Cooperativa de Viviendas, las Empresas Gestoras y las relaciones entre ambas, dado el eficaz binomio que en la actualidad existe.

En esa situación de Crisis socioeconómica que sufrimos, el Cooperativismo de Viviendas tiene plena vigencia, y es para todo el Sector Inmobiliario la mejor forma de estructurar la demanda y ofrecer a los ciudadanos una **Vivienda de Calidad a riguroso precio de coste**.

Os deseo a todos los que vais a realizar este Curso que os sea de utilidad, que os sirva para renovar vuestro compromiso con las Cooperativas y los Cooperativistas, y permita también estrechar las buenas relaciones entre Cooperativas y Empresas Gestoras.

Como Presidente de la Asociación de Empresas Gestoras de Cooperativas de Viviendas-Gecopi, y de la Fundación "Vivienda y Sociedad", os agradezco la confianza que depositáis en nosotros, y me alegro de seguir consolidado el Sistema Cooperativo de Viviendas en España.

Un fuerte abrazo y mis mejores deseos de éxito en vuestro trabajo diario.

Madrid, 22 de Marzo de 2011

Rafael González-Cobos Bautista
Presidente



**I CURSO DE FORMACIÓN PARA
CONSEJOS RECTORES DE
COOPERATIVAS DE VIVIENDAS**

F U N D A C I Ó N
Vivienda y Sociedad

AUTORES:

Luis Martí Angulo
Justa Mondragón Jiménez
Eloísa Moreno Pérez
Luis Marchand Prados
Fernando Abad Bécquer



PARTE I

CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE EL SECTOR INMOBILIARIO Y EL COOPERATIVISMO DE VIVIENDAS EN ESPAÑA

La Vivienda ha dejado de ser uno de los cinco temas que más importa y preocupa a los ciudadanos españoles, en el momento actual.

Esto es debido no a que esté resuelta la demanda de acceso a una Vivienda Digna a un precio justo, especialmente el acceso a una Vivienda Protegida, sino por la situación de retraimiento de las Entidades Financieras en la financiación de las mismas, a pesar de que la Crisis Económica y Social y el Paro, han tomado las primeras posiciones en los temas prioritarios de los españoles, como no podía ser de otra manera.

Todo el Sector Inmobiliario era consciente que no era sostenible ni social ni económicamente, la producción masiva de Viviendas Libres a precios desorbitados, lejos de las necesidades reales.

Este desajuste entre la oferta y la demanda era insostenible económica y socialmente cuando la mayor parte de los demandantes de una vivienda para residencia habitual reunían y reúnen los requisitos para poder acceder a una Vivienda Protegida, y sin embargo cada año se producían menos Viviendas Protegidas y más libres

El Sector Cooperativo de Viviendas en España durante los últimos años ha denunciado esta situación, conocida como Burbuja Inmobiliaria, y ha demandado la necesidad de que el mercado inmobiliario se ajustase a las demandas reales de los ciudadanos.

Estamos convencidos de que hay que seguir defendiendo el Cooperativismo Inmobiliario porque aporta al Sector Calidad, Profesionalidad, Seguridad e Innovación, y también porque **consideramos que es la mejor alternativa para que los ciudadanos puedan acceder a una Vivienda de Calidad a precio de coste.**

Los valores del Cooperativismo Inmobiliario siguen teniendo vigencia: **participación, transparencia, profesionalidad, responsabilidad social e innovación**, especialmente en la Vivienda Protegida.

Algunos datos sobre el Cooperativismo de Viviendas que no debemos olvidar y que hay que recordar:

- Más 1.500.000 familias viven en España en una Vivienda realizada en régimen Cooperativo.
- Más de 5.000 Cooperativas y más de 100 Empresas Gestoras de Vivienda Social siguen produciendo Viviendas.
- El Cooperativismo Inmobiliario representa más del 15 % del Sector Inmobiliario y el 33% de la Producción de Vivienda Social en España.

Algunos datos de la situación actual de la Economía Española, el Sector Inmobiliario y el Cooperativismo de Vivienda que nos afectan:

1. El PIB creció en 2006 un 3,9, en 2007 un 3,7, en 2008 un 1,2 y en 2009 decreció más de un – 4 %. Los datos de 2.010 y las previsiones para el 2.011 es que se seguirá destruyendo empleo.
2. La Inflación creció en 2006 un 3,6 %, en 2007 un 2,8 %, en 2008 un 4,1 %, y en 2009 y 2.010 un 3 %.
3. La Tasa de Paro en 2006 era del 8,5 %, en 2007 del 8,3 %, en 2008 del 11,3 %, en 2009 del 19 % y en 2010 de más del 20%.
4. Seremos el último país de la Comunidad Europea en salir de la Crisis, mientras que la mayoría iniciado su recuperación a finales del 2.009 y en el 2.010.
5. El Número de Viviendas producidas (terminadas) en 2006 fue de 600.000, en 2007 más de 700.000, en 2008 casi 700.000, en 2.009 menos de 300.000 y en el 2.010 menos de 200.000.
6. El Parque de Viviendas terminadas vacías y no vendidas en 2009 superaba la cifra de 1.000.000 de unidades, y a finales de 2.010 quedan todavía más de 500.000, por lo que serán necesarios al menos 3 años para dar salida a estas Viviendas terminadas, no vendidas y desocupadas.
7. El Saldo Vivo del Créditos en 2.010 se distribuye de la siguiente forma: 33 % Créditos para adquisición de Vivienda, 22 % crédito a empresas Promotoras- Constructoras, el 42 % a consumo.
8. El Endeudamiento de los Hogares en España se sitúa en 2010 en el 80 % sobre el P.I.B. y la Carga Financiera de las Familias en España es de más del 15 % sobre la Renta Bruta Disponible, a pesar de que en los dos últimos años el precio de la Vivienda ha bajado un 20 % de media en España.

9. La Financiación del Empresas Inmobiliarias ha pasado del 40 % en el año 2.006 al 5 % en 2.009, y en 2.010 menos del 3% (Tasa de variación Interanual). Los datos globales de financiación y endeudamiento son terroríficos:
 - 80.000 millones de Euros en Propietarios de Suelo.
 - 315.000 millones de Euros a Promotores de Viviendas.
 - 700.000 millones de Euros a Hipotecas de particulares.
10. La Tasa de Morosidad en el Sector Inmobiliario ha pasado de 0,4 % en el año 2006, al 3% en el 2009, y más del 5 % en 2.010, con más de 30.000 millones de Crédito Hipotecario de dudoso cobro.
11. La Vivienda Protegida en España en el año 2010 sólo ha representado el 15%, algo más de las 30.000 compraventas registradas.
12. La Cooperativa y los Cooperativistas son los promotores por lo que los beneficios y el coste final los fija, los decide y residen en la propia Cooperativa.
13. La Cooperativa y los Cooperativistas son los que deciden y eligen la Vivienda que mejor se adapte a sus necesidades por la elección por los Cooperativistas de:
 - La ubicación
 - El tipo de vivienda
 - Las calidades
 - La financiación
 - El coste final.
14. La Cooperativa y los Cooperativistas son el único instrumento del Sector Inmobiliario que permite al ciudadano, de forma democrática, decidir en todo el proceso de producción de una Vivienda: suelo, proyecto, financiación, control de calidad y seguridad, etc.
15. La Cooperativa y los Cooperativistas son el mejor instrumento articulador de convivencia y participación solidaria en la vida del barrio y la ciudad donde se ubica.
16. Es el modelo de colectividad, de comunidad, de solidaridad ante la situación individual y aislada del que sólo compra una vivienda.
17. La Cooperativa y los Cooperativistas son elementos imprescindibles para el desarrollo de los Planes Públicos de Vivienda de las distintas Administraciones Públicas.
18. La Cooperativa y los Cooperativistas son parte esencial de la Economía

Social de España, que aporta a la Economía y a la Sociedad, **riqueza, estabilidad y bienestar.**

19. El verdadero problema hoy para la Vivienda Social es la **falta de Financiación de los Planes Públicos de Vivienda Protegida y la de la concesión de créditos hipotecarios a nuestros Cooperativistas.**
20. La Formación y adaptación de los profesionales del Sector Cooperativo de Vivienda Social a las nuevas demandas y a la nueva realidad es una necesidad cada vez mayor.
21. El Plan Estratégico del Cooperativismo de Vivienda Social es un instrumento esencial de relanzamiento del Cooperativismo de Viviendas, especialmente en un momento de Crisis como el que atraviesa la Economía Española en la actualidad.
22. El freno impuesto por las Entidades Financieras, desde hace dos años, para conceder créditos a Cooperativas y a los Cooperativistas, que ha sido denunciado en innumerables ocasiones ante el Gobierno, hace insostenible esta situación.
23. Las Cooperativas de Viviendas y las Empresas Gestoras, han sido ajenos a los desmanes y especulaciones que se han producido, por lo que no puede asumir el que paguen justos por pecadores.
24. Consideramos un grave error minimizar o eliminar la Vivienda Protegida en España, ya que su desaparición influirá negativamente en la recuperación socioeconómica de España, y especialmente en el empleo.

Como elementos complementarios, que amplían muchos de los elementos señalados en esta Introducción, se adjuntan como anexos a este Manual de Formación para los Consejos Rectores de Cooperativas de Viviendas en la Comunidad de Madrid:

- ✓ El Plan Estratégico del Cooperativismo de Vivienda Social en España.
- ✓ El Código Deontológico de las Empresas Gestoras asociadas a Gecopi.
- ✓ Las Normas de Buenas Prácticas Empresariales para la Empresas Gestoras asociadas a Gecopi.
- ✓ La Guía del Cooperativista en la Comunidad de Madrid 2011.
- ✓ La Ley de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

PARTE II

GESTIÓN INTEGRAL DE UNA COOPERATIVA DE VIVIENDA SOCIAL

I) Las Empresas Gestoras de Cooperativas de Viviendas Sociales en el Sector Inmobiliario en España.-

A partir de la segunda mitad del siglo XX, empieza a tener relevancia la creación de Cooperativas de Viviendas en España, como ya ocurría en otros países de Europa.

La participación en todo el proceso de producción de la Vivienda; facilita poder formar parte de los órganos de decisión, asistiendo a las Asambleas o formando parte de los Consejos Rectores: el socio es promotor y se libera de los corsés marcados por los promotores privados, y se elimina el beneficio económico que estos obtienen, mejorándose el precio y la calidad de la Vivienda Social.

Esta mayor libertad permite la elección del diseño y programa de viviendas de la promoción, las calidades de las mismas, establecer los plazos de entrega, contratar profesionales y servicios externos a su entera satisfacción, y, sobre todo, intentar adecuar la forma de pago a las posibilidades económicas de la mayoría.

Sin duda este es uno de los factores determinantes, ya que el modelo cooperativo permite que el socio haga sus aportaciones en tiempo y forma razonables, ajustadas a las necesidades de la promoción y aprovechando al máximo los recursos económicos de que se dispone.

Durante estos 25 años las Empresas Gestoras de Cooperativas de Viviendas, sociedades mercantiles que prestan sus servicios de gestión y asesoramiento a las Cooperativas, y que en general, han actuado bajo los principios de **Calidad, Profesionalidad, Seguridad e Innovación.**

Como la Cooperativa es un grupo de personas unidas por su necesidad de acceder a una vivienda, y que a través de la Cooperativa consiguen su objetivo guiados en todos los complejos trámites por los profesionales que aglutinan estas de Empresas Gestoras: Gestores Inmobiliarios, Arquitectos, Economistas, Abogados, Contables, Gerentes, etc.

El binomio Cooperativa-Empresa Gestora es una garantía de Sostenibilidad Social para que los Cooperativistas consigan tener una Vivienda digna a un precio justo, y aporta a la Cooperativa los principales valores y garantías que las Empresas Gestoras de Cooperativas aportan a las Cooperativas, y que son las siguientes:

1. Asesoramiento a Cooperativa y Cooperativistas en la constitución de la Cooperativa, Registro, Órganos de Gobierno y Asamblea.
2. Adquisición de Suelo en la localización, forma y condiciones de acuerdo con el Plan de Viabilidad que formule la Empresa Gestora a la Cooperativa, en base a las demandas planteadas por los Órganos de Gobierno de la Cooperativa y los Cooperativistas.
3. Elaboración de Proyecto Técnico de Edificación, de acuerdo con las necesidades y calidades propuestas.
4. Asesoran a la Cooperativa respecto de las normas de obligado cumplimiento con empresas aseguradoras, Organismos de control Técnico, Arquitectos, Coordinadores de Salud; sobre los trámites administrativos que se requieren para obtener las pertinentes Licencias de Obra, de Instalaciones, de Primera Ocupación, de los trámites Calificaciones Provisionales y Definitivas, esto en los edificios de viviendas protegidas.
5. Asesoran a la Cooperativa en el proceso de selección de empresa constructora, de elevada complejidad por sus aspectos técnicos y jurídicos en lo que se refiere al contrato de ejecución de obras: plazos, precios, garantías, etc.
6. La preparación del Libro del Edificio que la Cooperativa debe entregar a todos los socios para que reciban las especificaciones respecto de cuidados y mantenimiento de su vivienda.
7. El Presidente de la Comunidad de Propietarios recibirá el Libro del Edificio, con los cuidados que debe darse al edificio y a sus instalaciones para su correcto funcionamiento.
8. Asesoramiento para la constitución de la Comunidad de Propietarios, para que el edificio pase de la Cooperativa al conjunto de socios que serán los vecinos y para que el edificio no sufra respecto de los cuidados de mantenimiento y seguros obligatorio.
9. El Servicio Postventa que una vez entregada la vivienda a los socios, se encarga de que la empresa constructora adjudicataria de las obras de la promoción, efectúe los repasos pendientes y se reparen los defectos ocultos.
10. Además en las Viviendas Protegidas, las Empresas Gestoras efectúan los trámites y seguimiento de la concesión de las ayudas personales a los socios.

Con el fin de ejercer una actividad regulada y de mantener la calidad profesional y de servicios que se ofrecen a las Cooperativas, hace mas de una década que se fomentó el asociacionismo de las Empresas Gestoras de Cooperativas Inmobiliarias que actualmente lidera GECOPI como única asociación que aglutina a la mayor parte de las Empresas Gestoras de prestigio nacional.

Todas las Empresas Gestoras asociadas a Gecopi tienen **solventia técnica, profesional y económica**, cumpliendo todos los requisitos exigidos para garantizar los servicios a prestar a las Cooperativas por una parte y velar por el prestigio de un sector que está contribuyendo a facilitar el acceso a una Vivienda Social.

II) Funciones, Objetivos y Organización de las Empresas Gestoras de Cooperativas Inmobiliarias.-

Es esencial que la Empresa Gestora elegida por la Cooperativa tenga:

1. Solventia económica:

La Empresa Gestora consolidada económicamente dará valor específico a la Cooperativa ante terceros, especialmente en la financiación, ya que las Entidades Financieras estudian muy bien al Cliente, Cooperativa y Cooperativistas antes de proporcionarle la financiación necesaria, y como **la Cooperativa es una entidad sin ánimo de lucro**, las garantías y la solventia la aportan, en gran parte, la Empresas Gestora.

2. Solventia profesional:

La Gestión Integral de Cooperativas de Viviendas tiene una tramitación burocrática y administrativa importante y farragosa en la que es fácil perderse para un profano, por lo que es fundamental que la Empresa Gestora conozca bien los procedimientos de gestión, y tenga una trayectoria intachable y reconocida en el Sector.

La mejor publicidad es de **un cliente satisfecho que ha cubierto sus expectativas con el producto obtenido**, y no se trata tan solo de proporcionarle una Vivienda, sino de que ésta reúna **las condiciones establecidas, al precio acordado y en el tiempo previsto**.

3. Solventia Técnica:

Las Empresas Gestoras además de con recursos humanos suficientes y solventes han de dotarse de los medios técnicos que apoyen la gestión, como los recursos informáticos que están muy desarrollados y especializados, no

solamente para manejar y tratar datos, sino también para facilitar la información y proporcionarla a cada socio individualmente, con la claridad y confidencialidad que toda esta información por la sensibilidad de la misma y por **la necesidad de garantizar el cumplimiento de la Ley de Protección de Datos.**

4. Ubicación y Servicios Adicionales:

La ubicación y calidad de las Sedes Sociales y Oficinas de la Empresas Gestoras, que también se utilizan por los Consejos Rectores de las Cooperativas es un elemento básico en la oferta de gestión de la Empresa Gestora.

III) Las Relaciones de la Empresa Gestora con la Cooperativa.-

La Empresa Gestora se relaciona formalmente con la Cooperativa por medio de sus órganos de dirección y gobierno, por una parte con el **Consejo Rector**, que se realiza mediante reuniones periódicas, no menos de una vez al mes; levantando Acta de cada reunión, por lo que su convocatoria deberá tener un orden del día, fecha y lugar de celebración.

Por otra, hay una importante relación con la Asamblea General, reunión a la que todos los socios son convocados y a la que la Empresa Gestora suele asistir en cumplimiento de sus funciones y, de manera más práctica, para informar, asesorar, procurar que los acuerdos que se adopten sean legales y se cumplan.

Pero al mismo tiempo los socios deben ser asistidos e informados por la Empresa Gestora de manera personal e individualizada, tanto presencial como telefónicamente, por carta, o por cualquier otro medio de comunicación que se pueda utilizar, como el correo electrónico.

Lo más importante es que las relaciones entre la Empresa Gestora y la Cooperativa, han de estar basada en la lealtad y confianza mutua, y debe ser absolutamente **transparente y respetuosa.**

IV) El Contrato de Prestación de Servicios entre la Cooperativa de Viviendas y la Empresa Gestora.-

Las relaciones entre la Empresa Gestora y la Cooperativa deben estar reguladas por contrato mercantil o contrato de prestación de servicios en el cual se recojan los derechos y deberes de ambas partes.

Este contrato deberá cumplir las normas establecidas por la legislación vigente y debe contener, como mínimo, las siguientes cuestiones:

- 1) Tiene que formalizarse siempre por **escrito y protocolizado ante Notario**, dando conocimiento a los Socios de la Cooperativa con arreglo a lo dispuesto en sus Estatutos y será ratificado por la Asamblea General de la Cooperativa, a propuesta del Consejo Rector de la misma.
- 2) Debe establecer las causas de resolución y la necesidad de dar un preaviso si así ocurriera, siempre recurriendo a las fórmulas de arbitraje establecidas por la ley.
- 3) Es aconsejable la contratación de todos los servicios necesarios para llevar a cabo una promoción inmobiliaria en su totalidad, que es el fin para el cual se encuentran actualmente cualificadas las Empresas Gestoras, es decir la Gestión Integral de la Cooperativa.
- 4) No obstante, existe plena libertad para contratar solo servicios concretos, aunque deberemos defender las ventajas que para la Cooperativa tiene la Gestión Integral de la misma
- 5) En todo caso el contrato recogerá tanto la duración como el alcance de los servicios a prestar.
- 6) La selección del contratista se hará siempre por concurso de al menos tres ofertas, y las adjudicaciones de obra deben ser:
 - Absolutamente transparentes y formalizadas mediante contratos muy elaborados y que serán aprobados por la Asamblea General, a propuesta del Consejo Rector de la Cooperativa.
 - Establecidas mediante un proceso claro, con datos objetivos y trasladando directamente a la Cooperativa las ventajas e inconvenientes de cada oferta, para una adjudicación eficaz y beneficiosa para la Cooperativa.
 - Incluyendo en los Contratos de Obra avales, garantías y cláusulas resolutorias en las que queden bien recogidas las indemnizaciones aplicables en cada caso.
 - Si la elección no se hace por Concurso, por decisión del Consejo Rector de la Cooperativa, éste será el encargado de seleccionar de entre todas las ofertas presentadas la que más convenga a la Cooperativa, y aprobará la decisión final del contratista elegido en Asamblea General.
- 7) Los honorarios de gestión deben estar fijados en el contrato de gestión de forma clara y han de estar incorporados, en su cuantía, en el Plan de Viabilidad de la Cooperativa, aprobado según los Estatutos de la misma, por el Consejo Rector o por la Asamblea:

Los pagos de los honorarios pactados siempre han de adecuarse en torno a los siguientes criterios:

- Deben estar claramente especificados en el contrato de Gestión.
- El cobro de los honorarios de gestión se adecuará al Plan de Viabilidad de la Cooperativa y establecida en la propuesta financiera como parte fundamental del Plan de Viabilidad.
- Para el supuesto de que exista y se acceda a un Concurso Público de Suelo para Viviendas Protegidas de las Administraciones Públicas, nunca se podrá cobrar más de un tercio antes de inicio de las obras.
- Para el resto de contrataciones (viviendas libres) la Empresa Gestora sólo facturará sobre los conceptos contratados y establecidos contractualmente, en los tiempos e hitos que se hayan fijado en el Contrato de Prestación de Servicios entre Cooperativa y Empresa Gestora.
- La firma del contrato de prestación de servicios deberá dar lugar al inicio de la relación comercial y contractual en todos los sentidos.

