

Formación sobre las Cooperativas de Viviendas

Tema 10



Las Cooperativas de Viviendas, cuestiones prácticas.

Cooperativa Teresa de Ávila

INDICE:

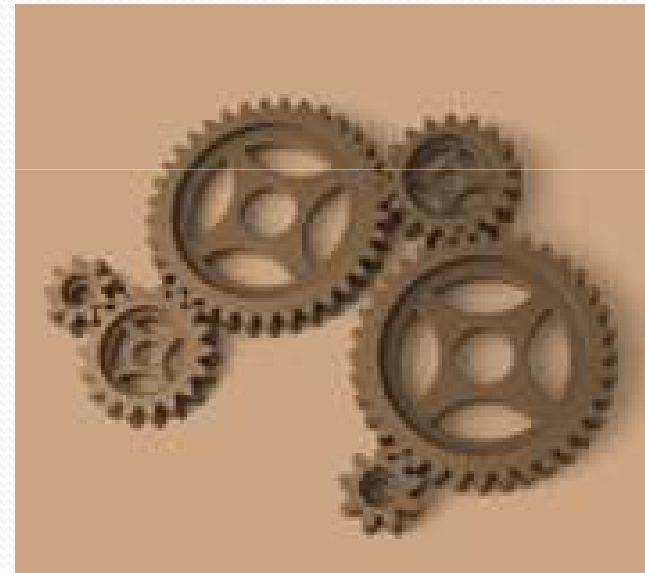
- 1- **C**osas a tener en cuenta a la hora de elegir una cooperativa.
- 2- **A**ntes de incorporarse a una promoción concreta.
- 3- **A**l adquirir la condición de socio.
- 4- **S**eguro de cantidades a cuenta , regulación hasta 31-12-2015.
- 5- **S**eguro de cantidades a cuenta , regulación desde 01-01-2016
- 6- **S**eguro decenal.
- 7- **G**arantías previstas en la LOE.
- 8- **C**oberturas.
- 9- **S**ujetos del seguro.
- 10- **D**uración y cuantía.
- 11- **I**nscripción en el registro.



1- Cosas a tener en cuenta a la hora de elegir una cooperativa

El aspirante a socio debe comprobar que la sociedad cumple una serie de requisitos, especialmente si va a adquirir compromisos económicos con ella:

a) 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.



1- Cosas a tener en cuenta a la hora de elegir una cooperativa



b) Que posea una cuenta bancaria abierta de titularidad de la cooperativa en la que se ingresen las aportaciones de los socios, para la adquisición de la vivienda, con separación de otras cuentas de otras promociones y de la propia Cooperativa.

c) Dichas aportaciones deberán estar garantizadas por entidad bancaria o compañía de seguros desde la obtención de la licencia de obras. Hasta ese momento es importante comprobar que

la Cooperativa garantiza de algún modo que las cantidades que se ingresen se destinan exclusivamente a la promoción de viviendas a la que el socio se ha incorporado.

1- Cosas a tener en cuenta a la hora de elegir una cooperativa

d) Que en el caso de existir cuota de preinscripción o similares, de carácter no reintegrable, se defina claramente su concepto y cuantía.

e) Distinguir entre cooperativa y gestora de cooperativas. La gestora únicamente está encargada de llevar a cabo las gestiones necesarias para que se realice el proyecto inmobiliario. Los socios de la cooperativa (colectivos o particulares) son realmente los que ponen el dinero.

f) La gestora no puede disponer de los fondos económicos de la cooperativa. Solo podrá actuar en representación de la misma de acuerdo con su contrato, y asesorando tanto jurídica como técnicamente, recibiendo unos honorarios previamente acordados en el contrato de gestión, que es un contrato de arrendamiento de servicios.



