



León, a 24 de enero de 2012

Consejería de la Presidencia de la Junta de Castilla y León
Ilmo. Sr. Secretario General
Plaza de Castilla y León, 1
47071 - VALLADOLID

Expediente: 20101974

Asunto: presuntas irregularidades en la actuación de las cooperativas de viviendas como promotores para uso propio de viviendas de protección pública / Resolución

Centros directivos: Consejería de Fomento y Medio Ambiente / Consejería de Economía y Empleo

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I., una vez recibida la información solicitada en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número arriba indicado, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará V.I., en la queja presentada se hacía alusión a la presunta generalización de irregularidades en la actuación desarrollada por las cooperativas de viviendas como promotores para uso propio de viviendas de protección pública, debido, entre otros factores y a juicio del autor de aquella, a una deficiente regulación normativa de la materia.

En concreto, manifestaba el autor de la queja que existe un vacío normativo que motiva que, cualquier medida que se acuerde por la Administración frente a la cooperativa promotora, repercuta de forma negativa en el socio cooperativista. Sin embargo, las decisiones de aquella son adoptadas por el consejo rector de la cooperativa, en ocasiones, con el asesoramiento de una sociedad gestora, existiendo una desvinculación evidente entre tales decisiones y la voluntad de los socios. En este sentido, se señalaba que, en muchas ocasiones, en el momento de la incorporación del socio, el consejo rector ya se encuentra elegido, a lo cual se añade que, si bien es cierto que las decisiones más relevantes deben ser ratificadas posteriormente por los socios en la asamblea general, esta ratificación se encuentra, en numerosos supuestos, mediatizada por el hecho de que el consejo rector asesorado por la gestora, anuncia que en el caso de que no se proceda a la ratificación se puede paralizar la promoción, con el riesgo de que se



produzcan pérdidas económicas para los socios cooperativistas. Así mismo, se afirmaba que, en muchas ocasiones, nos encontramos ante auténticas *promociones encubiertas o falsas autopromociones*.

El autor de la queja exponía como ejemplo de la denuncia que deseaba realizar el caso de la promoción llevada a cabo por la cooperativa *Covical 2000 S.C.L.*, con el respaldo de la sociedad gestora *Via Tertia*, en una parcela afectada por el Plan Parcial *Santos-Pilarica* (Valladolid), que había sido enajenada por la *Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.* (en adelante, *VIVA*). Relataba el autor de la queja que, en este supuesto, con posterioridad a la incorporación de los socios se produjeron numerosas modificaciones en relación con el precio de las viviendas promovidas, las calidades de los materiales utilizados o los plazos de entrega de aquellas, de las que no fueron debidamente informados aquellos.

A diversos aspectos de la promoción indicada se había referido esta Institución en una Resolución dirigida a la, entonces, Consejería de Fomento como consecuencia de la tramitación de los expedientes 20081177, 20081767 y 20081768 (comunicación registrada de salida con fecha 1 de junio de 2009).

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos, a través de V.I., a las Consejerías competentes en materia de cooperativas y en materia de vivienda, en solicitud de información correspondiente a la problemática que constituye el objeto de aquella.

En concreto, a la Consejería de Economía y Empleo, le requerimos información sobre, entre otros extremos, el número de cooperativas de viviendas inscritas en el Registro de Cooperativas de Castilla y León; las denuncias recibidas en aquel centro directivo en los años 2009 y 2010 acerca de la actuación de cooperativas como promotores para uso propio de viviendas de protección pública y las medidas adoptadas a la vista de aquellas; las actuaciones de inspección llevadas a cabo en relación con estas cooperativas en el mismo período de tiempo; y, en fin, la valoración de Consejería acerca de la posible introducción de modificaciones normativas dirigidas a garantizar en estos supuestos un correcto funcionamiento de las cooperativas de viviendas.

Por su parte, nos dirigimos también a la, entonces, Consejería de Fomento, en solicitud de información acerca del número de cooperativas de viviendas inscritas en el Registro de Entidades Promotoras de Viviendas de Protección Pública de la Consejería de Fomento; de las denuncias recibidas en la misma Consejería en los años 2009 y 2010 respecto a la actuación de cooperativas como promotores para uso propio de viviendas de protección pública y, en concreto, de las relacionadas con la cooperativa de viviendas citada en el escrito de queja; y en fin, también requerimos a aquel centro directivo para que valorase la introducción de modificaciones normativas en relación con el funcionamiento de las cooperativas de viviendas que actúan como promotores de viviendas protegidas.



En atención a nuestra petición de información la Consejería de Economía y Empleo nos ha remitido dos informes.