V) Los objetivos a cumplir: Calidad, Precio y Plazo.-

Los objetivos de una Empresa Gestora son **la calidad, el precio y el plazo de ejecución de obra**, y el cumplimiento de estos tres elementos va a determinar el éxito o el fracaso de la Empresa Gestora, y producirá satisfacción o frustración en nuestros Clientes, la Cooperativa y sus Socios Cooperativistas.

Las Empresas Gestoras no deberán solicitar ni admitirán, salvo casos excepcionales de gestión administrativa y representación ante las Administraciones Públicas que se les faculte mediante Poder para actuar en nombre del Consejo Rector, y mucho menos de la Cooperativa, y jamás estará facultada ni apoderada para manejar o disponer de los fondos económicos de la Cooperativa.

Las Empresas Gestoras tampoco admitirán ni solicitarán de los socios aportaciones económicas que no estén destinadas a la adjudicación de la vivienda o a actividades relacionadas con la obtención de la misma, y dichas aportaciones nunca serán ingresadas en cuentas bancarias cuyo titular no sea la propia Cooperativa.

VI) Garantías exigibles por la Cooperativa a las Empresas Gestoras.

La Cooperativa deberá constatar, antes de contratar los servicios de una Empresa Gestora, algunos aspectos esenciales de la misma:

- Que ésta se encuentra constituida legalmente.
- Que en su objeto social se recoge la gestión de entidades cooperativas promotoras de viviendas libres y protegidas.
- Que se encuentra al día en sus obligaciones fiscales.
- Que ha depositado sus cuentas anuales en el Registro Mercantil.
- Que está al corriente de sus pagos con la Seguridad Social.
- Que todos sus empleados están afiliados a la Seguridad Social.
- Que cuenta con las pertinentes licencias de apertura y funcionamiento de los locales en los que realiza la actividad.
- Que dispone de un seguro de responsabilidad civil que cubra las posibles contingencias derivadas de su actividad.
- Que los informes comerciales y financieros que se puedan obtener sobre la misma son positivos.

EL CONSEJO RECTOR DE UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS

I.- CONCEPTO

Introducción al concepto de Cooperativa de Viviendas.

Según indica la Ley de Cooperativas 27/1999 de 16 de julio: *La Cooperativa de viviendas es una sociedad de capital variable, estructura y gestión democráticas que asocia en régimen de libre adhesión y baja voluntaria a un mínimo de socios que tienen el interés común de conseguir a través de una actividad empresarial cooperativizada el uso o la propiedad de viviendas para sí y las personas que con ellos convivan.*

Asimismo, las Comunidades autónomas que hayan dictado leyes cooperativas establecen qué son y cuáles son las características de una Cooperativa de viviendas que actúe en su territorio.

El papel de las Cooperativas en la sociedad es tan importante, que han sido objeto de referencia en la Constitución. Así, el art. 129.2 indica: “Los poderes públicos promoverán eficazmente las diversas formas de participación en la empresa y fomentarán, mediante una legislación adecuada, las sociedades cooperativas...”

En el ámbito internacional, a la cooperativa se le da un papel predominante, instaurando “*Los principios cooperativos de la Alianza Cooperativa Internacional*”, que incluyen la definición de la cooperativa y los valores que impulsan y guían a las cooperativas. Principios que han sido recogidos en las distintas normativas autonómicas y en la estatal. Destacamos de estos principios los siguientes:

- **Adhesión Voluntaria y Abierta**

Las cooperativas son organizaciones voluntarias, abiertas a todas las personas capaces de utilizar sus recursos y dispuestas a aceptar las responsabilidades de ser socio, sin discriminación social, política, religiosa, racial o de sexo.

- **Gestión Democrática por Parte de los Socios**

Las cooperativas son organizaciones gestionadas democráticamente por los socios, los cuales participan activamente en la fijación de sus políticas y en la

toma de decisiones. En las cooperativas de viviendas, los socios tienen iguales derechos de voto (un socio, un voto).

- **Participación Económica de Los Socios**

Los socios contribuyen equitativamente al capital de sus cooperativas y lo gestionan de forma democrática.

En definitiva, se trata de una agrupación de personas que comparten básicamente la necesidad de una vivienda y se unen para acceder a ella mediante la autopromoción, en las mejores condiciones de calidad y precio posibles. La nota característica de una cooperativa es la ausencia de ánimo de lucro mercantil, ya que su finalidad principal es la adquisición de una vivienda a estricto precio de coste.

B) Estructura orgánica de la Cooperativa de viviendas

La principal norma legal que regula la actividad de una cooperativa de viviendas, es la Ley de Cooperativas y si actúa en el ámbito de una Comunidad autónoma, la legislación correspondiente.

Además, las sociedades cooperativas cuentan con sus propios estatutos donde se fijan las normas o reglas por las que se rige la estructura, gobierno y funcionamiento de la entidad y que, en cualquier caso, deben ser conformes a la ley. Los Estatutos también se inscriben en el Registro, lo que garantiza su legalidad.

Como se ha indicado, la cooperativa de viviendas, está integrada por conjunto de personas (los socios cooperativistas), los cuales se rigen por un sistema en el que las decisiones supongan la realización de la voluntad de la mayoría de sus miembros.

Para ello, la cooperativa tiene una estructura orgánica compuesta por una serie de órganos principales obligatorios por ley, pudiendo establecer con carácter voluntario la existencia de otros (Comité de recursos, comisión de obras...)

La ley de Cooperativas indica que los órganos que obligatoriamente deben existir en una cooperativa son:

La Asamblea General

La Ley la define como «la reunión de los socios para deliberar y tomar acuerdos, sobre aquellos asuntos que sean de su competencia, vinculando las

decisiones adoptadas a todos los socios de la cooperativa”.

La Asamblea fija la política general de la cooperativa y podrá debatir sobre cualquier asunto que sea de interés para la misma.

Entre sus competencias destacan:

El examen de la gestión social, aprobación de las cuentas anuales, el informe de gestión y distribución de excedentes o imputación de pérdidas.

Nombramiento y revocación de los miembros del consejo rector, Interventores, auditores y liquidadores.

La modificación de los Estatutos.

La aprobación de nuevas aportaciones obligatorias.

El ejercicio de acciones por responsabilidad social contra el Consejo Rector.

En consecuencia la Asamblea es órgano supremo de la expresión de la voluntad social, reuniendo a todos los socios para deliberar y tomar acuerdos que serán efectivos desde el mismo momento en que se adopten.

El Consejo Rector

El Consejo rector es un órgano colegiado que tiene asignadas funciones de gestión, y supervisión y representación de la sociedad cooperativa, con sujeción a la Ley, a los Estatutos y la política general acordada por la Asamblea General.

Sus funciones principales son:

- Gestión de la cooperativa.
- Representación de la sociedad cooperativa ante diversos organismos.
- Realizar actos vinculados con la actividad de la cooperativa.

El/los Interventor/es: Es el órgano fiscalizador dentro de la cooperativa, estando sus funciones indicadas en los estatutos, siendo las principales las siguientes: - Consultar y comprobar toda la documentación, Verificación de los datos reseñados. - Censurar las cuentas anuales y el informe de gestión de la cooperativa.

Los interventores son elegidos entre los socios de la cooperativa.

II.- FUNCIONES Y FACULTADES DEL CONSEJO RECTOR

A) Funciones y limitaciones

El Consejo Rector es el órgano de gobierno, gestión y representación de la sociedad cooperativa, actúa con sujeción a la ley, a los estatutos y a la política general fijada por la Asamblea General.

Como mínimo, el consejo rector debe estar formado por tres miembros (con un máximo de quince): el presidente y el secretario necesariamente, pudiendo ser el tercero un vicepresidente, un tesorero o simplemente un vocal, todos ellos elegidos como miembros del consejo por la asamblea general en votación secreta.

Funciones:

- Gestionar a la Cooperativa.
- Representar a la Cooperativa.
- Convocar la celebración de la Asamblea General, elaborando y fijando el orden del día.
- Admisión de nuevos socios, así como la calificación de las bajas planteadas.
- Imposición de sanciones.
- Custodiar y vigilar los libros y la documentación de la Cooperativa.
- Certificar los acuerdos adoptados por la Asamblea General.
- Presentar en el Registro de Sociedades Cooperativas, la aprobación de las Cuentas.
- Solicitar la inscripción de los actos de la Cooperativa.
- Control de los directivos.
- Otorgar poderes.

Limitaciones:

Incompatibilidad- Los miembros del Consejo Rector de una cooperativa de viviendas sólo pueden serlo de una.

Incapacidad.- menores, sentencia judicial.

Prohibiciones.- Quebrados y concursados, impedidos para empleo o cargo público.

No pueden recibir remuneraciones ni compensaciones, sólo el resarcimiento por los gastos en que incurran en el desempeño de su cargo.

Si además la cooperativa se dedica a la promoción de vivienda protegida, los miembros del Consejo Rector también deberán reunir los requisitos exigidos para acceder a la financiación cualificada.

B) Composición y funcionamiento

¿Quiénes forman el Consejo Rector?

Los Estatutos han de establecer la composición del Consejo Rector, cuyo número de miembros titulares no puede ser inferior a tres. Estos miembros reciben la denominación genérica de Consejeros.

Los Consejeros son socios de la cooperativa, aunque bajo determinadas circunstancias podrán nombrarse Consejeros independientes no socios.

Los cargos del Consejo Rector son:

Presidente: Ostenta la representación legal de la Cooperativa. El Presidente del Consejo Rector lo es también de la Cooperativa. La aceptación del cargo de Consejero, como la de los demás cargos, está prevista por la Ley con carácter obligatorio salvo justa causa de excusa y surtirá efectos desde su aceptación continuando en su cargo hasta que sea nombrado un nuevo miembro para ese cargo.

Vicepresidente: En sustitución del Presidente ostenta la representación de la Cooperativa.

Secretario: Certifica los acuerdos adoptados. Destacando que es quien redacta el Acta de la Asamblea General y las del Consejo Rector.

No obstante, se podrá acordar en Estatutos que existan, además más consejeros (hasta un máximo de 15) que asumirán el cargo de Tesorero y Vocales.

El período por el que son elegidos los Consejeros, ha de estar fijado en los Estatutos, siendo la duración más genérica de cuatro años.

¿Cómo se reúne?

El Consejo queda válidamente constituido cuando concurren personalmente a la reunión más de la mitad de sus componentes (salvo que se trate de cubrir vacantes del propio Consejo).

La convocatoria corresponde al Presidente. En este órgano no cabe la representación de sus miembros, por lo tanto para tomar acuerdos se exige la presencia personal.

Los acuerdos han de adoptarse por la mayoría que alcance más de la mitad de los votos válidamente expresados, excepto en los supuestos que la Ley o los Estatutos señalen otra diferente.

El acta de la sesión del Consejo debe ser firmada por el Presidente y el Secretario, se recogerá en ella los debates en forma sucinta y el texto de los acuerdos, así como el resultado de las votaciones.

Esta acta deberá ser incorporada al Libro de Actas del Consejo Rector.

C) Responsabilidad

Los Consejeros, deben desempeñar su cargo con la diligencia propia de ordenados gestores y representantes legales, estando obligados a guardar secreto sobre los datos que tengan carácter confidencial, aún después de cesar en sus funciones.

Todos los Consejeros responderán solidariamente de los daños causados a la Sociedad Cooperativa cuando hubieran actuado sin la diligencia con la que vienen obligados a desempeñar el cargo.

Asimismo responderán por los daños que causen cuando realicen actos contrarios a la Ley o los Estatutos.

Es importante tener presente que, aunque el acto hubiera sido ratificado por la Asamblea, esto no libera de responsabilidad a los consejeros.

No responderá solidariamente el consejero que no hubiera intervenido en la adopción del acuerdo y su ejecución, desconocía su existencia o se opuso expresamente a él.

III.- SU RELACIÓN CON OTROS ÓRGANOS DE LA COOPERATIVA

A) CON LA ASAMBLEA DE SOCIOS

Fundamentalmente se centra en los siguientes aspectos:

- La elección y la destitución de los Consejeros: Como se ha indicado,

los Consejeros son elegidos por la Asamblea General en votación secreta y por el mayor número de votos. El desempeño de cada uno de los cargos, será asignado por la Asamblea o por el propio Consejo, según dispongan los Estatutos. En cuanto a la destitución corresponde a la Asamblea General.

- La Asamblea estará presidida por el Presidente del Consejo Rector y en su defecto por el Vicepresidente; actuará de Secretario el que lo sea del Consejo Rector.
- Convocatoria y presentación de las cuentas anuales: El C.R. debe convocar la Asamblea General Ordinaria dentro de los seis meses siguientes a la fecha del cierre del ejercicio económico. antes de presentar sus cuentas a la Asamblea General deberá someterlas a auditoría externa en los casos establecidos.
- Ejecución de los acuerdos adoptados en la Asamblea. Podrá impartir instrucciones al Consejo Rector o requerir autorización para que este órgano adopte decisiones sobre determinados asuntos.
- Impugnación de los acuerdos del consejo rector: La impugnación de los acuerdos del Consejo pueden ejercitarse en el plazo de dos meses (acuerdos nulos) o un mes (acuerdos anulables), desde su adopción.
- Acción de responsabilidad: La Asamblea General podrá decidir sobre la acción de responsabilidad contra los miembros del Consejo Rector.
- Ratificación, en su caso, de las calificaciones de las bajas. Atenderá los recursos planteados contra las calificaciones realizadas por el Consejo Rector.

B) CON EL/LOS INTERVENTOR/ES

Siendo el órgano fiscalizador dentro de la cooperativa, el Consejo Rector deberá facilitar la documentación necesaria a los efectos de que por éste se pueda:

- Consultar y comprobar toda la documentación de la Cooperativa y proceder a las verificaciones que estime necesarias. Las cuentas anuales y el informe de gestión, antes de ser presentados para su aprobación a la Asamblea General deberán ser censurados por el Interventor, salvo que la cooperativa esté sujeta a la auditoría de cuentas, el informe definitivo deberá ser formulado y puesto a disposición del Consejo Rector.

IV.- SU RELACIÓN CON LOS SOCIOS DE LA COOPERATIVA

- ▶ Es el órgano responsable de velar por el derecho de información, debiendo suministrarla en los plazos y forma indicados por la Ley y los Estatutos.
- ▶ Facilitará fundamentalmente la información referente a la situación económica de cada socio. Asimismo deberá facilitar toda la información que sea relevante sobre la situación de la promoción y la propia sociedad cooperativa y aquella que sea necesaria para que el socio pueda ejercitar sus derechos y cumplir con sus obligaciones.
- ▶ Califica las solicitudes de altas y bajas en la Cooperativa.
- ▶ Es el puente de unión entre los socios y los terceros que intervienen en la promoción (gestora, técnicos, Administración...), por lo que la relación y la comunicación con los socios debe ser constante, fluida y veraz., tanto cuando los socios se constituyen en Asamblea, como cuando se dirigen a ellos de forma individual.

ASPECTOS TÉCNICOS DE LA PROMOCIÓN: EL SUELO - EL PROYECTO TÉCNICO - EL DESARROLLO DE LA OBRA

A. INTRODUCCIÓN

- Es importante realizar una reflexión en el ámbito de la vivienda y, especialmente en el caso del desarrollo técnico de un proyecto cooperativo.
- El aspecto técnico, tanto de proyecto, como de relación con los elementos que componen el entramado cooperativo, (Consejo Rector Cooperativa, Gestora, Constructora...), es de gran importancia, y como sabemos, se le ha dado tradicionalmente una participación relativamente escasa en el desarrollo de la gestión cooperativa.
- Creo que no nos equivocamos al afirmar que este desarrollo técnico es de vital importancia, tanto en la rentabilidad, como en el desarrollo armónico de la Gestión Cooperativa en su conjunto

A- EL SUELO. GENERACION Y OBTENCION DEL SUELO EDIFICABLE

1.- GENERALIDADES

- Partimos de la base, de la **necesidad de generación de suelo edificable**, especialmente para la realización de viviendas, viviendas protegidas, y cualquier otra actuación de interés social, dotacional y de equipamientos
- **El suelo, es** el lugar donde deben alojarse estas realidades físicas, es un elemento preexistente que necesita de un proceso de transformación. El conductor, y las reglas de juego de este proceso de transformación es el **Planeamiento Urbanístico**.
- **Por medio del Planeamiento Urbanístico**, vamos a obtener las superficies edificables destinadas a alojar los usos urbanísticos, y especialmente, los usos concretos que nos permitan la realización de viviendas tanto libres como algún grado de protección.
- **La legislación Urbanística y de Suelo**, es el conjunto de reglas que nos van a guiar para la consecución del fin buscado
- Esta legislación, tiene un referente en la legislación única de Suelo

de Carácter Estatal, y en las legislaciones (tantas como comunidades autónomas) de cada Autonomía.

2.-FASES



3- CUANTÍA Y DISTRIBUCIÓN DE USOS DE SUELO.

LEGISLACION ESTATAL

- **La legislación Estatal en Materia de Suelo, RDL 2/2008 20 DE JUNIO**, trata de establecer un marco general de actuación, sin interferir en las atribuciones y competencias de la Comunidades autónomas.
- El desarrollo de la legislación estatal será llevado a cabo por cada una de las Comunidades Autónomas

La legislación estatal fija, una reserva solamente en el caso de vivienda protegida y la fija en un 30% de la edificabilidad residencial prevista. Incluye la excepcionalidad de reservas inferiores en determinados ámbitos, si se respeta la reserva en el total del ámbito territorial.

También la legislación estatal establece un arco en el que deben moverse los porcentajes de cesión sobre el aprovechamiento lucrativo, dando la opción de alcanzar hasta el 20%.

LEGISLACION AUTONÓMICA

COMUNIDAD DE MADRID

En el caso concreto de la Comunidad de Madrid, ésta establece un régimen de distribución de usos de suelo y de cesiones del aprovechamiento lucrativo.