1- **C**osas a tener en cuenta a la hora de elegir una cooperativa

g) **P**ara elegir la cooperativa o gestora adecuada es mejor guiarse por las referencias bancarias y saber a cuáles les presta la banca. También es conveniente investigar las operaciones anteriores de los gestores en temas inmobiliarios. Por ejemplo, proyectos en régimen de cooperativa realizado con anterioridad y entregados.

h) **C**onviene leer concienzudamente sus Estatutos para tener conocimiento de los derechos y obligaciones que van a asumirse al incorporarse a un proyecto cooperativo, en especial el régimen de reembolso en caso de baja voluntaria.

No hay que olvidar que una Cooperativa de Viviendas es una empresa más de la intervinientes en el mercado inmobiliario, y, como tal está sujeta a riesgos que cualquier promotor asume en este mercado.



2- **Antes de incorporarse a una promoción concreta:**

Hay que informase sobre...

Los terrenos en los que se construirán las futuras viviendas. **E**n primer lugar debe estar perfectamente clara la **situación del suelo donde se pretende construir**. Debe estar clara **la propiedad del mismo**. Si se trata de un 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. Todo esto se puede comprobar en el Registro de la Propiedad correspondiente, y/o solicitando información a la propia Cooperativa

Comprobar **su 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 puede verificarse en el Ayuntamiento donde esté emplazada la promoción. También debe comprobarse que exista el correspondiente proyecto técnico o básico o, al menos, el Anteproyecto.

3- Al adquirir la condición de socio:

- a) 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.
- b) Suscribir las aportaciones obligatorias al capital social que fijen los estatutos.
- c) Recibir de la cooperativa una copia de los estatutos sociales y del reglamento interno si existiera.
- d) Que todas las particularidades de la relación socio-cooperativa, se encuentren reflejados en el contrato de incorporación o, en su caso, en las normas de la promoción (que se le deberán facilitar), de modo que el socio sepa en todo momento cuáles son sus derechos y obligaciones.



3- Al adquirir la condición de socio:

e) Es muy importante tener en cuenta que la Cooperativa construye a precio de coste, es decir, no tiene ánimo de lucro. Así, los socios de una promoción deberán abonar el coste resultante de la construcción de la promoción en cuestión, incluyendo en el mismo el coste del suelo, licencias, avales y seguros, impuestos, notarías y registros, costes de financiación y afianzamiento, honorarios técnicos, honorarios de gestión y cuantos otros sean necesarios para el buen fin de la promoción. En este sentido es contrario al espíritu cooperativo un “precio cerrado” pues el socio, al final de la promoción deberá conocer el coste total y el que le ha sido repercutido correspondiente a los inmuebles que se le adjudiquen.

3- **Al** adquirir la condición de socio:

g) **T**ampoco hay que perder de vista que al ser una empresa participativa las decisiones de tomarán en su mayor parte de las ocasiones por mayoría simple.

h) **C**omo consecuencia de los riesgos que la cooperativa asume por operar en el mercado inmobiliario, los socios, con sus acciones individuales, no deben poner en riesgo esta actuación.

Se tendrá que tener en cuenta que existen otras fórmulas en el mercado para acceder a una vivienda más adecuadas a quienes no posean espíritu cooperativo o no tienen claro lo que supone adquirir la condición de socio.



4-Seguro de cantidades a cuenta.(normativa vigente hasta 31/12/2015)

La Ley 57/1968 de 27 de julio, obligó en su día a los promotores de viviendas que no fueran de promoción oficial 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.



4-Seguro de cantidades a cuenta.(normativa vigente hasta 31/12/2015)

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 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 sólo podrá disponer “**para las atenciones derivadas de la construcción**”.

4-Seguro de cantidades a cuenta.(normativa vigente hasta 31/12/2015)

Coberturas :

El seguro de **afianzamiento de cantidades** anticipadas garantiza a los Asegurados (compradores de las viviendas), respecto a las obligaciones del Tomador del Seguro, (promotor). Estas obligaciones vienen determinadas en el contrato de compraventa firmado entre ambas partes, y se refieren a la entrega de la vivienda para la cual el Asegurado haya entregado cantidades anticipadas al Tomador del Seguro.