En el primero de ellos, elaborado por la Dirección General de Trabajo y Prevención de Riesgos Laborales, se comienza poniendo de manifiesto que, con la excepción de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social de Zamora, el resto de las Inspecciones Provinciales de Castilla y León no habían desarrollado en 2009 y 2010 actuación alguna en materia de control del cumplimiento de la legislación de cooperativas relacionada con una cooperativa de viviendas.

En cuanto a la actuación realizada por la Inspección Provincial de Zamora, se señala que esta inició actuaciones, previa solicitud por parte de la Oficina Territorial de Trabajo de Zamora, en relación con una sociedad cooperativa, actuaciones que se iniciaron en diciembre de 2010 y finalizaron el 10 de marzo de 2011. El motivo de la solicitud de actuación efectuada por aquella Oficina había sido la presentación en dicho órgano de un escrito por parte de tres personas que alegaban actuar en calidad de vicepresidenta, interventora y secretaria del Consejo Rector de la cooperativa en cuestión, poniendo de manifiesto graves irregularidades constitutivas de delito. En concreto, se declaraban circunstancias como la ausencia de depósito de las cuentas anuales auditadas en el Registro de Cooperativas, la no constancia de representación legal formalizada o la concurrencia de discordancias respecto de actos susceptibles de inscripción.

Con posterioridad a la presentación del escrito referido, continúa señalando el informe, se comprobó la apertura de diligencias previas por parte de un Juzgado de Zamora con base en una querrela formulada por las mismas tres personas. La Inspección de Zamora visitó en dos ocasiones la sede de la cooperativa con el objetivo de obtener información sobre la misma, resultando tales visitas infructuosas dado que el local se encontraba cerrado y sin signos de actividad. Tras estas visitas se remitió un requerimiento a la cooperativa referida, con el fin de que procediera a la presentación de sus cuentas anuales auditadas, o, en su caso, se indicara la causa que excepcionaba tal obligación. Una vez realizado este requerimiento, no se llevaron a cabo actuaciones posteriores.

En el segundo de los informes antes indicados, se exponía que, en la fecha de su elaboración, eran 280 las cooperativas de viviendas inscritas en el Registro de Cooperativas de Castilla y León, con la siguiente distribución por Sección de inscripción:

Provincias	Ávila	Burgos	León	Palencia	Salamanca	Segovia	Soria	Valladolid	Zamora	Central
Cooperativas de viviendas	15	85	10	23	21	56	3	62	5	0



Se señalaba, igualmente, que no se había recibido en el Registro de Cooperativas de Castilla y León, en el período señalado en nuestra petición de información, denuncia alguna sobre el funcionamiento de cooperativas de viviendas y, por consiguiente, no se había presentado ninguna denuncia que hubiera afectado a la cooperativa referida en el escrito de queja, la cual, si bien interviene en la promoción de viviendas en las provincias de Valladolid y Zamora, se halla inscrita en el, entonces, Ministerio de Trabajo e Inmigración.

Por último, respecto a la valoración de la introducción de modificaciones normativas, aquella Dirección General manifiesta que la normativa que se viene aplicando a las cooperativas de viviendas de Castilla y León, basada fundamentalmente en la Ley 4/2002, de Cooperativas de Castilla y León, de 11 de abril, en especial los artículos 117 al 121, así como el Decreto 125/2004, de 30 de diciembre, que aprueba el Registro de Cooperativas de Castilla y León, ofrece un marco jurídico suficiente para un correcto funcionamiento de las cooperativas de viviendas en la Comunidad.

Por su parte, la Consejería competente en materia de vivienda, atendiendo a nuestra solicitud de información, nos ha puesto de manifiesto, en primer lugar, que en el Registro de Entidades Promotoras de Viviendas de Protección Pública figuraban inscritas 103 cooperativas de viviendas.

Se continúa indicando en el informe proporcionado que, en los años 2009 y 2010, no se había recibido denuncia alguna relativa a la actuación de cooperativas como promotores para uso propio de viviendas de protección pública en las provincias de Burgos, León, Palencia, Salamanca, Segovia, Soria y Zamora.