Estos pueden resumirse en:

- 10% de cesión de aprovechamiento resultante para los particulares, así como el establecimiento del siguiente sistema de cesiones por cada

100m² de superficie edificable de cualquier uso en suelos urbanos no consolidados o urbanizables dedicados a :

- RED GENERAL ZONAS VERDES ESPACIOS LIBRES
- RED GENERAL EQUIP. SOCIALES Y SERVICIOS
- RED GENERAL INFRAESTRUCTURAS
- RED LOCAL EQUIP Y SERVIC PUBLICOS
- Deberá preverse también cesiones por cada 100m² de superficie edificable de cualquier uso una plaza y media de aparcamiento en parcela privada.
- En cuanto a las tipologías de viviendas sobre el suelo destinado al uso residencial dentro de un sector , la Comunidad de Madrid establece las "Determinaciones sobre los usos del suelo."
- El 10% de la superficie destinado a la tipología de viviendas que libremente determine cada Ayuntamiento.
- Del 90% restante deberá destinarse al menos el 50% de las viviendas edificable a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública , y de estas solo podrán destinarse un 25% a Vivienda de Precio Tasado o figuras similares.
- El resto, por tanto deberán quedar como viviendas de régimen libre.

B- EL PROYECTO TÉCNICO – CLAVES TECNICAS

Introducción

El Consejo Rector deberá mantener una estrecha relación con el desarrollo del Proyecto edificatorio, y siendo que evidentemente no tienen por qué tener un profundo conocimiento del desarrollo proyectual y constructivo del edificio que dará forma al proyecto cooperativo, es indispensable que posean una serie de conocimientos generales que les den una visión de conjunto sobre estos aspectos.

1- CONFIGURACIÓN FÍSICA DEL SUELO

Definiciones generales.

- **La edificación**, podemos definirla como objeto físico artificial construido "in situ" desarrollado en una superficie localizada de suelo.
- Por lo tanto el proceso edificatorio **afectará al entorno inmediato** y al subsuelo situado debajo de este.
- Deberá establecer un **inter-actuación, un diálogo con este entorno y adaptarse a él.**
- También **podrá realizarse un proceso de adaptación** del suelo al objeto edificatorio a construir.

Elementos influyentes:

- GEOMETRIA DEL SOLAR
- TOPOGRAFIA DEL SOLAR
- GEOTECNIA-ARQUEOLOGIA Y CONFIGURACION DEL SUELO
- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

2- NORMATIVA DE APLICACIÓN

Para la definición del proyecto arquitectónico es esencial conocer las normas de aplicación que la legislación urbanística impone sobre un determinado solar.

TIPOS DE NORMATIVA

- Normativa Urbanística

Proviene de las Normas del Planeamiento Vigente en el Municipio.

Fija en función de la calificación urbanística (ejemplo Vivienda Colectiva) algunos parámetros como:

Alturas Edificabilidad Retranqueos Fondo edificable Usos Compatibles.

Proviene de las Normas de los Usos del Planeamiento Vigente en el Municipio.

Fija en función de los usos que componen la edificación (ejemplo Vivienda, local, garaje, trastero) algunos parámetros como:

Superficies Mínimas, Ventilación, Altura de piso, Accesos, Instalaciones especiales.

- Normativa Técnica

Establece las Condiciones de ejecución técnicas de las diferentes partidas de obra, así como los contenidos de los documentos.

Establece la calidad de cada parte de la edificación LOE CTE.

Normativa Aplicación Viviendas Protegidas.

Esta Normativa en el caso de que las viviendas a desarrollar sean protegidas deberá fijar cuatro aspectos muy importantes:

- 1- Definición de la Vivienda con Protección.
- 2- Destinatarios de las Viviendas con Protección y requisitos.
- 3- Precio Máximo de Venta de la Vivienda con Protección.
- 4- Normas Técnicas de Diseño.

Estas establecen una normativa técnica de desarrollo del diseño de las viviendas protegidas.

Actualmente están ya superadas en su mayor parte por la aplicación de Código Técnico.

C- EL DESARROLLO DE LA EDIFICACIÓN

El consejo rector en su papel de órgano de gobierno, que representa a la Cooperativa, es un elemento que deberá asistir y participar del desarrollo del Proyecto de Edificación que posteriormente se construirá, así como de ese proceso de construcción que dará como resultado las viviendas edificadas.

Es por lo tanto indispensable que el Consejo Rector tenga un contacto constante y periódico con los encargados del desarrollo del Proyecto Técnico así como de la Dirección Facultativa de las obras.

1- LA RELACIÓN DE CONSEJO RECTOR CON LOS TÉCNICOS

El proyecto no solamente eso, deberá satisfacer los aspectos normativos y técnicos de la normativa de aplicación. Deberá indefectiblemente cubrir las necesidades de los espacios de viviendas de las personas que formen parte de la cooperativa. Los usos y los elementos que la componen, las relaciones entre estos usos y áreas, así como con las diferentes partes del edificio que las engloban, (zonas comunes, áreas exteriores, calles circundantes, aparcamientos).

Sin olvidarnos también de los aspectos estéticos, materiales, acabados, colores que darán la configuración final al edificio.

El Consejo Rector en este papel de órgano de gobierno, puede tener una intervención diferente en el desarrollo del proyecto técnico. Este grado de intervención deriva, de si el proyecto ya está definido en momento de asumir sus cargos, o si por el contrario es necesaria su definición, tanto parcial (solamente en algunos aspectos) como completa en ese momento.

Y muy posiblemente será necesario definir el Proyecto Técnico desde el principio, es decir partiendo de "0", de modo que, en base a las necesidades de la cooperativa, y a los condicionantes tanto físicos como normativos sea necesario el desarrollo de un Proyecto Técnico completo desde el inicio.

En todos los casos el equipo técnico designado, establecerá una constante relación con el Consejo Rector, hasta la total definición del proyecto, que este Consejo, elevará a la Asamblea para su ratificación.

2- EL CONSEJO RECTOR EN LA FASE DE OBRA

Una vez realizado y definido el proyecto, será necesaria su materialización constructiva.

Entramos por tanto en la fase de Concurso de Obra, donde la Cooperativa permitirá ofertar la construcción de la edificación a diferentes empresas, que realizarán sus estudios de costes en base a la documentación que compone el proyecto técnico.

Una vez recopiladas estas ofertas se someterán al criterio de la asamblea.

En el momento del inicio de la construcción, se constituirá como organismo de seguimiento, la Comisión de Obras, encargada de la supervisión del desarrollo de las obras, y en permanente contacto al igual que el consejo rector, con los técnicos responsables de la dirección facultativa y del representante designado por la constructora a tales efectos.

3- LOS INFORMES TÉCNICOS

Uno de los elementos esenciales, tanto en la Fase de Proyecto como en el período de duración de las obras, lo constituyen los informes técnicos.

En principio reflejarán el estado de desarrollo del proyecto, la tramitación de la documentación en las diferentes administraciones (Licencias, permisos, Calificaciones). Así como las previsiones de obtención de permisos, tramitaciones, etc.

4- LAS MODIFICACIONES DE OBRA

La obra en su desarrollo puede sufrir variaciones, tanto en configuración general, como en aspectos concretos. Las causas de éstas podemos subdividirlas en dos grandes apartados: Voluntarias y ocasionadas por Causa Mayor.

LOS SEGUROS EN LA PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA COOPERATIVA

I) INTRODUCCIÓN.-

A lo largo de nuestra dilatada relación con las Empresas Gestoras de Cooperativas, SERYES, Correduría de Seguros, Socio Protector de Gecopi, por Convenido de colaboración suscrito entre ambas partes, ha venido desarrollando una labor permanente de formación para todo el personal interesado en la Gestión promoción y cooperación en el ámbito de la vivienda.

Hemos desarrollado jornadas técnicas, mesas redondas y publicaciones de todo tipo.

Periódicamente venimos revisando y adaptando a la nuevas innovaciones legislativas, la problemática aseguradora de este Sector de la Vivienda Social.

La última revisión se efectuó hace más de 2 años con ocasión de la celebración de una Jornada Técnica patrocinada por GECOPI y SERYES con la colaboración de una de las primeras compañías del sector

Esas conclusiones, precisan sin duda una actualización, como consecuencia de las innovaciones legislativas acaecidas y las transformaciones de facto, más importantes que todas las anteriores.

Hemos pasado de una situación de demanda a una de oferta y más lejos aún, a una situación demanda escasa y casi insolvente.

La financiación, siempre escasa, se ha tornado claramente insuficiente y las escasas estructuras comercializadoras que han sobrevivido a una durísima situación de crisis, enfrentan ahora un mercado de demanda, algo más que débil,

El mercado de demanda, busca, generalmente sin prisa, la oferta más atractiva, fuertemente garantizada y con perspectiva cercanas en el tiempo.

Las principales preocupaciones aseguradoras en esta situación se centran quizás en el aseguramiento de las cantidades a cuenta.

La situación tópica anterior en la que algunas Entidades Financieras, eran "facilitadoras " de suelo, que incluso financiaban mediante un crédito puente mientras se constituía la Cooperativa, con el único requisito de que también

financiarían después el hipotecario y, -¿por qué no? encargándose también de los avales de cantidades a cuenta, que contempla la Disposición adicional Primera de la Ley 38/99.

La situación actual es muy distinta, ya que las Empresas Gestoras que mantienen su actividad profesional, algunas de las cuales, incluso han sido requeridas en auxilio de promociones fallidas de las Entidades Financieras, que actúan -de momento- con más libertad, al poder acudir al mercado asegurador en busca del seguro de afianzamiento de cantidades a cuenta.

Las concentraciones de riesgo que eran tratadas con "liberalidad" por la Entidades Financieras se han vuelto mucho más importantes y como los avales también van al SIRBE, el apetito desmesurado de seguros de algunos responsables bancarios parece que ha remitido algo, al menos de momento.

La desaparición "de iure" y "de facto" de Entidades Aseguradoras y mediadores, pescadores de río revuelto y corto trayecto, y de prácticas irregulares cortoplacistas, no harán otra cosa que aclarar la situación, al menos en lo que, al entorno asegurador se refiere.

No obstante y en el fondo, poco han cambiado, las exigencias de las Entidades Aseguradoras para el otorgamiento de estas pólizas, que vienen siendo elevadas y en nada desmerecen las exigidas por las Entidades Financieras.

Sólo la invención del llamado Control de Cuenta, tan incomodo para algunos responsables financieros, puede sustituir, con relativo éxito, las solvencia insuficientes (a los ojos de las Aseguradoras) de las Empresas Gestoras.

II) Los Seguros de las Cooperativas de Viviendas.-

Enumeremos y analicemos las pólizas de Seguro que consideramos imprescindibles en todo el proceso de Promoción de Viviendas en Régimen Cooperativo:

1º. Coberturas Societarias

1. 1.Seguro de Daños de las Instalaciones (oficinas, R.C. inmuebles etc.).

1.2. Seguros de Responsabilidad Civil Profesional.de las Empresas Gestoras.

1. 3. Seguros de Responsabilidad Civil del Promotor (Cooperativa).

1. 4. Seguro de Responsabilidad Civil de Personal Directivo de la Gestora y de la Cooperativa. (D&O)...

1. 5. Seguro de Accidentes del Personal (Convenio).
1. 6. Seguro de Responsabilidad Civil del Constructor.

2º. Seguros de las Promociones.

2. 1. Seguro de Todo Riesgo de la Construcción...
2. 2. Seguro de Daños a la Edificación (Decenal).
2. 3. Seguro de Afianzamiento de Cantidades entregadas a cuenta.
2. 4. Seguro de Comunidad.

Veamos los aspectos y temas más importantes para las Cooperativas y para las Empresas Gestoras:

1.1 Los Seguros de Daños y RC de la Cooperativa como propietaria de Inmuebles:

No son específicos de esta actividad y se trata sin más de aquellos seguros que deben cubrir las contingencias derivadas de la propiedad u usufructo de los locales sociales, exactamente iguales que los de cualquier otra actividad.

1.2 Los Seguros de Responsabilidad Civil de la Empresa Gestora.-

La Ley 38/1999 en su artículo 17.4 equipara las responsabilidades del Gestor con las del Promotor, por lo que es esencial dejar bien claro que el Promotor es la Cooperativa y no la Empresa Gestora.

La póliza diseñada con nuestra colaboración especial para Empresas Gestoras de Cooperativas de Viviendas, no prevé esta cobertura en su versión simple, pero en los casos en los que la Empresa Gestora actúe como Promotora, sí es posible, contratar esta garantía suplementaria.

Del mismo modo pueden incluirse en las coberturas de la póliza a petición del asegurado la Responsabilidad Civil de los Técnicos de la Construcción y por trabajos de mantenimiento y reparaciones, así como la de productos.

También es posible suplementar las coberturas de la póliza con la cobertura de Accidentes laborales o R.C. patronal, lo que es bastante conveniente después de que la LOE atribuyese al promotor una responsabilidad solidaria frente a todos los que intervienen en el proceso constructivo.

Resumiendo nuestra recomendación profesional al respecto de la suscripción de la Póliza de RC de las Empresas Gestoras, especialmente diseñada por SERYES para las Empresas Gestoras asociadas a GECOPI es que deben cubrir:

- Responsabilidad Civil Profesional por la gestión de Cooperativas de Viviendas.
- Responsabilidad Civil profesional de técnicos de la construcción.
- Responsabilidad Civil como Promotor de obras de construcción.
- Responsabilidad Civil por los Trabajos de mantenimiento y reparación de construcciones.
- Responsabilidad Civil de Producto.
- Responsabilidad Civil por accidentes de Trabajo.
- Gastos de Defensa y fianzas civiles.

1.3 Seguro de Responsabilidad Civil Profesional de la Cooperativa.

El hecho de que la gestión esté encomendada a una Empresa Gestora no implica que la Cooperativa deje de ser la Promotora, y en situaciones de siniestro pueda ser condenada "solidariamente" junto con los demás actuantes, por ello sería recomendable suscribir por parte de la propia Cooperativa este seguro.

1.4 Seguro de Responsabilidad Civil de Directivos. (D&O).

El artículo 133 de la Ley de Sociedades Anónimas de 1990, cuya aplicación alcanza no solo a las demás sociedades mercantiles, sino a las Sociedades Cooperativas y según criterios a cualquier tipo de organización, incluyendo por ejemplo los Ayuntamientos, atribuye Responsabilidad Civil a los directivos de las empresas, y la Cooperativa lo es, cuando en sus decisiones se haya omitido la debida diligencia causando daños patrimoniales, debiendo, en ese caso responder con su patrimonio personal.

Por consiguiente es conveniente suscribir esta cobertura en los casos en que la propiedad de la Empresa Gestora no coincida con la Dirección. Incluso en los casos en los que coincida, también sería conveniente porque empieza a existir la tendencia jurídica que permite esta acción no solo a los accionistas frente al directivo negligente, sino también a los terceros perjudicados.

1.5 Seguro de Accidentes de Convenio.

Los convenios colectivos de ramo, a sus niveles nacional, provincial, etc. Marcan las exigencias a este respecto, debiendo vigilar la Empresa Gestora en cuál de ellos está encuadrada, para cubrir sus exigencias.

1.6 Seguro de Responsabilidad Civil del Constructor.

Se señala este tipo de seguro, aun conociendo que la responsabilidad de su contratación recae, lógicamente en la Empresa Constructora, pero, esta cuestión debe ser vigilada por la Empresa Gestora exigiendo la exhibición de la citada póliza, especialmente porque en el caso de Grandes Constructoras, suelen suscribirse pólizas globales por toda su obra anualizada, pero incluyendo franquicias muy altas, por lo que, en caso de siniestro, vienen significando siempre problemas, ya que la constructora va a ser la que tenga que atender esa primera capa siempre conflictiva.

Conviene revisar, especialmente la suma asegurada para comprobar que es suficiente para cubra nuestra obra, así como las RC Patronal o de Accidentes de Trabajo

2.1 Seguro de Todo Riesgo de la Construcción.

Al igual que el anterior, deberá ser suscrito por la Empresa Constructora y del mismo modo, suele ocurrir que existe una póliza global, por lo que son aquí igualmente validos los comentarios hechos anteriormente.

Insistimos en la conveniencia de exigir a la Empresa Constructora la exhibición de la póliza para comprobar los extremos más importantes, antes señalados

2.2 Seguro de Daños a la edificación.

Coloquialmente llamado "el Decenal" por el período sobre el que extiende su cobertura.

Recogido en el Artículo 19 c. de la Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación, "...garantiza durante 10 años el resarcimiento de los daños materiales, causados en el edificio por vicios ocultos o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio."

Conviene tener presente claramente el articulado, para evitar expectativas

exageradas sobre la cobertura, lo que viene originando un buen número de declaraciones de siniestro que finalmente no tienen cobertura, al no afectar a cuestiones estructurales.

Este seguro es la piedra filosofal de la nueva Ley y por su importancia económica es objeto de gran pelea en el mercado, habiendo dado lugar incluso a sanciones importantes de las Administración por considerar que las Compañías Aseguradoras habían utilizado prácticas que venían a restringir la libre competencia pactando los precios, cuestión que todavía está "sub iudice" al haber recurrido las Empresas Aseguradoras la millonaria sanción.

Pero por otra parte también han aparecido Ofertas del seguro que "simplificaban" enormemente su tramitación y su coste, eliminando incluso la supervisión de la O.C.T. y rebajando los costes de manera muy importante.

La circunstancia de que los tomadores de estos riesgos y los mediadores radican sus sedes en lugares tan lejanos, jurídicamente hablando, como países Balcánicos post-yugoslavos y bálticos, nos hace desaconsejar suscribir estas pólizas, que ofrecen coberturas con duraciones muy prolongadas en el tiempo.

2.3 Seguro de Afianzamiento de Cantidades a cuenta:

La L.O.E. en su disposición adicional primera, marca las condiciones de este seguro: *"La percepción de cantidades anticipadas en la edificación por los promotores o gestores se cubrirá mediante un seguro que indemnice el incumplimiento del contrato en forma análoga a los dispuesto en la Ley 57/1968 de 27 de Julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de vivienda"*.

Dicha Ley y sus disposiciones complementarias, se aplicarán en el 2. 4. después de manera explícita que se incluirán en estas viviendas las edificadas en régimen de Cooperativa, que se entenderán como cantidades a cuenta las que se incluyan mediante instrumentos cambiarios, que la devolución se incrementará con los intereses legales correspondientes y que las multas por incumplimiento correrán a cargo de las Comunidades Autónomas.

La Ley deja, de una vez por todas despejadas las dudas de algunos, sobre si este seguro era o no exigible.

La práctica actual, ha aportado a la problemática únicamente la circunstancia, ampliamente observada en alguna Comunidad Autónoma como Madrid, de que la exigencia por parte de la Administración, hasta hace poco no muy rígida, se está convirtiendo en férrea, llegando a exigir el seguro, en promociones carentes de él, aun con la edificación terminada, lo que obliga al final de la misma a efectuar el pago por un riesgo cuando no ha existido tal protección.

2.4 Seguro de Comunidades.

Al subrogar el crédito hipotecario la Entidad Financiera exige el Seguro de Incendios con la cláusula de beneficiario a favor de la propia Entidad Financiera, lo cual parece lógico,

La única cobertura legal es la que cubre el riesgo de incendio.

La práctica demuestra que durante el periodo que media entre la entrega formal y la ocupación real por parte de los propietarios se producen bastante siniestros por robo de cocinas y demás enseres que forman parte de las viviendas, incluso radiadores, o elementos comunes.

Por eso parece recomendable, que el citado Seguro para el primer año se suscriba directamente por el Cooperativista, y no solo por la cobertura de incendios, con lo cual se evitarían este tipo de problemas.

Madrid, 22 de Marzo de 2011



GUÍA DEL SOCIO COOPERATIVISTA EN LA COMUNIDAD DE MADRID

F U N D A C I Ó N
Vivienda y Sociedad

La inversión en Vivienda es, sin duda, la más importante que una familia realiza a lo largo de su existencia.

El Binomio Cooperativa de Viviendas y Empresa Gestora han demostrado ser un sistema eficaz para facilitar el acceso a un Hogar de calidad a precio de coste a las personas que lo necesitan.