La cantidad a garantizar es la que figure en cada contrato de compraventa como cantidad **entregada** o a **entregar** por el comprador al promotor, a cuenta del precio definitivo de la vivienda, y con antelación a la entrega de ésta por parte del promotor. Quedan excluidas del seguro las cantidades a entregar a la firma de escritura y entrega de llaves, así como la parte que corresponda, en su caso, al préstamo hipotecario, y en el caso de las Cooperativas las cantidades que no son aportaciones para el pago de la vivienda, como las aportaciones al capital social, cuotas de ingreso u otras que figuran en los **Estatutos** o se aprueban por la **Asamblea**.

4-Seguro de cantidades a cuenta.(normativa vigente hasta 31/12/2015)

La cantidad a garantizar se verá incrementada por el IVA y por el interés legal correspondiente, de acuerdo con lo establecido en el Decreto-Ley 2114/1968 y la Ley 57/1968.

El seguro de afianzamiento nace con la emisión del mismo, tiene efecto desde la fecha de firma del contrato de compraventa entre promotor y comprador, y está en vigor hasta la obtención de documentación legal que permita realizar la entrega de la vivienda.



Así pues, el riesgo asumido con este seguro por parte de la Compañía es que las obras de las viviendas no se inicien, no lleguen a buen fin, o no se entreguen en los plazos estipulados.

4-Seguro de cantidades a cuenta.(normativa vigente hasta 31/12/2015)

a) Estudio.

La primera etapa en el seguro de afianzamiento es el estudio del riesgo.

Para poder realizar dicho estudio será completamente imprescindible aportar el formulario total y correctamente cumplimentado, y acompañarlo de los estados financieros del promotor, así como de un plan de previsión de cobros y pagos de la promoción.

Si el resultado del estudio es favorable, se comunicará al solicitante la aprobación de emisión de la póliza colectiva, junto con los condicionantes cuya justificación será preciso acreditar previamente a la emisión de las pólizas individuales.

4-Seguro de cantidades a cuenta.(normativa vigente hasta 31/12/2015)

b) Póliza colectiva

Si el promotor acepta las condiciones, dará instrucciones para la emisión de la póliza colectiva, la cual recoge la información relativa a la promoción, tal como situación de la misma, capital máximo a garantizar, tasa de prima, número de viviendas de la promoción, y fecha de vencimiento, entre otros datos.

La emisión de la póliza colectiva no entraña riesgo para la Compañía, porque no existe todavía la figura del Asegurado, y no se genera prima de riesgo, sino tan sólo una prima en depósito equivalente a una mensualidad de prima de riesgo.



4-Seguro de cantidades a cuenta.(normativa vigente hasta 31/12/2015)

b) Póliza individual

Una vez cumplidos los condicionantes indicados por la Compañía, como paso previo a la emisión de las pólizas individuales, el promotor enviará a la Compañía copia de los contratos de compraventa para proceder a la emisión de las citadas pólizas individuales, con las que **nace el riesgo para la Compañía**, ya que a partir de ese momento aparece la figura del Asegurado, que es el comprador de la vivienda.

Otros datos que figuran en la póliza individual son los relativos a la vivienda asegurada, el capital asegurado al comprador, el número de cuenta especial donde se deben realizar las entregas anticipadas, además, por supuesto, del nombre del comprador de la vivienda que es en definitiva el Asegurado.



4-Seguro de cantidades a cuenta.(normativa vigente hasta 31/12/2015)

El seguro de afianzamiento estará en vigor desde la fecha de emisión de las pólizas individuales, aunque tomen efecto desde la fecha de firma del contrato de compraventa hasta la fecha de obtención de la cédula de calificación definitiva en el caso de viviendas de protección oficial, o **l**icencia de primera ocupación o documento análogo para las viviendas de renta libre.



Resulta necesario tener cualquiera de los documentos citados para poder cancelar el riesgo de la promoción. La **f**echa de **c**ancelación del seguro será la de la fecha de emisión de los indicados documentos, y con esa fecha se cancelarán todas las pólizas individuales correspondientes a la promoción objeto del seguro.

