|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | [http://www.unive.es/img/logo_unive.jpg](http://www.unive.es/default.asp) | |  | | --- | |  | | domingo, 10 de junio de 2012 | [http://www.unive.es/img/icon_home.jpg](http://www.unive.es/default.asp) [http://www.unive.es/img/icon_3.jpg](http://www.unive.es/default.asp?menu=contacto) | |  |  | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | [PRESENTACIÓN](http://www.unive.es/default.asp?menu=institucional) |  | http://www.unive.es/img/separador.jpg |  | [SERVICIOS](http://www.unive.es/default.asp?menu=servicios) |  | http://www.unive.es/img/separador.jpg |  | [ESPECIALISTAS](http://www.unive.es/default.asp?menu=grupo) |  | http://www.unive.es/img/separador.jpg |  | [MÉTODO DE TRABAJO](http://www.unive.es/default.asp?menu=como) |  | http://www.unive.es/img/separador.jpg |  | [LABORATORIO](http://www.unive.es/default.asp?menu=laboratorio) |  | http://www.unive.es/img/separador.jpg |  | [HEMEROTECA](http://www.unive.es/default.asp?menu=hemeroteca) |  | http://www.unive.es/img/separador.jpg |  | [SEDES](http://www.unive.es/default.asp?menu=sedes) | | | | |
| http://www.unive.es/img/cabecera_hemeroteca.jpg |
|  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  | | --- | | [http://www.unive.es/img/servicios_mini.jpg](http://www.unive.es/default.asp?menu=servicios) | |  | | http://www.unive.es/img/servicios_mini_foto.jpg | |  | | |  | | --- | |  | | [Servicios para empresas y particulares](http://www.unive.es/default.asp?menu=servicios&id=23) | |  | |  | |  | | [Servicios para profesionales](http://www.unive.es/default.asp?menu=servicios&id=24) | |  | |  | |  | | |  | | [http://www.unive.es/img/banner_social2.jpg](http://www.unive.es/default.asp?menu=social) | |  | |  | | [http://www.unive.es/img/laboratorio_mini.jpg](http://www.unive.es/default.asp?menu=laboratorio) | |  | | http://www.unive.es/img/hemeroteca_mini_foto.jpg | |  | | |  | | --- | |  | | [Los llamados productos estructurados como inversiones financieras complejas](http://www.unive.es/default.asp?menu=laboratorio&id=139) | |  | |  | |  | | [Valores convertibles en acciones: impugnación por falta de información](http://www.unive.es/default.asp?menu=laboratorio&id=138) | |  | |  | |  | | [Cláusulas suelo: declaración de nulidad por abusivas.](http://www.unive.es/default.asp?menu=laboratorio&id=135) | |  | |  | |  | | [Participaciones preferentes: responsabilidad de las entidades por falta de información](http://www.unive.es/default.asp?menu=laboratorio&id=133) | |  | |  | |  | | | [Ir a Laboratorio >>](http://www.unive.es/default.asp?menu=laboratorio) | |  | | |  | | --- | | [http://www.unive.es/img/contacto_spot.jpg](http://www.unive.es/default.asp?menu=contacto) | | |  | |  | |  | |  | | --- | | http://www.unive.es/img/hemeroteca_main.jpg | | [http://www.unive.es/img/menosfuente.jpghttp://www.unive.es/img/masfuente.jpg](http://www.unive.es/default.asp?menu=hemeroteca&id=67) [http://www.unive.es/img/imprimir.jpg](javascript:MM_openBrWindow('imprime.asp?id=67&seccion=hemeroteca','Impresion','scrollbars=yes,width=800,height=600'))[http://www.unive.es/img/enviar.jpg](javascript:MM_openBrWindow('envia.asp?id=67&seccion=hemeroteca','Envio','scrollbars=yes,width=400,height=350')) | |  | | |  | | --- | | **COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y CRISIS INMOBILIARIA** | |  | | **El régimen de adquisición de viviendas a través de cooperativas no está sometido a las mismas reglas que la adquisición por compraventa. Las solicitudes de baja voluntaria justificada deben dar lugar, normalmente, al reintegro de las cantidades entregadas.**  En la actualidad el sector de las cooperativas de vivienda está sufriendo las inclemencias provocadas por la crisis en la que estamos inmersos en forma análoga al promotor puro. Ello es debido a que las entidades financieras no están teniendo en cuenta las particularidades de este modelo, ahogando así la viabilidad de este tipo de promociones.  Así, podemos señalar varias dificultades a las que tienen que hacer frente las cooperativas, fruto de la situación actual:  En primer término, se hace constar la imposibilidad de acceder a la compra de suelo finalista, como consecuencia de que los préstamos ligados al ladrillo han perdido el atractivo que en la última década les había convertido en el principal objeto de deseo de bancos y cajas de ahorro.  