De este modo un importante porcentaje de los Hogares construidos en España en los últimos años lo han sido mediante este sistema de promoción.

La importancia que tiene que el adquirente de una vivienda en régimen cooperativo sepa elegir la Cooperativa y la Empresa Gestora adecuada, de modo que sus expectativas no se vean defraudadas, y asimismo conozca sus obligaciones y derechos básicos, es la razón que ha impulsado la edición de la presente guía, elaborada por la Fundación "Vivienda y Sociedad", dentro de su Plan de Formación vigente.

Hay que advertir desde el principio que el siguiente texto se hace desde la importancia y eficacia del Binomio Cooperativa y Empresa Gestora, tal y como se establecen los objetivos y acciones del vigente **Plan Estratégico del Cooperativismo de Viviendas en España**, elaborado por la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España-CONCOVI, y por la Asociación Española de Empresas Gestoras de Cooperativas de Viviendas-GECOPI.

A) Qué es una Cooperativa de Viviendas

Según la legislación vigente una Cooperativa de Viviendas es una entidad sin ánimo de lucro que asocia normalmente a personas físicas -en algunos supuestos también a determinadas personas jurídicas- que precisan una Vivienda o locales para sí y/o sus familiares.

La legislación actual permite que entre sus fines estén también, entre otros, la construcción de edificaciones complementarias (por ejemplo, Garajes y Trasteros) y la prestación de servicios a las viviendas y su Rehabilitación.

Se trata por tanto de una agrupación de personas que comparten básicamente la misma necesidad de una Vivienda y se unen para acceder a ella mediante la autopromoción, en las mejores condiciones de calidad y precio posibles.

La nota característica de una Cooperativa de Viviendas es la ausencia de ánimo de lucro mercantil, ya que su finalidad es la adquisición de una **Vivienda de calidad a estricto precio de coste.**

Pero sobre todo la Cooperativa es la expresión participativa por excelencia, hasta tal punto que sin la participación del socio la sociedad se desnaturalizaría, siendo la Información elemento esencial de la participación de los Socios en la vida de la Cooperativa.

La Cooperativa de Viviendas comporta la doble condición de sociedad y empresa promotora.

El cooperativista, por lo tanto, es socio de la sociedad cooperativa y como tal copropietario de la misma; y, por otra parte es adjudicatario y usuario de una Vivienda, sea en régimen de acceso a la propiedad o en alquiler, de la que es copromotor.

Para lograr este objetivo, el Derecho otorga a la Cooperativa personalidad jurídica propia, distinta de la de sus socios, como ocurre con las sociedades mercantiles, pero alejándose de este modelo.

B) La iniciativa de constituir una Cooperativa de Viviendas

Desde un punto de vista legal la constitución formal de una Cooperativa es una decisión que corresponde exclusivamente a tres personas, que cumpliendo los requisitos legales y estatutarios para ser socios, acuerdan en Asamblea la constitución de la Cooperativa, y otorgan directamente ante notario la escritura pública de constitución.

Sin embargo, en la práctica, viene siendo habitual que la iniciativa de constituir una Cooperativa de viviendas esté impulsada y apoyada por otra entidad, siendo los casos más frecuentes los siguientes:

1. Cooperativas creadas por iniciativa de Colectivos Sociales.

Estas Cooperativas de Viviendas suelen formarse desde Empresas, Sindicatos, Colegios profesionales, Asociaciones y Entidades Ciudadanas, etc.

Una vez que el colectivo toma la decisión y designa un reducido grupo promotor que tramita la creación de la Sociedad Cooperativa.

En el momento de su constitución formal se elige el Consejo Rector y los Interventores que han de figurar en la Escritura Pública.

2. Cooperativas creadas por iniciativa de Empresas Gestoras.

Surgen mediante la captación de socios por una empresa dedicada a prestar servicios de gestión inmobiliaria (normalmente S.L. o S.A.), con posibilidades de disponer de suelo para construir Viviendas y que a tal objeto promueve la constitución de la Cooperativa a la que se irán incorporando las personas interesadas.

Estas Empresas, son las Empresas Gestoras de Cooperativas de Viviendas, que están funcionando en España desde hace más de 30 años, y que ofrecen calidad, profesionalidad, seguridad y solvencia a las Cooperativas de Viviendas.

En este como en los demás supuestos, es necesario que los Consejos Rectores y los Cooperativistas conozcan sus derechos y obligaciones, y especialmente el de conocer y ejercer los derechos de información y participación recogidos en la legislación Cooperativa.

C) La puesta en marcha de la Cooperativa

Los socios fundadores de las Cooperativas suelen tener un voluntarismo encomiable, pero adolecen generalmente de los conocimientos técnicos necesarios para llevar a cabo por sí solos el fin de la construcción de sus viviendas; consecuentemente, la Cooperativa debe buscar y contratar los servicios profesionales de una Empresa Gestora de Cooperativas de Vivienda, con solvencia económica y técnica, que ofrezca las garantías suficientes para el cumplimiento de los objetivos y fines de la Cooperativa de Viviendas.

D) La Ética Empresarial en la Gestión Integral de una Cooperativa de Viviendas

Las Empresas Gestoras de Cooperativas asociadas a Gecopi, Asociación Española de Empresas Gestoras de Cooperativas Inmobiliarias, están sometidas voluntariamente al Código Deontológico y a las Normas de Buenas Prácticas Empresariales, como garantías del comportamiento ético y profesional en sus relaciones con las Cooperativas y sus Cooperativistas.

E) Las Empresas Gestoras de Cooperativas de Viviendas y la Gestión Integral de las mismas

La Empresa Gestora es contratada por la Cooperativa para realizar una

gestión integral con estricto cumplimiento de la legalidad vigente, y transparencia en su actividad profesional.

La Empresa Gestora prestará sus servicios de asesoramiento y Gestión en las siguientes áreas:

1. Dirección y Gestión del Proyecto.
2. Administración y Asesoría Jurídica.
3. Atención, Comunicación e Información al Cliente (Marketing)
4. Gestión Técnica y Control de Calidad en la Edificación (Project Management)
5. Asesoría y Gestión Económica y Financiera.
6. Asesoría y Gestión Contable y Fiscal.

Todas las relaciones e información de la evolución de la Gestión se desarrollarán a través del Consejo Rector y, de acuerdo con los Estatutos de cada Cooperativa, siendo la Asamblea General la que decidirá sobre los asuntos más importantes.

Respecto a las relaciones entre Cooperativa y Empresa Gestora conviene señalar las siguientes cuestiones:

1. La importancia del **Contrato de Prestación de Servicios** entre Cooperativa y Empresa Gestora, que tiene que fijar claramente servicios encomendados, precio cierto y plazos de ejecución.
2. La Empresa Gestora tiene que elaborar y proponer a la Cooperativa **el Plan de Viabilidad de la Promoción** de la Cooperativa, para su aprobación por el Consejo Rector o la Asamblea General, según lo que determinen los Estatutos.
3. **La Empresa Gestora no puede asumir nunca derechos y competencias de la Cooperativa**, y muy especialmente, disponer de los fondos económicos de la Cooperativa, cuya disposición es exclusiva del Consejo Rector.
4. **El Prestigio, la Solvencia y la Profesionalidad** de la Empresa Gestora se convierten en la máxima garantía para el éxito de cualquier Promoción de Viviendas en Régimen Cooperativo.

5. **La Cooperativa de Viviendas es la responsable civil como promotora, y debe asegurar sus responsabilidades, especialmente de los Consejos Rectores.**
6. La Empresa Gestora debe actuar siempre siguiendo los acuerdos de la Cooperativa, acordados en la Asamblea General y por el Consejo Rector de la misma, y **defender siempre los intereses de la Cooperativa y sus Cooperativistas.**
7. La Empresa Gestora deberá tener la suficiente capacidad técnica y profesional para llevar a cabo una **gestión eficaz, transparente y segura.**

F) ¿Qué supone pertenecer a una Cooperativa de viviendas?

El socio de una Cooperativa de Viviendas es a la vez Promotor de su Vivienda y Adjudicatario de la misma.

Esta doble condición hace que deba asumir los derechos y deberes que implica pertenecer a la Cooperativa, de acuerdo con los Estatutos.

Entre las ventajas que supone ser socio de una Cooperativa de Viviendas, hay que citar, en primer lugar, el ahorro económico que supone la Autopromoción de Viviendas.

Además, el socio participa desde el momento de su incorporación a la Cooperativa en cada una de las etapas por las que atraviesa la promoción a través de las Asambleas generales, o de las "juntas especiales" de socios cuando existen varias promociones o fases en la misma Cooperativa (la "junta especial" es el nombre que da la ley a la asamblea general de la promoción) y del Consejo Rector de la Cooperativa.

De esa participación intensa nace el interés que las Cooperativas de Viviendas siempre han tenido no solamente en conseguir la máxima calidad en la realización de las viviendas, sino también en el entorno medioambiental en el que se ubican y por la sostenibilidad de sus Promociones.

G) ¿Cómo se regula una Cooperativa de Viviendas?

La principal norma legal que regula la actividad de una Cooperativa de

Viviendas, si está inscrita, o lo pretende, en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid es, como ya se ha dicho, **la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.**

Si la Cooperativa actúa en varias comunidades autónomas y en ninguna de ellas de modo principal, deberá inscribirse en el Registro (Nacional) de Cooperativas dependiente del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, siendo en este caso aplicable **la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas.**

Adicionalmente, las sociedades Cooperativas cuentan con sus propios Estatutos dónde se fijan las normas o reglas por las que se rige la estructura, gobierno y funcionamiento de la misma y que, en cualquier caso, deben ser conformes a la ley, y aprobados por el Gobierno de la Comunidad de Madrid.

La obligatoriedad de su inscripción registral (no son plenamente válidos hasta que ello no sucede) garantiza que dicho ajuste legal se ha producido.

Inicialmente los Estatutos se inscriben junto con la denominada escritura de constitución, pudiendo modificarse posteriormente.

Las Cooperativas aplican sus Estatutos con plena autonomía, sin más limitaciones ni condicionamientos que los establecidos en la ley.

Es obligatorio que la Cooperativa entregue los Estatutos en el momento de incorporarse el nuevo Socio a la misma.

La Ley de Cooperativas, los Estatutos, los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector, obligan a todos los que se integran como socios de la Cooperativa; aunque, **tanto los acuerdos contrarios a la ley como a los Estatutos de la Cooperativa son impugnables ante los Tribunales de Justicia.**

En algunos supuestos, la Ley regula procedimientos internos (audiencias y recursos) para dirimir diferencias, bien ante el Comité de Recursos de existir, bien ante la Asamblea General.

Por ello, todo Socio debería poseer además de una copia de los Estatutos, y del Reglamento Interno si existiera, un ejemplar de la Ley de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

H) ¿Cómo funciona una Cooperativa de Viviendas?

Según la Ley de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, la Cooperativa

cuenta con unos órganos sociales, nombrados, controlados y desempeñados por los Socios (la ley, no obstante admite con limitaciones la figura del Consejero Independiente).

Los órganos más habituales e importantes son:

1. La Asamblea General
2. El Consejo Rector
3. Los interventores.

1. La Asamblea General es la reunión de los Socios para deliberar y tomar acuerdos, como órgano supremo de expresión de la voluntad de la Cooperativa.

Los acuerdos que en ella se tomen, adoptados conforme a las leyes y a los Estatutos Sociales, obligan a todos los Socios de la Cooperativa.

Todos los asuntos propios de la Cooperativa pueden ser objeto de debate y acuerdo en la Asamblea General, y en ella cada Socio tiene voz y voto, según los **principios democráticos en los que se basa el funcionamiento de las Cooperativas.**

Las cuentas anuales, junto con el Informe de Gestión y la propuesta de aplicación del resultado, serán presentadas para su aprobación a la Asamblea General Ordinaria que obligatoriamente ha de celebrarse anualmente.

Es importante resaltar el importante papel que juega la Asamblea general de Socios como órgano supremo de la expresión de la voluntad social.

Sin embargo, sus acuerdos pueden ser revisados, por cuanto "acuerdo mayoritario" no es sinónimo de "acuerdo válido", y pudiera ser contrario a la Ley o a los Estatutos, o lesionar los intereses de la Cooperativa en beneficio de uno o varios socios o de terceros.

Expresión clara de este derecho de revisión de los acuerdos son los preceptos contenidos en **la vigente Ley de Cooperativas de la Comunidad de Madrid que contemplan los controles judiciales de los acuerdos.**

2. El Consejo Rector es el órgano de gobierno, gestión y representación de la sociedad Cooperativa, con sujeción a la ley, a los estatutos y a la política general fijada por la Asamblea General.

Como mínimo, el Consejo Rector debe estar formado por tres miembros (con un máximo de quince): el Presidente y el Secretario necesariamente, pudiendo

ser el tercero un vicepresidente, un tesorero o simplemente un vocal, todos ellos elegidos como miembros del consejo por la Asamblea General en votación secreta, aunque la designación para el cargo concreto, si no se dispone otra cosa en los Estatutos, se hará por el propio Consejo Rector de entre sus miembros.

Ha de destacarse, que legalmente *el Presidente del Consejo Rector, que lo será también de la Cooperativa, ostenta la representación legal de la misma.*

La Asamblea General o el Consejo Rector, según lo que determinen los Estatutos, podrán acordar la contratación de la Gestión Integral de la Cooperativa por una Empresa Gestora de Cooperativas de Viviendas, que por la importancia, trascendencia e importe, debería protocolizarse el acuerdo ante Notario.

Dicho contrato de prestación de servicios entre la Cooperativa y la Empresa Gestora debe dejar bien claro los servicios encomendados, el precio y el tiempo del mismo.

3. Los Interventores, entre uno y seis, son el órgano de fiscalización de la Cooperativa y tienen como función principal la censura de las cuentas anuales.

Al igual que el Consejo Rector, los Interventores son elegidos por la Asamblea General.

Nadie podrá ser elegido como Interventor, si hubiese sido miembro del Consejo Rector durante todo o parte del período sometido a fiscalización.

La Ley de Cooperativas de la Comunidad de Madrid prevé que las Cooperativas de Viviendas sometan sus cuentas a auditoría externa en determinadas circunstancias, como sucede cuando se estén promoviendo más de 40 viviendas o locales, o cuando exista más de una fase o promoción.

I) Derechos de los socios cooperativistas

La Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, fija los siguientes derechos de los Cooperativistas:

1. Ser elector y elegible para los cargos de los órganos sociales (Consejo Rector e Interventor).
2. Formular propuestas y participar con voz y voto en la adopción de acuerdo por la Asamblea General y demás órganos sociales de los que formen parte.

3. Recibir la información necesaria para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones.
4. Participar en la actividad empresarial que desarrolla la Cooperativa para el cumplimiento de su fin social.
5. A recibir el llamado Retorno Cooperativo, generado normalmente por los beneficios netos obtenidos en la venta o arrendamiento de los locales comerciales, cuyo importe se emplea habitualmente en aminorar el precio de la vivienda.
6. A la actualización y devolución de las aportaciones al Capital Social cuando proceda.
7. Aprobar en Asamblea General las cuentas del ejercicio.
8. A los demás que resulten de las normas legales y de los propios Estatutos de la Cooperativa; este es el caso, por lo demás frecuente, de la previsión de la sustitución de un socio, por baja justificada, por otra persona que reúna los requisitos necesarios para ser socio, aspecto este que deberá ser regulado en los Estatutos de la Cooperativa, para evitar conflictos o interpretaciones, por situaciones no previstas inicialmente.
9. El derecho más importante que la Ley concede al Cooperativista es el derecho a la Información, lo que le permite solicitar a los órganos sociales cualquier dato sobre la marcha y actividad de la Cooperativa

Ante el injustificado incumplimiento de la obligación de informar, cualquier socio puede reclamar ante los órganos de la Cooperativa y también denunciarlo ante la Dirección General de Trabajo de la Consejería de Trabajo de la Comunidad de Madrid o, directamente, a la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, órgano éste cuya intervención es en todo caso necesaria para iniciar un Procedimiento Sancionador por infracciones a la legislación cooperativa cometidas por la Cooperativa o por los miembros de sus órganos sociales.

10. Debe tenerse presente siempre que las Cooperativas de Viviendas se basan en el **principio general de igual trato de los Socios**, principio de paridad que debe ser un derecho efectivo.

J) ¿Cuáles son las obligaciones de los Socios?

Los Socios Cooperativistas, como es lógico, no tienen sólo derechos, también tienen obligaciones que cumplir que están reguladas en la Ley y en los

Estatutos y que, como se verá derivan al igual que los derechos, de la concepción del socio como Autopromotor de las Viviendas.

Las obligaciones de los Socios Cooperativos son las siguientes:

- 1) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y de los demás órganos colegiados de los que forme parte.
- 2) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la Cooperativa, Consejo Rector y Asamblea General.
- 3) Participar en las actividades que desarrolla la Cooperativa para el cumplimiento de su fin social.
- 4) Guardar secreto sobre aquellos asuntos y datos de la Cooperativa cuya divulgación pueda perjudicar a los intereses sociales.
- 5) No realizar actividades competitivas con las actividades empresariales que desarrolle la Cooperativa, salvo autorización expresa del Consejo Rector.
- 6) Aceptar los cargos para los que fuesen elegidos, salvo causa justa de excusa (esta obligación no figura en la ley madrileña por lo que para existir deberá estar recogida en los Estatutos de la Cooperativa).
- 7) Efectuar el desembolso de sus aportaciones al Capital Social y aquellas otras obligatorias que se acuerden por el órgano competente, en la forma y plazo previstos.
- 8) Participar en las actividades de Formación de la Cooperativa, como elemento eficaz de buen gobierno de la misma, especialmente los Consejos Rectores.

K) ¿Qué ventajas tiene acceder a una Vivienda en régimen de Cooperativa?

Además de la posibilidad de participar desde el principio en la actividad de la Cooperativa, la principal ventaja radica en la calidad y el coste final de la Vivienda, y supone una gran ventaja, el hecho de que los Socios puedan aprobar:

- El Proyecto de Construcción.
- La Memoria de Calidades.

- Las modificaciones en algunos aspectos, siempre por acuerdo mayoritario.
- Proponer y realizar mejoras en la calidad de sus viviendas.
- Estas mejoras no podrían afectar, en ningún caso, a aspectos básicos del "Proyecto de Construcción".

Hay que advertir que la duración media de una Promoción de Viviendas en Cooperativa es de tres años, cuando se cuenta con un terreno ya urbanizado y apto para la edificación; si no es así los plazos pueden alargarse.

Lo dilatado de los plazos, en todo caso, permite una mayor accesibilidad a los planes de pagos característicos de las Cooperativas de Viviendas, incluido en el Plan de Viabilidad de la Cooperativa elaborado por la Empresa Gestora y aprobado por el Consejo Rector.

En resumen, si el Socio está totalmente informado de la situación de la Cooperativa a la que se incorpora y asume sus particularidades, las ventajas de esta forma de promoción de viviendas son indiscutibles.

L) ¿Qué debe comprobarse antes de adquirir la condición de socio y qué debe facilitar al nuevo socio la cooperativa?

El derecho a la Información en las Cooperativas de Vivienda, como ya hemos referido, es un derecho básico que está en la esencia del concepto cooperativo (las cooperativas se constituyen para la construcción de la vivienda de los socios, tomando todas las decisiones entre ellos).