5-Seguro de cantidades a cuenta.(normativa vigente a partir 01/01/2016)

La Ley 20/2015, de julio, de Ordenación, Supervisión y Solvencia de las Entidades Aseguradoras y Reaseguradoras, ha procedido a modificar la Ley de Ordenación de la Edificación, en relación con la regulación de la percepción de las cantidades a cuenta del precio durante la construcción dando una nueva redacción a la **Disposición Adicional Primera**, que será a partir del 01 de enero de 2016, la que regule de forma concisa las obligaciones del promotor que percibe cantidades anticipadas. También introduce una Disposición Derogatoria Tercera, en la que se deroga la normativa que con anterioridad regulaba esta materia (la Ley 57/1968, de 27 julio, sobre Percepción de Cantidades Anticipadas en la Construcción y Venta de Viviendas.)



5-**Seguro de cantidades a cuenta.**(normativa vigente a partir 01/01/2016)

Las novedades a **d**estacar respecto de la regulación contenida en la **Ley 57/1968** son:

1- **L**a obligación de garantizar, será **desde la obtención de la licencia de edificación** y la garantía se extenderá a las cantidades aportadas por los adquirientes, **incluyendo los impuestos aplicables**, más el interés legal del dinero.

2- Se fijan los requisitos que deben cumplir las garantías, tanto si se ha contratado un seguro de caución como si se opta por un aval.

➤ Seguro de caución:

✓ **P**óliza individual por cada adquiriente.

✓ **S**e debe asegurar la cuantía total de las cantidades anticipadas, incluidos impuestos aplicables, incrementa en el interés legal del dinero desde la entrega del anticipo hasta la fecha prevista de entrega de la vivienda

5-Seguro de cantidades a cuenta.(normativa vigente a partir 01/01/2016)

- ✓ El tomador del seguro y el obligado a pagar la prima es el **p**romotor.
- ✓ El asegurado será el adquiriente según el contrato de compraventa.
- ✓ El asegurador no puede oponer las excepciones que correspondan contra el tomador.
- ✓ La falta de pago de la prima no es una excepción oponible.
- ✓ La duración del seguro no puede ser menor a la fecha de construcción y entrega de la vivienda.
- ✓ Si se concede una prórroga para la entrega de la vivienda, se puede prorrogar el seguro por el promotor , debiendo informar al asegurado.

5-Seguro de cantidades a cuenta.(normativa vigente a partir 01/01/2016)

- ✓ Si la construcción no llega a buen fin en el plazo, se debe requerir a modo fehaciente al promotor para la devolución de todas las cantidades y, si este no procede a su devolución en el plazo de **30 días**, se podrá reclamar al **a**segurador.
- ✓ Si la reclamación previa del promotor no es posible, se puede reclamar directamente del asegurador.
- ✓ El asegurador debe indemnizar en el plazo de 30 días desde la reclamación.
- ✓ No son indemnizables las cantidades de las que no se acredite su aportación por el asegurado.
- ✓ El asegurador puede reclamar al promotor las cantidades satisfechas a los asegurados.

5-**Seguro de cantidades a cuenta.**(normativa vigente a partir 01/01/2016)

✓ **Si** el asegurador ha satisfecho la indemnización, el promotor no podrá enajenar la vivienda sin haber resarcido previamente a la entidad aseguradora por la cantidad indemnizada.

➤ **Aval:**

✓ **Se** debe emitir y mantener en vigor por la totalidad de las cantidades anticipadas, incluidos impuestos aplicables, incrementada en el interés legal del dinero desde la entrega del anticipo hasta la fecha prevista de entrega de la vivienda.

✓ **Si** la construcción no se inicia no llega a buen fin en el plazo, se debe requerir de modo fehaciente al promotor para la devolución de todas las cantidades y si este no procede a su devolución en el plazo de 30 días, se podrá reclamar al avalista la devolución.

5-Seguro de cantidades a cuenta.(normativa vigente a partir 01/01/2016)

- ✓ Si la reclamación previa al promotor no es posible, se puede reclamar directamente al avalista.
- ✓ Si pasan dos años desde el incumplimiento del promotor de la obligación garantizada sin que se haya requerido por el adquiriente para la rescisión del contrato y devolución de las cantidades, se producirá la caducidad del aval.



