



COOPERATIVAS DE VIVIENDA: NO ES TARDE PARA RECUPERAR NUESTRO DINERO

Rabia, impotencia, frustración... Son éstos los sentimientos de millares de cooperativistas por toda España que vieron en tiempos recientes desvanecerse el sueño de la compra de su futura vivienda. Años de esfuerzo, duro trabajo, ahorro e ilusión dados al traste por, entre otros motivos, negligencia en la administración de la Cooperativa, problemas con los permisos del Ayuntamiento de turno o denegación de crédito por parte de los bancos.

El último recurso que les quedaba a muchos cooperativistas era reclamar a la compañía de seguros, tras años pagando de forma religiosa el seguro de caución obligatorio. Pero cual no

sería la sorpresa cuando las compañías aseguradoras, después de haber estado haciendo negocio a costa de las cooperativas todo este tiempo, se negaban a devolver a los cooperativistas las cantidades aseguradas con pretextos peregrinos o triquiñuelas legales.

Afortunadamente, cooperativas y cooperativistas empezaron a ver la luz con la importante sentencia 513/2014 del Tribunal Supremo, que sentó un precedente histórico. ASEFA, la compañía aseguradora del caso, se oponía sistemáticamente a devolver el dinero a los cooperativistas alegando que la póliza contratada no garantizaba el buen fin de la promoción.

COOPERATIVAS DE VIVIENDA: NO ES TARDE PARA RECUPERAR NUESTRO DINERO



No obstante, la Sentencia deja bien claro que la póliza contratada es el seguro de caución que establece de forma imperativa la Ley 57/68, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, y no la denominada póliza de “Tramo I” que la aseguradora se había inventado. Veamos los argumentos principales de la Sentencia:

“Se trata, por tanto, no de un problema de jerarquía normativa, que no lo hay, ni tampoco de derogación de unas normas por otras posteriores de superior rango, sino de prevalencia de la ley especial sobre la general, de que la promoción de viviendas en régimen de cooperativa tiene sus propias peculiaridades y entre estas se encuentra el de la unión de esfuerzos desde un principio para adquirir los terrenos y, por tanto, el anticipo inicial de sumas muy importantes de dinero, mucho más elevadas que las habitualmente entregadas cuando la promoción se ajusta a otro régimen distinto, que la ley también quiere garantizar”.

Es desde este punto de vista como debe interpretarse la disposición adicional primera de la mucho más reciente LOE de 1999 cuando extiende las garantías de la Ley 57/68 a la “promoción de toda clase de viviendas, incluso las que se realicen en ré-

gimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa”, y no como propone la aseguradora demandada argumentado que al tratarse de una ley sobre edificación la garantía de los anticipos solo sería exigible una vez comenzada la construcción.

En definitiva, el riesgo asegurado por el seguro de caución en los casos de promoción en régimen de cooperativa es el fracaso del proyecto, y a esta conclusión conducen tanto la ley como las condiciones particulares del seguro litigioso no desvirtuadas por las especiales; como los términos de los contratos de adhesión de los cooperativistas demandantes; como la publicidad que hizo Gesteco; como, en fin, los certificados de las entidades financieras en las que se abrieron las cuentas especiales.

Frente a este conjunto de argumentos no puede prevalecer la “práctica aseguradora” constantemente invocada por Asefa en defensa de la distinción entre seguros “de Tramo I” y de “Tramo II” o de que sea compatible cobrar dos veces por lo mismo, porque ni esa “práctica aseguradora” se incorporó al contrato distinguiendo entre Tramo I y Tramo II ni ninguna “práctica aseguradora” puede dejar sin efecto normas imperativas que garantizan derechos irrenunciables”.

COOPERATIVAS DE VIVIENDA: NO ES TARDE PARA RECUPERAR NUESTRO DINERO



Gracias a la Sentencia, ASEFA empezó a devolver a los cooperativistas que habían reclamado por la vía judicial el dinero que éstos entregaron a cuenta de la adquisición de la vivienda y que nunca llegaron a ver, junto con los intereses devengados más las costas.

Y si bien la Ley 57/68 es **muy clara sobre la obligatoriedad de la contratación de un seguro de caución o aval bancario que garantice la devolución de las cantidades entregadas por el socio cooperativista a cuenta de la adquisición de la vivienda**, en la práctica nos encontramos con que hay Cooperativas de Viviendas que nunca llegaron a contratar ningún tipo de seguro o aval bancario. No se sabe el motivo, pero es una situación que, por desgracia, encontramos de forma bastante habitual.

¿Qué ocurre, entonces, con aquellos cooperativistas que reclamaron la devolución de su dinero a la Cooperativa y ésta les informó que (i) no había dinero en las cuentas y (ii) no existía un contrato de seguro de caución o aval bancario que garantizase la devolución de las cantidades que éstos pagaron a cuenta de la adquisi-

ción de su futura casa?

Pues bien, también para estos cooperativistas hay esperanza. Tenemos ya resoluciones judiciales que **declaran como responsables a las entidades bancarias que abrieron (alegremente) cuentas bancarias** a nombre de Cooperativas de Viviendas en las que se recibía dinero de los socios a cuenta de la promoción, **sin que hubiese un seguro o aval bancario que garantizase su devolución.**

Llegados a este punto lo más recomendable es informarnos primero sobre nuestra situación particular y, habiendo posibilidades, tomar las medidas legales que nos permitan recuperar nuestro dinero. Todavía hay millares de cooperativistas en toda España sin dinero y sin vivienda para los que hay una solución legal. La oportunidad está ahí.

Para cualquier información adicional puede contactarnos en:

TLF
91 420 24 27

E-MAIL
afectadoscoop@avinalabogados.com

página 3

*El presente documento tiene un carácter meramente informativo y no constituye ni puede ser interpretado como asesoramiento legal. Para cualquier consulta puede contactar nuestra oficina de Madrid en el siguiente correo electrónico:
afectadoscoop@avinalabogados.com*