En la actualidad, el funcionamiento del modelo cooperativo, en el que el binomio Cooperativa y Empresa Gestora es la mejor garantía de éxito de la Promoción Cooperativa por lo que hace que la Gestión de la Atención al Cliente, la Comunicación y la Información sea gestionada por la Empresa Gestora, por lo que el futuro socio debe pedir a la misma que facilite siempre, **una información clara, transparente, sencilla y veraz.**

En base a lo señalado anteriormente estimamos que la información mínima a facilitar al Socio Cooperativista debe ser:

1. **Antes de incorporarse a la Cooperativa**, el aspirante a Socio debe comprobar que la Cooperativa cumple una serie de requisitos, especialmente si va a adquirir compromisos económicos con ella:

- Que la Cooperativa esté legalmente constituida e inscrita en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, o si es de ámbito nacional en el Registro de la Dirección General de Fomento de la Economía Social del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

La inscripción se puede comprobar solicitando información al Registro correspondiente.

- Que posea una cuenta bancaria abierta de titularidad de la Cooperativa en la que se ingresen las aportaciones de los socios.
- Que dichas aportaciones estén aseguradas por una Compañía de Seguros o avaladas por una Entidad Financiera, lo que la Cooperativa deberá acreditar.
- Que en el caso de existir cuota de preinscripción o similares, de carácter no reintegrable, se defina claramente su concepto y cuantía.

2. Antes de incorporarse a una promoción concreta:

- Que esté perfectamente clara la situación del suelo donde se pretende construir.
- Propiedad: si se trata de Suelo Público, si es propiedad de la Cooperativa, si existe un contrato de opción de compra, compraventa, una permuta..., o cualquier otra forma de tenencia.
- Todos estos datos pueden comprobarse en el Registro de la Propiedad correspondiente.
- Si el Suelo es Privado situación del mismo y "Título de Propiedad Suficiente" de la Cooperativa.
- Situación Urbanística: Si está ya urbanizado (tiene licencia de edificación o la posibilidad de solicitarla) o qué grado de urbanización ha adquirido.
- En caso contrario, como mínimo, debe estar aprobado el Plan Parcial, lo que podrá verificarse en el Ayuntamiento donde esté emplazada la promoción.
- Que exista el correspondiente Proyecto Técnico o Básico o, al menos, el Anteproyecto.
- Que los planes de pagos estén claramente establecidos, así como el programa de financiación, dentro del Plan de Viabilidad de la Cooperativa, que tiene que estar aprobado por sus Órganos de Gobierno.

- Que existan plazos estimados para la ejecución de las obras.

3. Al adquirir la condición de Socio:

- Que en el caso de existir cuotas de mantenimiento de la cooperativa o similares, de carácter no reintegrable, se defina claramente su concepto y cuantía.
- Suscribir las aportaciones obligatorias al Capital Social que fijen los Estatutos.
- Recibir de la Cooperativa una copia de los Estatutos Sociales y del Reglamento Interno si existiera.
- Plan de Viabilidad de la Cooperativa, Propuesta de Construcción y Memoria de Calidades, si ya existiesen.
- Que todas las particularidades de la relación socio-cooperativa, se encuentren reflejados en el Contrato de Incorporación a la Cooperativa o, en su caso, en las normas de la promoción (que se le deberán facilitar).
- En todo momento el Socio tiene que conocer en todo momento cuáles son sus derechos y obligaciones, e información veraz sobre la situación de precio y plazos en la que se encuentra la Promoción. Esta información debe realizarse mensualmente.
- Especial importancia es trasladar la Información veraz en la que se encuentra Cooperativa y su Promoción en el momento en el que se vaya incorporar el nuevo Socio a la Cooperativa.
- Especialmente los compromisos contractuales con repercusión económica para la Cooperativa.

M) **Aportaciones y entregas económicas de los socios a su Cooperativa de Viviendas**

Se producen tres tipos de aportaciones:

1. **Aportaciones al Capital Social.**

Su importe es siempre reembolsable en caso de baja, aunque puede haber deducciones si la baja no es justificada y lo prevén los Estatutos; la devolución se produce en las condiciones y plazos que señala el artículo 114.5 de la Ley 4/99 de

Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

2. Cuota de ingreso y/o periódicas.

Reguladas por el artículo. 57 de la Ley Cooperativas;

No integran el Capital Social ni son reintegrables.

Su destino es sufragar los primeros gastos generados por la actuación de la Sociedad Cooperativa y los servicios que esta realice tanto en las primeras etapas de su funcionamiento como posteriormente: constitución, mantenimiento, administración, etc.

Estas cuestiones deben estar perfectamente definidas, si existe Contrato de Prestación de Servicios y Encomienda de Gestión de la Cooperativa a la Empresa Gestora que haya elegido, y en el Plan de Viabilidad de la Promoción, si esta lo ha elaborado y el Consejo Rector aprobado, que hay que comunicar a todos los Socios.

4. Entrega o aportaciones para Financiar la Vivienda y Anexos.

Cuantitativamente son las más importantes, y se determinarán como resultado del Plan de Viabilidad de la Promoción, con el Plan de Financiación que lo integra, y que deberá aprobar la Asamblea General, a propuesta del Consejo Rector, y que tiene que conocer y admitir contractualmente el socio cooperativista.

En caso de baja de un socio cooperativista, el reembolso de sus aportaciones para financiar la vivienda, deberá efectuarse en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio, como señala la vigente Ley

Estas aportaciones se realizan mediante una entrega inicial para adquisición de Suelo, Honorarios de Gestión etc., y el resto fraccionado en plazos periódicos durante las Obras de Ejecución.

Posteriormente se obtendrán los Préstamos Hipotecarios (subsidiados en los casos de Viviendas Protegidas) y los créditos complementarios o "puente", que en su caso sea necesario solicitar.

Deberá tener en cuenta la Cooperativa la nueva normativa fiscal sobre desgravación de Vivienda, y las nuevas condiciones para acceder a una Vivienda

Protegida, al haberse modificado el vigente Plan Estatal de Vivienda 2.009-2.012, con el rechazo de todo el Sector Inmobiliario, incluido el Cooperativismo.

Este es un elemento muy importante en la Información que hay que trasladar a los nuevos Socios, antes de su adhesión a la Cooperativa.

N) Seguro de cantidades a cuenta y seguro decenal

La Ley 57/1968 de 27 de julio, obligó en su día a los Promotores de Viviendas que no fueran de promoción oficial, y las Cooperativas lo son, a garantizar, mediante la suscripción de un seguro o aval bancario, la posible devolución de las cantidades entregadas por el comprador antes de iniciar la construcción o durante la misma, para el caso de que la construcción no se iniciase o no llegase a buen fin en el plazo convenido.

Por otro lado la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (disposición adicional primera) establece como obligatorio la suscripción de un seguro para garantizar, en forma análoga a la establecida en la ley 57/68, las cantidades anticipadas a los Promotores de Edificaciones, y las Cooperativas lo son, (no sólo ya viviendas), y en el caso de viviendas se establece que la ley de 1968 se aplicará a toda clase viviendas (también por lo tanto a las de protección oficial, antes excluidas), resaltando expresamente el precepto la inclusión de las promovidas por Comunidades de propietarios y Cooperativas.

Asimismo, y en ese mismo orden de garantías, las normas citadas regulan la obligación del Promotor, y la Cooperativa lo es, de abrir una cuenta bancaria especial, "con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor" en la que los Cooperativistas ingresarán las cantidades destinadas a la Edificación y de la que la Cooperativa de Viviendas sólo podrá disponer "para las atenciones derivadas de la construcción".

La Ley de Ordenación de la Edificación obliga además a los promotores, y la Cooperativa lo es, en general a suscribir un seguro que garantice durante diez años (seguro decenal) los posibles defectos estructurales del edificio: daños en la cimentación, vigas o forjados, etc.

En relación con este seguro la Cooperativa, de ordinario, contratará a una tercera empresa, que como organismo de control técnico Independiente vigile la correcta ejecución de las obras y todo el proceso de ejecución del Proyecto de Edificación, sin perjuicio de las Funciones de Control de Calidad que ejerza la Empresa Gestora contratada por la Cooperativa.

Estas cautelas, obligatorias por Ley, suponen un ligero incremento de los

costes y también de los precios de las Viviendas, pero, desde la óptica del Socio, son una mayor garantía del adecuado cumplimiento de las obligaciones de la Cooperativa con sus socios por lo que deberán cumplirse de buen grado, porque dan Seguridad a la Cooperativa y al Cooperativista.

Del mismo modo debe fomentarse la contratación de Seguros de Responsabilidad para los Consejos Rectores.

Ñ) Particularidades en la Promoción Cooperativa de Viviendas Protegidas

Las Cooperativas pueden promover tanto **Viviendas Libres** como **Viviendas Protegidas**; en este segundo caso la regulación legal (Real Decreto 2028/1995 de 22 de diciembre) ofrece algunas particularidades que las Cooperativas deben cumplir, como son:

1. Los poderes de representación para la gestión de la promoción deberán ser expresos y por escrito, actuando el apoderado, siempre, en nombre y por cuenta de la Cooperativa y de acuerdo con las instrucciones de ésta; debiendo constar expresamente la prohibición de nombrar sustituto; no podrá admitirse cláusulas de irrevocabilidad ni de exoneración de la responsabilidad.
2. La resolución (extinción) a instancia de la cooperativa del contrato de arrendamiento de servicios suscrito, no conlleva más indemnización que la derivada del perjuicio ocasionado a la otra parte.
3. Las facultades concedidas en el poder o en los contratos de servicio no pueden extenderse a actos de dominio (por ejemplo la compra o venta de terrenos) o a los que sea preceptivo el acuerdo del Consejo Rector o de la Asamblea General (ver la Ley de Cooperativas y los Estatutos).
4. La aprobación, revocación, o en su caso resolución (extinción) de los contratos con la Empresa Gestora, la adquisición del suelo, el encargo y aprobación del proyecto de obra, la elección de la constructora, la aprobación del contrato de ejecución de obras y la recepción de obras, deberán ser ratificadas por la Asamblea General, si no estuviera establecido en los Estatutos la competencia plena de dicho órgano y fuese competencia del Consejo Rector
5. En el caso de existir contrato de arrendamiento de servicios para la gestión con la Empresa Gestora, antes de la inscripción de la constitución de la Cooperativa en el Registro, la ratificación debe de adoptarse en la primera

Asamblea General que se celebre posteriormente a la citada inscripción.

6. A partir de la calificación provisional de viviendas de protección oficial y durante la construcción, la Cooperativa deberá garantizar las cantidades aportadas para financiar la construcción.
7. Los miembros del Consejo Rector y, al menos, el 80 por 100 de los socios beneficiarios deberán reunir los requisitos para acceder a la financiación cualificada.
8. Si hay bajas los socios sustitutos deberán reunir iguales requisitos.
9. Sobre estas exigencias así como sobre todo lo relacionado con las Viviendas protegidas: obtención de la calificación, requisitos de los socios-adquirientes para obtener las ayudas, etc., el órgano competente dentro de la administración de la Comunidad de Madrid, es la **Dirección General de Arquitectura y Vivienda**, en cuyas oficinas se podrá obtener información al respecto.

O) ¿Cómo enterarse de que Cooperativas tienen promociones abiertas?

El Registro de Cooperativas no tiene normalmente conocimiento de las promociones de vivienda que ejecutan las cooperativas.

El Registro se limita a inscribir su constitución, los estatutos por los que se rige, los cargos y apoderamientos, las segundas y posteriores fases o promociones y algunos otros actos, con lo cual podrá facilitar listados de cooperativas, pero ello no resulta normalmente eficaz para enterarse de qué cooperativas admiten socios y en qué barrio intentan construir (o están ya construyendo); tampoco tiene información de si la cooperativa tiene o no terrenos o si éstos tienen todas las autorizaciones pertinentes para construir.

Consecuentemente, las personas interesadas habrán de acudir a otras fuentes para averiguar lo que les interesa, así en nuestra comunidad autónoma, se puede obtener información de cooperativas con promociones en marcha o en proyecto, que tengan vacantes de socios, en la Unión de Cooperativas de Viviendas de Madrid y en la Federación Madrileña de Empresas Gestoras de Cooperativas de Viviendas-Gecopi, www.gecopiasociacion.com

Hay que insistir no obstante, que una seguridad al cien por cien en todo el proceso es muy difícil obtenerla, ni siquiera en supuestos de Cooperativas que tienen contratadas a Empresas Gestoras de acreditado prestigio y probada solvencia económica y técnica debido a lo complejo del camino a seguir, pero al

final el precio y la calidad del producto suele compensar el esfuerzo realizado por la Cooperativa y sus Cooperativistas.

P) Normas jurídicas aplicables a las Cooperativas de Viviendas

1. Normativa principal:

- Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.
- Ley 20/1990 de 19 de diciembre, de Régimen Fiscal de Cooperativas.
- Real Decreto 2028/1995 de 22 de diciembre, condiciones de acceso a la financiación cualificada estatal de las promovidas por cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios al amparo de los planes estatales de viviendas.
- Ley 57/1968, de 27 de julio, por la que se regula la percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.
- Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

2. Normativa supletoria de la legislación cooperativa madrileña:

*Ley (estatal) 27/1999 de 16 de julio, de Cooperativas.

* Real Decreto 136/2002 de 1 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Cooperativas.

Q) Direcciones y contactos de interés

Federación Madrileña de la Asociación de Empresas Gestoras de Cooperativas de Viviendas - Gecopi y Fundación "Vivienda y Sociedad"

Calle Marie Curie, nº 5, Edificio Alfa, 1ª planta - 28521 Rivas Vaciamadrid -
Teléfono: 91 7856167. Fax: 91 7857208

Correo: administración@gecopiasociacion.com

Página Web: www.gecopiasociacion.com

Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid:

Calle de la Princesa, nº 5. 2ª planta - 28008 Madrid -

Teléfonos: 91 5804447 - 91 5809283 • Fax: 91 5804411

Registro Nacional de Cooperativas del Ministerio de Trabajo:

Calle Pío Baroja, nº 6 - 28071 Madrid -

Teléfono: 91 3631800 • Fax: 91 5749603

Unión de Cooperativas de Viviendas de Madrid:

Calle Vallehermoso, nº 15. 1ª planta - 28015 Madrid -

Teléfono: 91 5931195 • Fax: 91 5939072

Dirección General de Vivienda y Rehabilitación (Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio):

Calle Alcalá, nº 16 - 28014 Madrid -

Teléfonos:

- Centralita de Vivienda: 91 5803100
- Información Urbanística: 91 5804489
- Autorizaciones de venta y descalificaciones:
91 5803152 - 91 58044 32 - 91 5803152
- Desahucios y regularizaciones: 91 5803151 - 91 5803173
- Descalificaciones (Vivienda Protegida): 91 5803555

- Expedientes Sancionadores (Vivienda de Promoción Pública):
91 5803150
- Expedientes Sancionadores (Vivienda Protección Oficial de Promoción Privada): 91 5803165
- Información sobre Expedientes sancionadores en viviendas de Protección Oficial de Promoción Privada:
91 5803163 - 91 5803164 - 91 5803165 - 91 5803155
- Subrogaciones y cambios de titularidad (Vivienda Protegida):
91 5803147
- Visado de Contratos para el alquiler de viviendas protegidas (por particulares y promotores): 91 4205886.

OFICINA DE INFORMACIÓN, Avda. de Asturias, 28 - 28029 Madrid -
Teléfonos: 012 - 91 7285295 • Fax: 91 7285298.

ÁREA DE CALIFICACIONES, Calle Maudes, 17 - 28003 Madrid -
Lunes a Miércoles de 9 a 14 horas
Teléfonos: 91 4208007 • Fax: 91 5809099.

Madrid, 22 de Febrero de 2.011



CÓDIGO DEONTOLÓGICO DE GECOPI

F U N D A C I Ó N
Vivienda y Sociedad

En la sociedad abierta y plural en que se desenvuelve la actividad empresarial de las empresas asociadas a GECOPI se hace necesario establecer unas normas deontológicas por medio de las cuales pueda velarse por su actuación, tanto internamente como de cara al resto de la sociedad.

En una profesión organizada, es imprescindible formular y aceptar libre y voluntariamente, normas éticas que tengan como efecto la regulación de la actividad profesional en todos los campos que esta abarca.

A pesar que las obligaciones éticas básicas son constantes, su cumplimiento puede variar por las necesidades siempre cambiantes de una Sociedad compuesta de seres humanos libres.

Surge pues, la necesidad de precisar dichas normas y también de contar con instrumentos que aseguren su cumplimiento y puedan eventualmente determinar sanciones en caso de faltas a las mismas.

Los profesionales de las empresas gestoras de cooperativas asociadas a GECOPI deben tener un comportamiento digno, tanto en su vida profesional como fuera de ella, y ser conscientes de sus propios valores, para que su actuación en cualquier campo sea exponente del desarrollo integral de la personalidad humana.

El presente Código Deontológico contiene unas normas de comportamiento que permiten por un lado exigir una determinada conducta profesional a nuestros miembros y por otro lado presentarnos como un compromiso de actuación profesional que tiene por finalidad última de transparencia, calidad en el servicio, la independencia de criterio y la competencia leal.

TÍTULO I NORMAS DEONTOLÓGICAS

Artículo 1.- COMPROMISO

Los miembros de GECOPI están obligados a aceptar, apoyar y defender los principios éticos y deontológicos establecidos en el presente Código.

Artículo 2.- COMITÉ DEONTOLÓGICO

Se crea un Comité Deontológico como órgano de la asociación que vele por el cumplimiento de lo establecido en el Código Deontológico y las Normas de Buenas Prácticas Empresariales y proponga actualizaciones al mismo que estime oportunas. Este Comité Deontológico estará formado por cuatro miembros,

elegidos por la Asamblea General, y Secretario General de la Asociación que es miembro del Comité con voz pero sin voto, elevando sus propuestas disciplinarias a la Junta Directiva.

El Secretario General es el órgano Instructor encargado de analizar los casos y supuestos regulados en el presente Código Deontológico, formulando las propuestas oportunas para su remisión al Comité Deontológico, ejerciendo por ello las funciones de Instructor de los posibles procedimientos disciplinarios que se planteen.

Artículo 3.- ATENCIÓN AL CLIENTE

El profesional de la gestión hará todo lo que esté dentro de sus posibilidades para que las condiciones de atención sean las más beneficiosas para sus clientes, sin discriminación de ningún tipo (nacionalidad, edad, condición socioeconómica, raza, sexo, credo, ideología o cualquier otra de naturaleza personal o social).

Artículo 4.- SECRETO EMPRESARIAL

El profesional deberá respetar el derecho del cliente, guardando el secreto sobre sus datos. Será un fiel custodio, junto con su equipo, de todas las confidencias que se le efectúan. No podrá disponer libremente de los mismos sin consultar al cliente.

Artículo 5.- LUCRO

El profesional evitará la búsqueda de lucro como única motivación de la práctica profesional.

Artículo 6.- CREDIBILIDAD PÚBLICA

El profesional deberá ser veraz y extremadamente cuidadoso con la credibilidad pública.

Artículo 7.- CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN

El profesional no podrá argüir ignorancia de las leyes, ordenanzas y reglamentaciones que sean pertinentes a su profesión, y estará obligado a respetarlas y cumplirlas. Señalará a los órganos competentes, los fallos en reglamentos y normas cuando resultaren indignos para el ejercicio de la profesión o perjudiciales para los clientes.

Artículo 8.- EJERCICIO DE LOS CARGOS

El usufructo de los cargos de dirección, electivos o de representación de la Asociación ejercitada para beneficio personal o de terceros, se considerará falta ética.

Artículo 9.- CONTABILIDAD

Los miembros de GECOPI se comprometen, en el cumplimiento de sus obligaciones, a llevar con absoluta claridad y transparencia la contabilidad legal, de forma que en todo momento muestre una imagen fiel del patrimonio de la empresa y de las operaciones en marcha, así como la situación financiera y resultados de la misma.