En cuanto a la cancelación de la garantía, la misma se producirá, además de con la expedición de la cédula de habitabilidad, la licencia de primera ocupación o el documento equivalente y la acreditación de la entrega de la vivienda al adquiriente, cuando cumplidas esas condiciones, el adquiriente rehusara recibir la vivienda.

6- Seguro decenal

La Ley de Ordenación de la Edificación obliga además a los promotores 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 promotor.



Estas cautelas, obligatorias por Ley, suponen un ligero incremento de los costes y por ende de los precios de las viviendas, pero, desde la óptica del socio, son una mayor garantía de que las viviendas están en perfectas condiciones.

7.- Seguro decenal: garantías previstas en la LOE.

La Ley de Ordenación de la Edificación (LOE, Ley 38/1999, de 5 de noviembre), contempla distintos plazos de responsabilidad en función de los diversos daños o defectos que pueden aparecer en los edificios:

- a) Durante el primer año, el constructor debe responder por los daños materiales derivados de una deficiente ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado.
- b) Durante tres años, todos los agentes que intervienen en el proceso de la edificación, responderán por los daños materiales en el edificio por vicios o defectos que afecten a la habitabilidad.
- c) Durante 10 años, por los que resulten de vicios o defectos que afecten a la seguridad estructural del edificio.



8- Seguro decenal: coberturas

Este seguro obligatorio garantiza el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.

Se trata, por tanto, de daños causados por vicios o defectos que afectan a la seguridad estructural. De esta forma, quedan excluidos los daños causados por defectos que no merezcan tal calificativo como las humedades, el ruido excesivo, etc.

Las fisuras en la tabiquería causadas por una excesiva deformación de la estructura o asentamiento de la misma no estarían cubiertas por el mencionado seguro, salvo que las mismas afectasen a la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.

El seguro responde únicamente por los daños materiales causados en el edificio y no de otro tipo de daños. (Ejemplo a las personas o bienes muebles, etc...)



9- Seguro decenal: sujetos del seguro.

El tomador del seguro es el promotor del edificio. No obstante, éste no tendrá la obligación de suscribir este seguro cuando se trate de:

a) La Administración Pública, organismos y entidades sometidos a la normativa sobre contratación administrativa.



b) El autopromotor individual de una vivienda unifamiliar para uso propio. Aunque hay precisar que si éste transmite a un tercero la vivienda en el plazo de 10 años estará obligado a la suscripción del seguro por el tiempo que reste para cumplir el mencionado plazo, salvo que el adquirente le exonere de tal obligación.



10- Seguro decenal: duración y cuantía.

Este seguro responde durante 10 años por los daños materiales causados por vicios o defectos que afecten a la seguridad estructural. Este plazo de 10 años cuenta desde la recepción de la obra sin reservas o desde la subsanación de éstas.

No hay que confundir este plazo de 10 años de garantía que se refiere al período en el que debe aparecer el daño, con el plazo para reclamar la reparación o resarcimiento que es de 2 años a contar desde que se produzca el daño.

El importe mínimo que debe cubrir el seguro es el 100 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales. En caso de que se establezca una franquicia, ésta no podrá exceder del 1 por 100 del capital asegurado.

11- Seguro decenal: inscripción en el registro.

Con fin de garantizar la debida constitución de este seguro, no se admite la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura de declaración de obra nueva de edificaciones a las que resulte obligatoria la suscripción del mismo.

La acreditación de que se ha suscrito este seguro ante el notario y el registrador de la Propiedad se realizará mediante la presentación de la propia póliza del contrato de seguro, junto con el documento que acredite su entrada en vigor expedido por la entidad aseguradora.

La ley 20/2015 ha introducido, en su artículo 19 el concepto de garantía financiera como forma de garantizar los daños, además de los ya existentes como el seguro de daños materiales y el seguro de caución.

Cooperativa Teresa de Ávila