También ha de ponerse de manifiesto las serias dificultades para llevar a término las promociones puestas en marcha. Incluso dándose situaciones en las que estando previamente el suelo financiado, ha resultado imposible la consecución del préstamo promotor.  Por lo que respecta a la concesión de préstamo a particular y a la subrogación del cooperativista, los problemas se hacen aún mayores dado que los niveles de solvencia exigidos se han incrementado notablemente, las políticas de subrogación se han constreñido y la propia situación de los particulares ha empeorado como consecuencia de la crisis. Estos motivos han llevado a que el número de subrogaciones denegadas se haya incrementado de un modo considerable.  En la actual coyuntura económica, es común que **aquéllos que decidieron adquirir una vivienda,** ya sea habitual o como segunda residencia, a través de la pertenencia como socio a una cooperativa, prefieran abandonar la misma aun a riesgo de perder las aportaciones. En tales circunstancias, no es infrecuente que los gestores o los miembros del órgano rector de la cooperativa amenacen a dichos socios con **exigir el cumplimiento forzoso, una indemnización de daños y perjuicios o, como mal menor, la pérdida de la totalidad de las aportaciones realizadas.**  Sin embargo, sin perjuicio de lo que puedan prever expresamente los estatutos sociales de cada cooperativa concreta, la actual Ley de Cooperativas establece un sistema de bajas voluntarias de los socios con o sin justificación que les puede permitir obtener la devolución de gran parte de las cantidades aportadas. En un régimen cooperativo, más allá de asunciones personales de riesgo que deberían examinarse con carácter específico, va a resultar imposible imponer el cumplimiento forzoso de la adquisición de la vivienda o exigir una indemnización de daños y perjuicios que pueda superar el importe de las aportaciones. Es más, en numerosos supuestos será posible obtener el reconocimiento del derecho a obtener gran parte de las aportaciones, aunque sí vaya a resultar más complicado ejecutar dicho crédito en un breve plazo de tiempo.  Por otra parte, la cooperativa está obligada a garantizar que las cantidades entregadas por los socios, por anticipado, para la financiación de viviendas, se devolverán en caso de que el proyecto se interrumpa.  La legislación española garantiza al socio estas devoluciones en la Ley de Ordenación de la Edificación y la Ley 57/1968, de 27 de julio, reguladora de las percepciones de cantidades anticipadas en la construcción de viviendas.  Esto significa que la sociedad cooperativa debe facilitar al socio un aval bancario sobre las cantidades entregadas a cuenta por anticipado.  Actualmente es muy frecuente que, ante la ausencia de avales o seguros, estando el promotor en una situación de inminente insolvencia, muchos compradores o cooperativistas no puedan ser reembolsados del dinero anticipado para la vivienda. En este caso, si el promotor infringió el deber de otorgar las garantías que establece la Ley 57/1968 que regula la percepción de cantidades entregadas a cuenta, sería viable demandar judicialmente a los administradores del promotor mediante una acción individual de responsabilidad (consejeros, consejo rector, gestoras de cooperativas, etcétera…). Debe tenerse muy en cuenta los plazos de prescripción de su responsabilidad al frente de la sociedad.  Existen algunas sentencias en este sentido, a título de ejemplo: S.A.P de Madrid de 29 de septiembre de 2004, S.A.P de A Coruña de 11 de abril y de 12 de junio de 2006, entre otras.  En cualquier caso, Unive Servicio Legal considera que **los cooperativistas no deben dejarse amedrentar por las amenazas que puedan recibir de los gestores sociales,** los cuales deben facilitar en la medida de lo posible la baja de quienes no estén en condiciones de afrontar la adquisición de la vivienda como consecuencia de la actual crisis económica. En los últimos meses hemos podido **asesorar  con éxito** a una gran cantidad de perjudicados por la actitud de los gestores de la cooperativa,**llegando a** **recuperar no sólo las cantidades entregadas sino importantes indemnizaciones** derivadas de los perjuicios sufridos por los cooperativistas. | | |