Artículo 10.- DERECHOS

Los miembros de GECOPI tienen los siguientes derechos:

1 - Ejercer su profesión con autonomía e independencia, tanto en el ámbito público como en el privado, sin ser coaccionado por ningún motivo.

2 - Abstenerse de hacer prácticas contrarias a su conciencia ética, aunque las mismas estén autorizadas por la Ley.

3 - Negar su atención al cliente por razones profesionales o personales o por haber llegado al convencimiento que no existe la relación de confianza y credibilidad indispensables con el mismo.

4 - Exigir una retribución justa. Se procurará informar a los clientes de los honorarios, previamente al inicio de la relación con el mismo. La cuantía y régimen de retribución será libremente convenida entre el empresario de gestión y sus clientes, con respeto a las normas deontológicas incluidas en el presente código y sobre competencia desleal.

Artículo 11.- ÉTICA

La buena relación humana entre colegas es fundamental por su valor en sí misma, por su repercusión en la calidad de la asistencia y para la convivencia en el ámbito de trabajo colectivo.

No son éticos la calumnia ni los comentarios injuriosos que perjudiquen a colegas en el ejercicio de la profesión, así como las manifestaciones malevolentes sobre la persona o trabajos realizados por otros colegas.

Será falta ética, desplazar a otro colega o pretender hacerlo con ofrecimientos de honorarios reducidos o gratuitos, así como la utilización de cualquier otro recurso de competencia desleal.

El empresario de gestión deberá respetar el trabajo y la independencia de los demás profesionales y exigirá que otras profesiones no asuman lo que a él le corresponde. No deberá delegar en una persona menos calificada ningún servicio ni la realización de cualquier gestión que requiera de su competencia profesional.

El profesional de gestión denunciará el ejercicio de la profesión llevado a cabo por personas ajenas a la profesión. Su asociación para ampararles en ella, será una falta ética.

Artículo 12.- FALTA DE ÉTICA

Se considerará falta ética, toda publicidad engañosa, manipulativa o desleal ejecutada con fines de atraer clientes.

En relación con la participación en medios de difusión, el empresario de gestión deberá conducirse de tal forma que aumente la estima y la confianza por parte de la sociedad en la profesión, permitiéndose solamente que las intervenciones y entrevistas tengan carácter esclarecedor o didáctico para la comunidad. No se utilizarán los medios de comunicación para la promoción personal, actuación que será considerada como falta ética.

Artículo 13.- DEBERES

Los miembros de GECOPI tendrán los siguientes deberes:

a) Tratarán a todos los miembros de su equipo de forma equitativa protegiéndoles de daños físicos y psíquicos, facilitándoles las condiciones de trabajo apropiadas y procurándoles las máximas oportunidades de desarrollo.

b) Actuarán en pro del Cliente en los asuntos que de éste trate, con absoluta independencia y sin ningún tipo de influencia interna o externa que condicionen su trabajo.

c) Aplicarán las técnicas de vanguardia necesarias para garantizar el cumplimiento de los objetivos del Cliente.

d) Mantendrán la confidencialidad sobre la información recibida y proporcionada a sus clientes.

e) Acordarán "a priori" con el Cliente, con estricta veracidad, las condiciones del encargo, alcance, plan de acción, honorarios, etc.

f) Respetarán la competencia leal, sin intentar desplazar a otro Colega con influencias o acciones.

g) Defenderán y difundirán el contenido del presente "Código Deontológico".

h) No desprestigiarán a otros miembros de GECOPI y a la profesión en general.

i) Informarán a un posible Cliente acerca de cualquier circunstancia, si la hubiese, que pueda inducirle a un conflicto de intereses.

j) Se abstendrán de ofrecer directa o indirectamente remuneraciones en dinero o especies para tratar de conseguir un encargo.

k) Rehusarán a comprometerse en trabajos que considere no beneficiosos para sus clientes a no ser que advierta a éstos fehacientemente sobre la improbabilidad del éxito de los resultados.

l) Denunciarán cualquier irregularidad que observe en la actuación de otro profesional, utilizando para ello el cauce adecuado (Asociativo, Institucional)

m) No colaborarán en acciones que fomenten situaciones monopolísticas o acuerdos para la adopción de políticas comerciales que perjudiquen a la profesión.

n) No apoyarán campañas publicitarias que puedan encubrir falsedad en la información que se proporcione a través de ellas.

ñ) No antepondrán sus intereses personales ni económicos a los de sus clientes.

o) No se involucrarán en actividades de naturaleza jurídica o económica a no ser que este cualificado para ello. No recibirán remuneración de cualquier tipo por los servicios dedicados a la Asociación, ni podrá establecer contrato, remunerado o no con la misma.

p) Actuarán con la máxima diligencia posible al objeto de evitar riesgos y errores y dispondrá de un seguro de Responsabilidad que cubra los posibles perjuicios que pueda provocar.

q) Se abstendrán de participar en ninguna operación iniciada por algún compañero que pertenezca a su colectivo sin obtener previa autorización.

r) No negarán sus servicios profesionales por razones de raza, creencias, sexo, edad o país de procedencia o cualquier otra de naturaleza personal o social.

s) Las empresas deberán arbitrar mecanismos internos que velen por la calidad de los servicios ofrecidos y que les permita en todo caso evaluar las quejas recibidas por sus clientes.

t) Deberán cumplir con normativa mercantil en especial la de competencia laboral, fiscal y aquella normativa de obligado cumplimiento en su actividad.

u) Contarán con personal propio o con colaboradores por asistencia técnico profesional con suficiente cualificación para prestar un servicio de calidad.

Artículo 14.- OBLIGACIONES DE LOS ASOCIADOS CON GECOPI

En sus relaciones con la Asociación, los miembros de GECOPI tendrán las siguientes obligaciones:

a) Colaborarán y prestarán ayuda a la Asociación, cumplirán los acuerdos que dicte en materia de su competencia y contribuirán puntualmente a su sostenimiento económico.

b) Constituirá un honor aceptar los cargos para los que fueran designados, realizarán los cometidos que se le encarguen y tomarán parte activa en la Asociación, asistiendo a los actos organizados y proponiendo las cuestiones que estimen conveniente para el interés general.

c) También deberán comunicar a la Junta Directiva, los casos de intrusismo profesional, competencia ilícita o desleal de los que tenga noticia, aportando cuantos datos e informaciones le sean solicitados, y en general, comunicarán

cuantas incidencias o anomalías puedan encontrar o tener noticia en el ejercicio de la profesión, que pudieran inducirles a un conflicto de intereses.

d) Los asociados deberán comunicar a la Junta Directiva de GECOPI el desempeño de cargos dentro de los Órganos de Gobierno, si así fuera, en cualquier otra asociación profesional del sector inmobiliario.

Artículo 15.- OBLIGACIONES DEL SECRETARIO GENERAL

En sus relaciones con la Asociación, el Secretario General tendrá las siguientes obligaciones:

a) Hacer respetar los derechos de todos y cada uno de los miembros de GECOPI.

b) Fomentar la aplicación de los principios de la Asociación frente a posibles actuaciones de la Junta Directiva.

c) Aplicar el principio de igualdad de oportunidades entre todos los miembros en cuanto a su participación en la asociación y sus órganos.

d) Ser escrupuloso en los cumplimientos de los plazos y el flujo de información en todo aquello que sea relevante para los miembros.

TÍTULO II RÉGIMEN DISCIPLINARIO

Artículo 16.- RÉGIMEN DISCIPLINARIO

El Régimen disciplinario de los miembros de GECOPI se regirá por lo dispuesto en este Código y demás normas aplicables.

Artículo 17.- FALTAS

Las faltas disciplinarias se calificarán en muy graves, graves y leves.

1. Son faltas muy graves:

a) La falta de probidad material.

b) La condena por conducta constitutiva de delito doloso.

c) Encubrir el intrusismo, prestando sus nombres para el ejercicio profesional a personas que no reúnan los requisitos legales para ello.

d) El incumplimiento de las normas aplicables en la constitución de sociedades y asociaciones.

e) La reiteración en la comisión de faltas graves.

2. Son faltas graves:

a) La competencia desleal.

b) Faltas al respeto debido o la formulación de imputaciones injustificadas

a sus compañeros o a los miembros de la Junta Directiva.

c) Hacerse cargo de la gestión de una cooperativa, comunidad u otro tipo de promoción sin obtener la venia del anterior profesional.

d) La incomparecencia ante la Junta Directiva, cuando fuere requerido para ello.

e) El incumplimiento de las obligaciones derivadas del contenido del Código Deontológico y demás disposiciones profesionales; salvo que expresamente tuviera otra calificación disciplinaria distinta.

f) El incumplimiento de los deberes profesionales, especialmente cuando se deriven perjuicios de cualquier clase a los clientes, o menoscaben el prestigio y dignidad profesionales.

g) La reiteración o reincidencia en la comisión de faltas leves.

3. Son faltas leves:

a) El retraso en el cumplimiento de sus deberes profesionales o asociativos.

b) La ligera incorrección con sus compañeros o componentes de la Junta Directiva.

c) Rechazar, sin causa justificada, el cometido que se le encargue por la Junta Directiva.

d) No dar cuenta de los cambios de domicilio o de cualquier otra circunstancia que pueda tener legítimo interés para la Asociación.

e) En general, el incumplimiento por descuido o negligencia excusable de los deberes que no tenga señalada otra calificación disciplinaria más grave.

Artículo 18.- SANCIONES

Por razón de las faltas señaladas, podrán imponerse las siguientes sanciones:

a) Expulsión de la Asociación.

b) Suspensión provisional por plazo superior a un mes y menor de un año.

c) Multa, en cuantía máxima de 1.000, y mínima de 100 €

d) Amonestación pública.

e) Amonestación privada o por escrito.

La imposición de alguna de las sanciones señaladas en las letras a), b), c) y d) a un asociado que fuera miembro de la Junta Directiva llevará automáticamente impuesto el cese e inhabilitación temporal para el ejercicio de cargos.

La expulsión y la suspensión provisional únicamente se impondrán por faltas muy graves.

La sanción señalada en el apartado c) podrá imponerse tanto por faltas muy graves como por las graves, pudiendo sancionarse estas últimas también con la fijada en el apartado d), teniendo en cuenta para la imposición de las mismas la debida proporción entre la infracción cometida y la sanción aplicada.

Las faltas leves sólo podrán corregirse con las sanciones previstas en el apartado e).

Independientemente de las sanciones reguladas en el presente artículo, el impago de las cuotas (ordinarias /extraordinarias) dará lugar a la suspensión cautelar de los derechos asociativos.

Artículo 19.- IMPOSICIÓN DE SANCIONES

El Comité Deontológico propondrá a la Junta Directiva las medidas que considere convenientes sobre los casos analizados, formulándose por el Secretario General de GECOPI, en su calidad de Instructor, el correspondiente expediente disciplinario individualizado, fijando los hechos probados y proponiendo la sanción adecuada de entre las señaladas anteriormente para cada tipo de faltas reguladas en el presente Código Deontológico.

La Junta Directiva impondrá discrecionalmente la sanción adecuada de entre las señaladas anteriormente para cada tipo de faltas, una vez concluido el correspondiente expediente disciplinario.

Artículo 20.- PRESCRIPCIÓN

Las faltas muy graves prescribirán a los tres años, las graves al año, y las leves al mes. Los plazos de prescripción comenzarán a contarse desde la fecha de comisión de las faltas, quedando interrumpidos los citados plazos desde el momento en que se inicie el procedimiento disciplinario.

En los mismos plazos establecidos en el párrafo anterior prescribirán las sanciones impuestas, siendo computados los mismos desde la fecha en que sea firme la sanción.

Artículo 21.- INICIO DEL PROCEDIMIENTO

El procedimiento disciplinario se iniciará siempre de oficio, por reclamación o denuncia razonada por escrito o por propia iniciativa del Comité Deontológico.

Será competente para ordenar la incoación de las diligencias previas el Presidente de la Junta Directiva.

Con anterioridad a la iniciación del procedimiento, se podrán realizar actuaciones previas con objeto de determinar con carácter preliminar, si concurren circunstancias que justifiquen tal iniciación.

Artículo 22.- CONTENIDO DEL PROCEDIMIENTO

La iniciación de los procedimientos disciplinarios se formalizará con el contenido mínimo siguiente:

a) Identificación de la persona o personas presuntamente responsables.

b) La enumeración de los hechos que motivan la incoación del procedimiento, su posible calificación y las sanciones que pudieran corresponder, sin perjuicio de lo que resulte de la instrucción.

c) El Instructor de los procedimientos será el Secretario General de GECOPI.

d) El órgano competente para la resolución del expediente y norma que le atribuya tal competencia, indicando la posibilidad de que el presunto responsable pueda reconocer voluntariamente su responsabilidad y si tal reconocimiento lleva implicada una reducción de la sanción.

e) Las medidas de carácter provisional que se hayan acordado por el órgano competente para iniciar el procedimiento, sin perjuicio de las que se puedan adoptar durante el mismo, para asegurar la eficacia de la resolución y el buen fin de dicho procedimiento.

Las medidas provisionales deberán ser confirmadas, modificadas o levantadas en el acuerdo de iniciación del procedimiento, que deberá efectuarse dentro de los quince días siguientes a su adopción, el cual podrá ser objeto del recurso que proceda. En todo caso, dichas medidas quedarán sin efecto si no se inicia el procedimiento en dicho plazo o cuando el acuerdo de iniciación no contenga un pronunciamiento expreso acerca de las mismas.

Las medidas provisionales podrán ser alzadas o modificadas durante la tramitación del procedimiento, bien de oficio o a instancia de parte, en virtud de circunstancias sobrevenidas o que no pudieron ser tenidas en cuenta en el momento de la adopción. En todo caso se extinguirán con la eficacia de la resolución final del procedimiento disciplinario.

f) Indicación del derecho a formular alegaciones y a la audiencia en el procedimiento y del plazo de quince días para su ejercicio.

Recibidas las alegaciones o transcurrido el plazo señalado en el apartado e), el Instructor podrá acordar la apertura de un período de prueba por un plazo no superior a treinta días, ni inferior a diez.

La práctica de las pruebas que el Secretario General, como Instructor, estime pertinentes, entendiéndose por tales aquellas distintas de los documentos que los interesados puedan aportar en cualquier momento de la tramitación del período de prueba del procedimiento, se realizará mediante comunicación a los interesados, con antelación suficiente para la realización de las pruebas que hayan sido admitidas, consignando en la notificación el lugar, fecha y hora en que se practicarán aquéllas, con la advertencia, en su caso, de que el interesado pueda nombrar técnicos para que le asistan.

Cuando la prueba consista en la emisión de un informe de un órgano administrativo o entidad pública, y sea admitida a trámite, se entenderá que tiene carácter preceptivo, y se podrá entender que tiene carácter determinante para la resolución del procedimiento, en cuyo caso se podrá interrumpir el plazo de los trámites sucesivos, hasta la emisión de dicho informe.

Concluida, en su caso, la prueba, el Secretario General, en su calidad de Instructor del procedimiento, formulará propuesta de resolución, en la que se fijarán de forma motivada los hechos, expresando los que se consideren probados y su exacta calificación jurídica, se determinará la infracción que en su caso, aquellos constituyan y la persona o personas que resulten responsables, especificándose la sanción que propone, o bien la declaración de no-existencia de infracción o responsabilidad.

La propuesta de resolución se notificará a los interesados concediéndoseles un plazo de quince días para formular alegaciones y presentar los documentos que estimen pertinentes ante el Secretario General como Instructor del procedimiento.

La propuesta de resolución se cursará inmediatamente al Comité Deontológico, órgano competente para resolver el procedimiento, junto con todos los documentos alegaciones e informaciones que obren en el mismo.

Antes de dictar propuesta de resolución, el Comité Deontológico podrá decidir mediante acuerdo motivado, la realización de las actuaciones complementarias indispensables para resolver el procedimiento.

El acuerdo de resolución de actuaciones complementarias se notificará a los interesados, concediéndoseles un plazo de siete días para formular las alegaciones que tengan por pertinentes.

El Comité Deontológico remitirá toda la documentación de las actuaciones practicadas por el Secretario General, como Instructor, a la Junta Directiva, quien dictará resolución que será motivada y decidirá todas las cuestiones planteadas por los interesados y aquellas otras derivadas del procedimiento.

La resolución se adoptará en el plazo de diez días desde la recepción de la propuesta de resolución y los documentos, alegaciones e informes, salvo que se hayan realizado las actuaciones complementarias previstas.

El procedimiento deberá ser resuelto por el Secretario General en su calidad de Instructor en el plazo máximo de tres meses desde que se inició el expediente disciplinario.

Artículo 23.- PROCEDIMIENTO ABREVIADO

En el supuesto de que el Comité Deontológico considere que existen elementos de juicio suficientes para calificar la infracción como leve, se tramitará el procedimiento simplificado que se regula a continuación.

La iniciación se producirá siempre de oficio, por acuerdo de la Junta Directiva a propuesta del Comité Deontológico en el que se especificará el carácter simplificado del procedimiento y que se comunicará al Secretario General como Instructor del procedimiento y simultáneamente, será notificado a los interesados.

En el plazo de diez días a partir de la comunicación y notificación del acuerdo de iniciación, el órgano instructor y los interesados efectuarán, respectivamente, las actuaciones preliminares, la aportación de cuantas alegaciones, documentos o informaciones estimen convenientes y, en su caso, la proposición y práctica de la prueba.

Transcurrido dicho plazo, el órgano competente para la instrucción formulará propuesta de resolución o, si se aprecia que los hechos pueden ser constitutivos de infracción grave o muy grave, acordará que continúe tramitándose el procedimiento general, notificándolo a los interesados para que, en el plazo de cinco días proponga prueba si lo estima conveniente.

El procedimiento se remitirá al órgano competente para resolver, que en el plazo de tres días dictará resolución.

El procedimiento deberá resolverse en el plazo máximo de un mes desde que se inició.

Artículo 24.- APLICACIÓN DE SANCIONES

Para la aprobación de la propuesta de imposición de sanciones será preciso el voto favorable de la mayoría absoluta del Comité Deontológico, para su remisión a la Junta Directiva, que tomará resolución definitiva con la mayoría absoluta de los asistentes a la sesión en la que se tome el acuerdo. El voto será secreto y la asistencia obligatoria, salvo causa de fuerza mayor debidamente probada.

La resolución definitiva se notificará al inculpado expresando los recursos que procedan contra la misma, órgano ante el que han de presentarse y plazos para su interposición.

Contra las resoluciones que pongan fin al procedimiento disciplinario o a su no-incoación podrá ser recurridas ante la Asamblea General en el plazo de treinta días. El recurso se interpondrá ante el órgano que dictó la resolución que se impugna o ante el competente para resolverlo.

Si el recurso se hubiera interpuesto ante el órgano que dictó la resolución,

éste deberá remitirlo al competente en el plazo de diez días, con su informe y con una copia completa y ordenadas del expediente del procedimiento disciplinario.

Las sanciones disciplinarias que se impongan serán anotadas en el expediente personal de los miembros afectados.

Artículo 25.- EJECUCIÓN DE SANCIONES

La ejecución de las sanciones se llevará a cabo según los términos de la resolución que las impongan.

Aquellas que supongan la imposición de sanciones económicas, podrán reclamarse, en caso de impago, por la vía judicial, devengando el interés legal a partir de la fecha en que terminara el plazo para su pago.

Los sancionados podrán solicitar su rehabilitación en los plazos siguientes, contados a partir desde que cumplan la sanción impuesta:

- Si fuere falta leve, a los seis meses.
- Si fuere falta grave, a los dos años.
- Si fuere falta muy grave, a los cuatro años.

La rehabilitación llevará consigo la cancelación de la nota puesta en su expediente personal.

La rehabilitación será solicitada a la Junta Directiva que, a la vista de los informes y conducta del solicitante, y previo informe del Comité Deontológico, con las comprobaciones que considere oportunas, resolverá discrecionalmente, por mayoría simple y en votación secreta, siendo impugnable su acuerdo mediante los recursos corporativos.

Disposición adicional- El presente Código Deontológico deberá ser expuesto de manera visible en el despacho profesional, con el objeto de que el público tenga acceso al grado de exigencias que para con nosotros mismo exige GECOPI.

Disposición final- El presente Código Deontológico entrará en vigor a partir del día siguiente a su aprobación por la Asamblea General de GECOPI.



INTRODUCCIÓN

El volumen de viviendas y proyectos inmobiliarios realizados en régimen de Cooperativa y Comunidad de Propietarios en los últimos 10 años y la existencia de un número importante de empresas profesionales de gestión, exige establecer un marco de actuación empresarial y profesional responsable y transparente que homologue la actividad de estas empresas que se incorporan al mercado de gestión inmobiliaria y que se asocien a Gecopi.

Todo ello con una doble finalidad: por un lado, sustituir eficazmente el voluntarismo, encomiable pero poco realista, de las cooperativas ante la complejidad de la actividad inmobiliaria, y por otro lado, poner freno a la aparición de núcleos empresariales que, aprovechándose de la demanda de servicios de gestión existente, realicen prácticas carentes de la ética y profesionalidad necesarios en el sector.

Las empresas asociadas a GECOPI han establecido en sus vigentes Estatutos la necesidad de contar con una regulación del sector de empresas gestoras de cooperativas y Proyectos Inmobiliarios.

En este sentido, las presentes Normas de buenas prácticas de las empresas asociadas a Gecopi, pretenden que la pertenencia a la misma implique el cumplimiento de las mismas, además de las propiamente estatutarias y del Código Deontológico de Gecopi, y conlleve una garantía de responsabilidad en beneficio de nuestros clientes; las cooperativas de viviendas y las comunidades de propietarios.

Las Normas recogidas en el presente documento se dividen en cuatro apartados:

El apartado 1º hace referencia al modelo de cooperativa que gestionamos. Pretende identificar nuestro cliente cooperativo en el sentido de respeto escrupuloso a la legislación cooperativa y, en especial, a los derechos y deberes de los socios de la misma.

El apartado 2º relativo a la Empresa Gestora pretende clarificar el tipo de empresa de Gestión que deseamos y cómo se debe desarrollar su actividad empresarial en relación al cliente cooperativo, asumiendo la responsabilidad y calidad de los servicios que presta.

El apartado 3º hace referencia a la relación contractual y de gestión con la cooperativa o comunidad, en la que tratamos de establecer un modelo trans-

parente, de mutua confianza y con el control adecuado para que se establezca una relación de igualdad entre las dos empresas, una gestora y otra promotora social.

Por último, se establecen los instrumentos que garantizarán el cumplimiento de la normativa.

Finalmente, se trata que la Comisión Gestora apruebe este documento para su remisión junto con el Código Deontológico y el Reglamento de Régimen Interior a la próxima Asamblea General de Asociados, a celebrar el próximo día 20 de Enero de 2.005.

1.- NORMAS SOBRE EL MODELO DE COOPERATIVAS QUE GESTIONAMOS

1.1. Que en el modelo de Estatutos se establezca una clara distinción entre las aportaciones a capital y las aportaciones para el pago de las viviendas que están reguladas por el Art. 81.2. de la Ley. Estas últimas deben ser:

1.1.1. Claramente delimitadas por acuerdos del Consejo Rector, que será elegido por los socios de la cooperativa -sin vinculación alguna con la Empresa Gestora- y ratificados en la Asamblea General y adoptados previamente a cuando hayan de desembolsarse.

1.1.2. Justificadas en base a un presupuesto de la promoción.

1.1.3. Formando parte en lo que sea posible de un Plan de Actuación que se actualiza en Asamblea periódicamente y que recoge las principales variables de la Promoción y toda la información exigida para la adjudicación de viviendas.

1.1.4. Reconociendo la responsabilidad limitada del socio frente a terceros siempre que sea para el cumplimiento de la actividad cooperativizada. No obstante, cada socio debe pagar todo lo que haya costado realmente su vivienda una vez terminada, de acuerdo al Plan de aportaciones aprobado según los Estatutos.

1.2. Aplicando escrupulosamente el artículo 36 de la Ley General de Cooperativas que regula el derecho de información de los socios a los que hay que concienciar de que "no están comprando un piso".

1.3. Que si funciona con el sistema de Fases establecido en el Art. 130 de la Ley, se respete lo establecido en la misma.

1.4. Que, por lo demás, cumpla las Leyes vigentes con una escrupulosidad compatible con su funcionamiento normal, especialmente, realizando auditorias anuales de las cuentas, incluso, en su caso las específicas de cada fase o promoción.

1.5. Que todas las aportaciones de vivienda de los socios, en cada Promoción, se utilicen, única y exclusivamente, para pago de los gastos de la misma.

1.6. Que tenga personalidad jurídica y de obrar.

2.- NORMAS APLICABLES A LA EMPRESA GESTORA

2.1. Que tenga personalidad jurídica y de obrar y con estructura societaria suficiente que permita cumplir los compromisos acordados contractualmente.

2.2. Que no cuente entre sus socios o sus efectivos con personas incompatibles, según la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas.

2.3. Que cuente en plantilla o mediante contratos profesionales estables - siempre con conocimiento previo por parte del Consejo Rector de la cooperativa - con personal capaz de desempeñar eficazmente todos y cada uno de los servicios que requiere la promoción inmobiliaria en régimen de cooperativa de viviendas garantizando el cumplimiento de los servicios prestados.

2.4. Que en su funcionamiento como empresa cumpla las leyes que le sean aplicables, especialmente, enviando al Registro Mercantil sus cuentas, pagando sus impuestos, y las cuotas de la Seguridad Social.

2.5. Que las quejas o críticas sin publicidad que reciba una gestora sobre el comportamiento de otra se trasladarán a la mayor brevedad a GECOPI para que realice la correspondiente investigación.

2.6. Las quejas o críticas en los medios de comunicación que afecten a una gestora deben ser puestos en conocimiento de GECOPI quien realizará la oportuna investigación y utilizando el derecho de réplica de la interesada informará sobre sus conclusiones, aprovechando en su caso para prestigiar al colectivo de gestoras asociado.

2.7. En caso de conflicto entre dos Empresas Gestoras, GECOPI llevará a cabo una labor de mediación que favorezca la solución del mismo, velando por una competencia leal entre sus asociados.

2.8. Para el cumplimiento de las obligaciones contractuales entre la gestora y la

cooperativa, las empresas gestoras integradas en GECOPI contarán con una póliza de responsabilidad civil.

2.9. A solicitud del Consejo Rector de la cooperativa, y en su calidad de empresa asesora, la Gestora ha de presentar a los órganos Rectores de la cooperativa o comunidad un plan de actuación que ha de contemplar como mínimo lo siguiente:

- Memoria de la promoción.
- Calendario previsto.
- Procedimiento de admisión socios Altas y Bajas.
- Forma de adjudicación de viviendas.
- Coste estimado de la promoción desglosado por partidas.
- Calidades iniciales y plazo previsto de entrega.
- Plan Financiero.

Dicho plan de actuación ha de ser responsabilidad del Consejo Rector de la cooperativa que contará con el asesoramiento de la Empresa Gestora en cada uno de estos criterios. La presentación del Plan de Actuación ha de contar como mínimo con un anteproyecto de edificación redactado por el Arquitecto.

El Plan Financiero incorporado al Plan de Actuación ha de garantizar el cumplimiento de las obligaciones económicas que contraiga el Consejo Rector de la Cooperativa elaborándose de forma que asegure la viabilidad de la Promoción.

En tanto no exista Plan financiero se aprobará por los órganos estatutariamente competentes de la cooperativa, la correspondiente previsión de cobros y pagos detallada.

2.10. La Empresa Gestora elaborará, a lo largo de la vida de la Promoción, los informes pertinentes que sean derivados de su gestión para su aprobación por el Consejo Rector y, en su caso, de la Asamblea General y siempre que sea requerido para ello por dichos órganos cooperativos.

2.11. Las decisiones, en última instancia, corresponden al Consejo Rector como órgano de gobierno elegido por la cooperativa. En caso de discrepancia, la Gestora deberá emitir un informe técnico negativo que exprese su posición.

3.- NORMAS APLICABLES AL CONTRATO DE GESTIÓN ENTRE COOPERATIVA Y EMPRESA GESTORA

3.1. El contrato de gestión entre la cooperativa y la empresa gestora deberá formalizarse siempre por escrito dando conocimiento a los socios de la cooperativa

con arreglo a lo dispuesto en sus Estatutos y será ratificado por la Asamblea.

General de la cooperativa a propuesta del Consejo Rector de la misma, no existiendo la posibilidad de apoderar o delegar en personal de la empresa gestora para la firma del mismo.

3.2. Debe estar basado en la confianza y por tanto establecer, las causas normales de resolución, con un preaviso, recurriendo a las fórmulas de arbitraje establecidas por Ley.

3.3. Debe premiar como altamente deseable la contratación de todos los servicios necesarios para llevar a cabo una promoción inmobiliaria integral, pero dando no obstante libertad para contratar sólo servicios concretos o incluso, aspectos parciales de algunos de ellos.

3.4. La selección del contratista se hará por concurso y en función de las ventajas que ésta represente para la cooperativa, las adjudicaciones de obra deben ser:

3.4.1. Absolutamente transparentes y formalizadas mediante contratos cuidadosamente elaborados y que serán aprobados por la Asamblea General a propuesta del Consejo Rector de la cooperativa.

3.4.2. Establecidas mediante un proceso claro, con datos objetivos, y trasladando directamente a la cooperativa las ventajas que dichas relaciones impliquen.

3.4.3. Incluyendo en los contratos de obra cláusulas resolutorias en las que queden recogidas las indemnizaciones aplicables en cada caso.

3.4.4. Si la selección no se hace por concurso, por decisión del Consejo Rector de la cooperativa, éste será el encargado de seleccionar de entre todas las ofertas presentadas la que más convenga a la cooperativa, y aprobará la decisión final del contratista elegido la Asamblea General.

3.5. Las normas anteriores del apartado 3.4. se aplicarán a todos los proveedores de bienes y servicios de la cooperativa en los casos en que la selección no se haga mediante un concurso, con la especificidad que requiera cada uno en el supuesto indemnizatorio.

3.6. Si resultara necesario que la gestora, o alguien por su mediación, adelante dinero o garantía de avales, se formalizará siempre por escrito y los intereses de los mismos, deberán estar al tipo de mercado.

3.7. Los honorarios de gestión deben estar fijados en el contrato de gestión de forma clara y han de ser incorporados, en su cuantía, en el Plan de Actuación de la promoción, aprobado según los estatutos.

3.8. El pago de los honorarios y siempre en función del tipo de contrato de gestión que se firme con la cooperativa, deberá adecuarse a los siguientes criterios:

3.8.1. Deben estar claramente especificados en el Contrato de gestión.

3.8.2. El cobro de los honorarios de gestión se adecuará a la viabilidad de la Promoción establecida en su Plan Financiero incorporado al Plan de Actuación.

Para el caso de concursos públicos de suelo para viviendas protegidas, en ningún caso se podrá cobrar más de 1/3 antes del inicio de las obras, incluido el primer pago del suelo, con independencia del cobro de los costes y gastos que haya originado la presentación al concurso.

Para el resto de contrataciones (viviendas libres) la empresa gestora sólo facturará sobre los conceptos contratados y establecidos contractualmente.

3.8.3. Una parte determinada del cobro de los honorarios de gestión se realizará en base a un mínimo de 3 hitos de gestión, distribuidos a lo largo de la vida de la promoción.

3.8.4. Si existiera hito de adjudicación provisional del terreno, en ningún caso podrá superar el 25 % del total de los honorarios fijados a cobrar.


4.- SEGURIDAD

La Junta Directiva de Gecopi, a la vista de las experiencias que se acumulen por la aplicación de estas normas, elaborará unas condiciones generales de los contratos de gestión profesionalizada de Cooperativas de Viviendas, cuyo uso se recomendará a las Empresas Gestoras asociadas para servir de derecho contractual básico y para hacer más ligero y funcional el texto de cada contrato de prestación de servicios que se suscriba.

Además se redactará un modelo de estatutos para las promociones de viviendas en régimen de Comunidad de Propietarios que sirva de modelo a las empresas y que ayude a clarificar dicha actividad en el sector.

5.- COMISIÓN DE CONTROL

La Asamblea General de GECOPI aprobará estas Normas de Buenas Prácticas Empresariales y delegará en el Comité Deontológico, elegido por la misma, el control del cumplimiento de las mismas, en relación con el Código Deontológico, y el Reglamento de Régimen Interior de Gecopi.



PROPUESTAS Y CONCLUSIONES DE LA FEDERACIÓN MADRILEÑA DE GECOPI

FUNDACIÓN
Vivienda y Sociedad


Con la participación de más de 50 Empresas Gestoras y Socios Colaboradores de Gecopi, se celebró la Jornada sobre el análisis de la situación actual del Sector Inmobiliario y la Gestión de la Vivienda Social, organizada por la Federación Madrileña de Gecopi y la Fundación " Vivienda y Sociedad ".

El Presidente introdujo el debate y explicó la necesidad que desde Gecopi se formulen propuestas sobre los temas más importantes que están afectando a la Gestión de la Vivienda Social, y que necesitan una respuesta inmediata por todos los agentes socioeconómicos que intervienen en la Producción y Gestión de la Vivienda Social, incluidas las Administraciones Públicas.

Después de un amplio debate por parte de los asistentes se llegaron a las siguientes conclusiones y propuestas, para su traslado al Comité Ejecutivo y la Junta Directiva Nacional que debería tomar las acciones necesarias para poder desarrollar urgentemente las siguientes acciones:

1. Necesidad de defender y trasladar a la sociedad los valores y aspectos más positivos del Cooperativismo de Viviendas, recogidos en el vigente Plan Estratégico del Cooperativismo de Viviendas en España de 2.010, " Propuestas del Plan Estratégico Concovi-Gecopi ", aprobado por ambas organizaciones, Cooperativas y Empresas Gestoras, dentro de la Economía y del Estatuto Europeo del Cooperativismo.
2. Crear un estado de opinión favorable hacia el Cooperativismo de Vivienda Social, por la experiencia empresarial de más de 30 años, y por la profesionalidad, seguridad y calidad que las Empresas Gestoras dan en la producción de Viviendas Sociales, ajenos a los procesos especulativos de Suelo y Vivienda Libre que se han producido los últimos años.
3. Acordar con las distintas Administraciones Públicas los elementos de valoración de los Concursos Públicos de Suelo para Vivienda Protegida, especialmente lo referente al precio del suelo, que debe bajar y situarse a un precio simbólico, máximo entre el 5% y el 10 % de precio máximo de la Vivienda Protegida, lo que permitirá abaratar sustancialmente los costes de producción de Vivienda Social, y su repercusión a los demandantes de Vivienda.
4. Proponer reformas legislativas que permitan el Cooperativismo en el Alquiler y en la Rehabilitación, en el marco de la nueva Ley General de Cooperativas y la de Economía Sostenible, en fase de debate. En este mismo sentido urgen las medidas para agilizar la tramitación administrativa de todos los aspectos que tienen que ver con la Vivienda Social: Suelo, licencias de obras, expedientes de Vivienda Protegida, tramitación y resolución de ayudas y subvenciones...etc.

5. Innovar modelos de gestión, adaptados a la situación de Crisis, que permita ofrecer una vivienda de calidad a precio justo, tanto para la Compraventa, como alquiler, alquiler con opción a compra y rehabilitación, potenciando los acuerdos entre Empresas Gestoras para fortalecer la solvencia empresarial de nuestras ofertas.
6. Ofertar nuevas actividades y servicios por parte de la Empresas Gestoras a las Administraciones Públicas, especialmente a las Empresas Públicas de Suelo y Vivienda, Gobierno de España, Comunidades Autónomas y Ayuntamientos.
7. Establecer un nuevo marco de relación con las Entidades Financieras que permita acordar normas y criterios profesionales en la concesión de créditos en la producción y créditos hipotecarios en las Promociones Cooperativas, para que estas puedan ser viables, desde el principio e Competencia Leal y condiciones similares para todos, que permita una mayor y mejor fluidez en el crédito.
8. Negociar con el Banco de España, el Instituto de Crédito Oficial - I.C.O, y el Banco Europeo de Inversiones – B.E.I., que las Cooperativas de Vivienda Social, no estén en el mismo lugar de riesgo que las Promociones libres, y tengan prioridad en la concesión de créditos.
9. Reconsiderar las reformas planteadas por el Ministerio de Fomento al vigente Plan Estatal de Vivienda 2.009-2.012, por ser perjudiciales, cuando no letales para el desarrollo del Cooperativismo de Viviendas en España, tal y como se reflejó en el Informe Propuesta de Gecopi sobre este extremo de 23 de Septiembre de 2.010.
10. Considerar la oportunidad de que Gecopi formule y estructure la demanda de Vivienda Social en la Comunidad de Madrid, a través de nuestra página WEB y del Portal Inmobiliario de Gecopi.



**LEY 3/2011, DE 4 DE MARZO,
POR LA QUE SE REGULA LA
SOCIEDAD COOPERATIVA EUROPEA
CON DOMICILIO EN ESPAÑA**

F U N D A C I Ó N
Vivienda y Sociedad

I. DISPOSICIONES GENERALES

JEFATURA DEL ESTADO

4288 *Ley 3/2011, de 4 de marzo, por la que se regula la Sociedad Cooperativa Europea con domicilio en España.*

JUAN CARLOS I

REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren,
Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente Ley.

PREÁMBULO

I

El Estatuto de la Sociedad Cooperativa Europea (SCE) comprende el Reglamento (CE) número 1.435/2003 del Consejo, de 22 de julio de 2003, que regula aspectos societarios y la Directiva 2003/72/CE del Consejo, de 22 de julio de 2003, que contempla la implicación de los trabajadores en la sociedad cooperativa europea, la cual regula los derechos de información, consulta o participación de los trabajadores en la misma. Ambos textos fueron publicados en el «Diario Oficial de la Unión Europea» del 18 de agosto de 2003.

La Directiva 2003/72/CE fue transpuesta a nuestro derecho interno mediante la Ley 31/2006, de 18 de octubre, sobre implicación de los trabajadores en las sociedades anónimas y cooperativas europeas. El Reglamento (CE) número 1.435/2003 conllevó por primera vez normativa propia en materia de cooperativas en el ámbito de la Unión Europea, con la creación de una legislación específica europea en el área del derecho de sociedades. Se trata, por lo tanto, de un nuevo instrumento normativo europeo regulador del régimen jurídico de las cooperativas de ámbito europeo que permite la intensificación de las actividades transnacionales a las sociedades cooperativas, utilizando para ello los instrumentos que corresponden a sus características especiales.

Aunque la aplicación de un reglamento comunitario es directa, el Reglamento 1.435/2003 remite en varios aspectos al desarrollo del Estado miembro en relación a su legislación aplicable. De conformidad con el artículo 78 del Reglamento citado, cada Estado miembro debe adoptar las disposiciones de ejecución adecuadas para garantizar la aplicación efectiva del mismo, designando las autoridades competentes oportunas. En este sentido, la constitución de una sociedad cooperativa europea requería de la regulación y adaptación de elementos tales como el régimen de la SCE de conformidad con la legislación española, regularización, inscripción y publicación de actos, traslado, oposición, fusión, transformación y disolución de la SCE con domicilio en España. Por lo tanto, la presente Ley supone cumplir un mandato comu-

nitario y cerrar definitivamente el bloque legal de regulación de la Sociedad Cooperativa Europea con domicilio en España. Con esta norma se propicia la dotación eficaz de un instrumento en el ámbito del derecho de sociedades que permitirá mejorar la situación económica y social en el conjunto de la Unión Europea, reduciendo obstáculos del mercado interior y potenciando el desarrollo entre regiones y Estados miembros a través de la fórmula jurídica cooperativa sin necesidad de crear otras sociedades mercantiles para desarrollar en una sola estructura jurídica cooperativa actividades transfronterizas.

La SCE tiene como objetivo principal la satisfacción de las necesidades de sus socios y el desarrollo de sus actividades económicas o sociales respetando los principios cooperativos de participación democrática y distribución equitativa del beneficio neto y sin obstáculos a la libre adhesión. La Ley por la que se regula la sociedad cooperativa europea en España beneficiará sin duda la contribución a la extensión del Estatuto de la SCE en aras al respeto de la igualdad de condiciones de la competencia y de desarrollo económico que persigue la Unión Europea, por cuanto de este modo se dota a las cooperativas, entidades comúnmente reconocidas en todos los Estados miembros, de los instrumentos jurídicos adecuados que permiten facilitar el desarrollo de sus actividades transnacionales.

El objetivo principal de la Ley es permitir de iure la constitución de la SCE en España. Por este motivo, desde la aprobación del Reglamento comunitario se han ido efectuando diferentes análisis del desarrollo en España de los aspectos diferidos por dicho Reglamento, y que fundamentalmente residen en la determinación de la legislación aplicable y el Registro competente en todos los actos de la SCE. A tal efecto, en todo el proceso de elaboración de la norma se ha consultado a los Ministerios con competencias en relación con esta materia y a las Comunidades Autónomas a través de la Conferencia Sectorial de Empleo y Asuntos Laborales. Además se remitió la propuesta al sector cooperativo, a través de la Confederación Empresarial Española de Economía Social (CEPES), que dio su conformidad al texto. La norma también ha sido informada positivamente por el Consejo para el Fomento de la Economía Social. Finalmente el Consejo de Estado ha emitido el dictamen preceptivo, cuyas observaciones se han tenido en cuenta en el articulado de la norma.

A raíz de las observaciones formuladas por los distintos Departamentos ministeriales y por las Comunidades Autónomas se ha elaborado un texto normativo que responde a la conciliación de la estructura legislativa específica cooperativa de España, con competencias en materia de cooperativas asumidas por las Comunidades Autónomas y por el Estado, manteniendo la principalidad de la actividad cooperativa como criterio que emana de la legislación cooperativa específica española en la determinación de la legislación aplicable que puede ser bien la legislación estatal o bien la autonómica correspondiente. Además, se ha incorporado al texto la necesidad clara de cooperación y colaboración en las operaciones de traslado, fusión, transformación entre el Registro Mercantil, que es el competente en la inscripción según la norma comunitaria, y los Registros de cooperativas competentes. También se adecua el régimen monista y dualista que prevé la SCE.

II

La Ley consta de veinte artículos, encuadrados en cuatro capítulos, más una disposición adicional, y tres disposiciones finales.

El capítulo I recoge las disposiciones generales que determinan la legislación aplicable y régimen de la SCE, los supuestos de regularización, el Registro competente en materia de inscripción y publicación de actos y las reglas de traslado de la sociedad cooperativa europea y oposición al mismo, con cautelas concretas en materia de coordinación entre el Registro Mercantil Central y los Registros de cooperativas competentes, ya sea el estatal o el correspondiente autonómico.

El capítulo II establece las peculiaridades específicas de la legislación cooperativa en relación con los actos de fusión y transformación, que también contiene medidas concretas de coordinación entre Registros.

El capítulo III dispone que la sociedad cooperativa europea que se domicilie en España podrá optar por un sistema de administración monista o dual, y lo hará constar en sus estatutos. Por esta razón, se contempla el desarrollo del sistema dual, por cuanto no es el propio de la legislación española.

El capítulo IV regula el órgano competente para la disolución de la SCE fijada por el Reglamento.

En la disposición adicional única se prevé la modificación del Reglamento del Registro Mercantil para adecuarlo al contenido de la presente Ley.

Por su parte, la disposición final primera determina el título competencial de esta norma, que es el establecido en el artículo 149.1.6.^a de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de legislación mercantil.

La disposición final segunda habilita al Gobierno para dictar las disposiciones de aplicación y desarrollo necesarias.

Por último, la disposición final tercera prevé una «vacatio legis» de un mes, plazo que se considera adecuado para su entrada en vigor.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Régimen de la sociedad cooperativa europea.

1. Se considera sociedad cooperativa europea (SCE) domiciliada en España aquella cuya administración central y domicilio social se encuentren dentro del territorio español. La sociedad cooperativa europea deberá fijar su domicilio en España cuando su administración central se halle dentro del territorio español.

2. La sociedad cooperativa europea (SCE) domiciliada en España se registrará por lo establecido en el Reglamento (CE) núm. 1.435/2003 del Consejo, de 22 de julio de 2003, por las disposiciones de esta Ley y por la Ley de Cooperativas aplicable en función del lugar donde realice principalmente la actividad cooperativizada en los aspectos no regulados por el citado Reglamento, así como por la Ley 31/2006, de 18 de octubre, sobre implicación de los trabajadores en las sociedades anónimas y cooperativas europeas.

Artículo 2. Regularización de la sociedad cooperativa europea.

1. Cuando una sociedad cooperativa europea domiciliada en España deje de tener su administración central en España deberá regularizar su situación en el plazo de un año, bien restableciendo su administración central en España, bien trasladando su domicilio social al Estado miembro en el que tenga su administración central.

2. Las sociedades cooperativas europeas, que se encuentren en el supuesto descrito en el apartado anterior, que no regularicen su situación en el plazo de un año, se deberán disolver conforme al régimen general previsto en la legislación de Cooperativas que sea de aplicación, pudiendo el Gobierno o el órgano que determine la Comunidad Autónoma competente designar a la persona que se encargue de intervenir y presidir la liquidación y de velar por el cumplimiento de las leyes y de sus estatutos sociales.

Artículo 3. *Inscripción y publicación de los actos relativos a la sociedad cooperativa europea.*

1. La sociedad cooperativa europea se inscribirá en el Registro Mercantil que corresponda a su domicilio en España.
2. En el Registro Mercantil se depositará el proyecto de constitución de una sociedad cooperativa europea que vaya a tener su domicilio en España.
3. La constitución y demás actos inscribibles de una sociedad cooperativa europea que tenga su domicilio en España se inscribirán en el Registro Mercantil conforme a lo dispuesto para las sociedades anónimas. Los actos y datos de una sociedad cooperativa europea con domicilio en España deberán hacerse públicos en los casos y forma previstos en las disposiciones generales aplicables a las sociedades anónimas.
4. No se podrá inscribir en el Registro Mercantil una sociedad cooperativa europea que vaya a tener su domicilio en España, cuya denominación sea idéntica a la de otra sociedad española preexistente.
5. El Registro Mercantil Central será el órgano competente para expedir las certificaciones negativas de denominación de las sociedades cooperativas europeas previa comprobación de que no existe una sociedad cooperativa con idéntica denominación en el Registro estatal de cooperativas y en los Registros autonómicos correspondientes, los cuales estarán coordinados con aquél.

Artículo 4. *Traslado del domicilio a otro Estado miembro.*

1. En el caso de que una sociedad cooperativa europea con domicilio en España acuerde su traslado a otro Estado miembro de la Unión Europea:
 - a) Los socios que voten en contra del acuerdo de cambio de domicilio podrán separarse de la sociedad en los términos previstos en el artículo 7.5 del Reglamento (CE) 1.435/2003.
 - b) Los acreedores cuyo crédito haya nacido antes de la fecha de publicación del proyecto de traslado del domicilio social a otro Estado miembro tendrán el derecho de oponerse al traslado en el plazo de dos meses desde la publicación del proyecto, no pudiendo llevarse a efecto el traslado hasta que los créditos queden suficientemente garantizados o satisfechos.
2. El registrador mercantil del domicilio social, a la vista de los datos obrantes en el Registro y en la escritura pública de traslado del domicilio social presentada, certificará el cumplimiento de los actos y trámites que han de realizarse por la sociedad antes del traslado.

Artículo 5. *Oposición al traslado del domicilio a otro Estado miembro.*

1. El traslado de domicilio de una sociedad cooperativa europea registrada en territorio español a otro Estado miembro que suponga un cambio de la legislación aplicable no surtirá efecto si el Gobierno, a propuesta de los Ministerios de Justicia y de Trabajo e Inmigración, o del Órgano que determine la Comunidad Autónoma competente, en función de la legislación aplicable, se opone por razones de interés público.

Cuando la sociedad cooperativa europea esté sometida a la supervisión de una autoridad de vigilancia, la oposición podrá formularse también por dicha autoridad.

2. Una vez que tenga por efectuado el depósito, el registrador mercantil, en el plazo de cinco días, comunicará a los órganos citados en el apartado anterior y, en su caso, a la autoridad de vigilancia correspondiente, la presentación del proyecto de traslado de domicilio de una sociedad cooperativa europea.
3. El acuerdo de oposición al traslado de domicilio habrá de formularse dentro del

plazo de los dos meses siguientes a la publicación del proyecto de traslado de domicilio. El acuerdo podrá recurrirse ante la autoridad judicial competente.

CAPÍTULO II

Constitución por fusión y transformación

Artículo 6. *Nombramiento de experto o expertos independientes que han de informar sobre el proyecto de fusión.*

1. En el supuesto de que una o más sociedades cooperativas españolas participen en la fusión o cuando la sociedad cooperativa europea vaya a fijar su domicilio en España, uno o varios expertos independientes deberán examinar el proyecto de fusión y establecer un informe escrito destinado a los socios, según lo previsto en el artículo 26 del Reglamento (CE) 1.435/2003.
2. El registrador mercantil será la autoridad competente para, previa petición conjunta de las sociedades que se fusionan, designar a uno o varios expertos independientes a que se hace referencia en el apartado anterior.

Artículo 7. *Derecho de separación de los socios en caso de fusión.*

Los socios de las sociedades cooperativas españolas que voten en contra del acuerdo de una fusión que implique la constitución de una sociedad cooperativa europea domiciliada en otro Estado miembro podrán separarse de la sociedad conforme a lo dispuesto en la legislación de cooperativas aplicable. Igual derecho tendrán los socios de una sociedad cooperativa española que sea absorbida por una sociedad cooperativa europea domiciliada en otro Estado miembro.

Artículo 8. *Certificación relativa a la sociedad que se fusiona.*

1. Las cooperativas españolas participantes en la fusión, una vez otorgada la escritura pública de fusión, y con anterioridad a su presentación en el Registro Mercantil, deberán presentarla al Registro de Cooperativas en el que se encuentren inscritas, a fin de que éste informe al Registro Mercantil, en el plazo de quince días, sobre la inexistencia de obstáculos para la fusión, procediendo el Registro de Cooperativas correspondiente, en su caso, al cierre provisional de la hoja registral.
2. El registrador mercantil del domicilio social, a la vista de los datos obrantes en el Registro y en la escritura pública de fusión presentada, certificará el cumplimiento por parte de la sociedad cooperativa española que se fusiona de todos los actos y trámites previos a la fusión.

Artículo 9. *Inscripción de la sociedad resultante de la fusión.*

1. En el caso de que la sociedad cooperativa europea resultante de la fusión fije su domicilio en España, el registrador mercantil controlará la existencia de los certificados de las autoridades competentes de los países en los que tenían su domicilio las sociedades cooperativas extranjeras participantes en la fusión y la legalidad del procedimiento en cuanto a la realización de la fusión y la constitución de la sociedad cooperativa europea.
2. Una vez practicada la inscripción de la fusión, el Registro Mercantil comunicará la

misma a los Registros de Cooperativas correspondientes donde se encuentren inscritas las cooperativas domiciliadas en el territorio español que hayan participado en el proceso de fusión para que procedan a su cancelación.

Artículo 10. Transformación de una sociedad cooperativa existente en sociedad cooperativa europea.

1. En el caso de constitución de una sociedad cooperativa europea mediante la transformación de una sociedad cooperativa española, sus administradores redactarán un proyecto de transformación de acuerdo con lo previsto en el Reglamento (CE) n.º 1.435/2003 y un informe en el que se explicarán y justificarán los aspectos jurídicos y económicos de la transformación y se indicarán las consecuencias que supondrá para los socios y para los trabajadores la adopción de la forma de sociedad cooperativa europea. El proyecto de transformación será depositado en el Registro Mercantil y se publicará conforme a lo establecido en el artículo 471 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

2. Una vez otorgada la escritura pública de transformación, la cooperativa española que se transforme deberá presentarla al Registro de Cooperativas en el que se encuentre inscrita a fin de que por el mismo se informe al Registro Mercantil sobre la inexistencia de obstáculos para la transformación, procediendo el Registro de Sociedades Cooperativas correspondiente, en su caso, al cierre provisional de la hoja registral.

3. Una vez practicada la inscripción de la transformación, el Registro Mercantil comunicará la misma al Registro de Cooperativas correspondiente donde se encuentre inscrita la cooperativa domiciliada en el territorio español que se haya transformado para que proceda a su cancelación.

CAPÍTULO III

De los órganos sociales

Sección 1.ª Sistemas de administración

Artículo 11. Régimen aplicable a los sistemas de administración.

1. La administración de la sociedad cooperativa europea domiciliada en España se rige por lo establecido en el Reglamento (CE) 1.435/2003, por las disposiciones de esta Ley, por la Ley de Cooperativas aplicable en función del lugar donde realice principalmente la actividad cooperativizada, así como por la Ley 31/2006, de 18 de octubre, sobre implicación de los trabajadores en las sociedades anónimas y en las cooperativas europeas, todo ello en los aspectos no regulados por el citado Reglamento.

2. La sociedad cooperativa europea que se domicilie en España podrá optar por un sistema de administración monista o dual, y lo hará constar en sus estatutos.

Artículo 12. Responsabilidad de los miembros de los órganos de administración.

Las disposiciones sobre responsabilidad previstas para los administradores de sociedades anónimas se aplicarán a los miembros de los órganos de administración, de dirección y del Consejo de control en el ámbito de sus respectivas funciones.

Sección 2.ª Sistema monista

Artículo 13. Sistema monista.

En el caso de que se opte por un sistema monista, existirá un órgano de administración, que será el Consejo Rector de la cooperativa o el órgano de gobierno correspondiente, según la legislación aplicable.

Sección 3.ª Sistema dual

Artículo 14. Órganos del sistema dual.

En el caso de que se opte por un sistema de administración dual, existirá una dirección y un Consejo de control.

Artículo 15. Facultades de la dirección.

1. La gestión y la representación de la sociedad corresponden a la dirección.
2. Cualquier limitación a las facultades de los directores de las sociedades cooperativas europeas, aunque se halle inscrita en el Registro, será ineficaz frente a terceros.
3. La titularidad y el ámbito del poder de representación de los directores se regirán conforme a lo dispuesto para los consejeros en la legislación de cooperativas que les sea de aplicación.

Artículo 16. Modos de organizar la dirección.

1. La gestión podrá confiarse, conforme dispongan los estatutos, a un solo director, a varios directores que actúen solidaria o conjuntamente o a un Consejo de dirección. Cuando la gestión se confie conjuntamente a más de dos personas, éstas constituirán el consejo de dirección. Los estatutos de la sociedad cooperativa, cuando no determinen el número concreto, establecerán el número máximo y el mínimo, y las reglas para su determinación.
2. Salvo lo dispuesto en el Reglamento (CE) 1.435/2003, la organización, funcionamiento y régimen de adopción de acuerdos del Consejo de dirección se regirá por lo establecido en los estatutos sociales y, en su defecto, por lo previsto en la legislación de cooperativas que les sea de aplicación para el Consejo rector de las sociedades cooperativas.

Artículo 17. Límite a la cobertura de vacante en la dirección por un miembro del Consejo de control.

La duración del nombramiento de un miembro del Consejo de control para cubrir una vacante de la dirección, conforme al artículo 37.3 del Reglamento (CE) 1.435/2003, no será superior al año.

Artículo 18. Consejo de control.

1. Será de aplicación al Consejo de control lo previsto en la legislación de cooperativas correspondiente para el funcionamiento del Consejo rector de las sociedades cooperativas en cuanto no contradiga lo dispuesto en el Reglamento (CE) 1.435/2003.
2. Los miembros del Consejo de control serán nombrados y revocados por la asamblea

general, sin perjuicio de lo dispuesto en el Reglamento (CE) 1.435/2003 y en la Ley 31/2006, de 18 de octubre, sobre implicación de los trabajadores en las sociedades anónimas y en las cooperativas europeas.

3. La representación de la sociedad frente a los miembros de la dirección corresponde al Consejo de control.

4. El Consejo de control, cuando lo estime conveniente, podrá convocar a los miembros de la dirección para que asistan a sus reuniones con voz pero sin voto.

Artículo 19. *Operaciones sometidas a autorización previa del Consejo de control.*

El Consejo de control podrá acordar que determinadas operaciones de la dirección se sometan a su autorización previa. La falta de autorización previa será inoponible a los terceros, salvo que la sociedad cooperativa pruebe que el tercero hubiera actuado en fraude o con mala fe en perjuicio de la sociedad.

CAPÍTULO IV

De la disolución

Artículo 20. *Disolución por resolución judicial.*

La autoridad competente para declarar la disolución en los supuestos previstos en el apartado 1 del artículo 73 del Reglamento (CE) 1.435/2003, será el Juez de lo Mercantil del domicilio social de la sociedad cooperativa europea.

Disposición adicional única. *Adaptación del Reglamento del Registro Mercantil.*

El Gobierno, en el plazo de un año, procederá a realizar las modificaciones que sean necesarias con objeto de proceder a la adecuación del Reglamento del Registro Mercantil al contenido de la presente Ley.

Disposición final primera. *Título competencial.*

Esta Ley se dicta al amparo de la competencia exclusiva que el artículo 149.1.6.^a de la Constitución atribuye al Estado en materia de legislación mercantil, sin perjuicio de las competencias en materia de cooperativas de las Comunidades Autónomas.

Disposición final segunda. *Habilitación al Gobierno.*

Se faculta al Gobierno para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la aplicación y desarrollo de la presente Ley en el ámbito de sus competencias.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor al mes de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Por tanto,

Mando a todos los españoles, particulares y autoridades, que guarden y hagan guardar esta Ley.

Madrid, 4 de marzo de 2011

JUAN CARLOS R.

El Presidente del Gobierno,
JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ ZAPATERO

Todos los derechos de Propiedad Intelectual del contenido de este documento así como su diseño gráfico son titularidad exclusiva de GIPI - Grupo Sociópolis y LUMAR PLANEAMIENTO Y DESARROLLO, S.L.U. correspondiéndoles el ejercicio exclusivo de los derechos de explotación de los mismos.

Por tanto queda prohibida su reproducción, distribución, comunicación pública y transformación total o parcial sin la autorización expresa de sus titulares.

Madrid

Barcelona

Sevilla

Zaragoza

Valencia

SERYES
CORREDURÍA DE SEGUROS, S.A.
desde 1986



Servicios y Estudios de Seguros, Correduría de Seguros, S. A.

C/ Valverde 13. 5ª pta. 28004 Madrid - Tlfs: 91 523 03 54 - Fax: 91 521 92 54 - www.seryes.com