Respecto a la provincia de Ávila, únicamente constaba una denuncia presentada con fecha 3 de diciembre de 2009, por 14 personas, adquirentes de 9 viviendas. El contenido general de la denuncia era que, como cooperativistas, al tratar de informarse de la situación de sus viviendas, dado el retraso en el que se estaba incurriendo en su construcción, conocen que la cooperativa promotora de la que son socios no aparece registrada como tal. Según los datos obrantes en el Servicio Territorial de Fomento de Ávila, sin embargo, la cooperativa en cuestión no era la promotora de las viviendas, puesto que, aunque apareciera en el Registro de la Propiedad como titular dominical de la parcela en la que se estaban construyendo las viviendas, existía también un contrato de promesa de suelo, suscrito entre la sociedad cooperativa, como promitente-vendedora y una mercantil, como promitente-compradora de la finca en cuestión. Como consecuencia de las denuncias presentadas, se requirió a la sociedad para que aclarara la situación generada sobre el mencionado expediente y/o formalizase las posibles actuaciones sobre el mismo, sin que hasta la fecha se haya recibido contestación alguna. Por su parte, a cada uno de los cooperativistas se le contestó por parte del Servicio Territorial de Fomento de Ávila lo siguiente:

“En relación a la documentación presentada en este Servicio Territorial de Fomento de Ávila (...) se pone de manifiesto que se ha tenido en cuenta toda la documentación aportada, y que las alegaciones



efectuadas van a ser consideradas en la tramitación del expediente por parte de la Administración en los aspectos relativos a la Calificación Provisional, Calificación Definitiva y Visado de contratos, cuando, en su caso, se solicite”.

Todavía en relación con esta denuncia, se continúa señalando que, en relación con los conflictos que pudieran surgir en las relaciones entre los miembros de la cooperativa en cuestión, sus Estatutos preveían que la misma se sometía al arbitraje cooperativo regulado en la letra g) del apartado 1 del artículo 144 de la Ley de Cooperativas de la Comunidad de Castilla y León. En cualquier caso, en el contrato de participación social aportado por alguno de los denunciados, se hacía constar también que para la resolución de conflictos, las partes se sometían los juzgados y tribunales de Ávila. Por tanto, cualquier infracción de la legislación aplicable que pudiera producirse en la relación entre los socios y la cooperativa, debía ser denunciada, una vez agotada la vía del arbitraje, ante la jurisdicción ordinaria. Con fecha 24 de noviembre de 2010, se había solicitado un informe por el Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción n.º 2 de Ávila sobre el expediente mencionado, habiendo sido contestado este requerimiento mediante una comunicación del Jefe del Servicio Territorial de Fomento de Ávila de fecha 22 de diciembre del mismo año.

Respecto a la provincia de Valladolid y en relación con la cooperativa *Covical 2000 S.C.L.* nos informa la, entonces, Consejería de Fomento que no constaban denuncias formuladas como tales. No obstante, además de las peticiones formuladas por esta Procuraduría con motivo de la tramitación de los expedientes de queja 20081985 y 20091290, se habían recibido los siguientes escritos relacionados con aquella cooperativa:

- solicitud formulada por un ciudadano de acceso al expediente como interesado de la promoción de viviendas de protección oficial sita en la Parcela 5.3 del Plan Parcial Los Santos-Pilarica en Valladolid, habiéndose emplazado al interesado para acudir al Servicio Territorial de Fomento de Valladolid el día 13 de noviembre de 2008 (obra en esta Procuraduría una copia de esta comunicación);

- petición realizada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 11 Sección G, de Valladolid, relativa al Procedimiento Ordinario 670/2010, iniciado a instancia de un ciudadano contra la cooperativa en cuestión, en la que se solicitaba certificación o acreditación de que la vivienda asignada al demandante en la promoción Santos-Pilarica de *Covical 2000, S.C.L.* había sido asignada a otra persona (también se ha proporcionado a esta Procuraduría una copia de la certificación emitida atendiendo a la petición del Juzgado); y, en fin,

- petición realizada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Valladolid relativa al Procedimiento Ordinario 765/2010, iniciado contra la cooperativa precitada, en la que se solicitaba certificación y acreditación de que las viviendas asignadas a los demandantes por sorteo en la promoción Santos-Pilarica de *Covical 2000 S.C.L.* habían sido asignadas a otras personas después de su renuncia a las mismas, y si constaba si los demandantes habían firmado alguna vez el “contrato de incorporación



como socio y asignación provisional de V.P.C.” pasando a formar parte de la Cooperativa en calidad de socios (obra también en esta Institución la certificación emitida contestando a este requerimiento).

A la vista de la información obtenida, procede comenzar señalando que es cierto que, como pone de manifiesto la Consejería de Fomento y Medio Ambiente en su informe, esta Procuraduría tramitó en el pasado un expediente de queja relacionado específicamente con la cooperativa *Covical 2000 S.C.L.*

En efecto, en el expediente 20081985 el ciudadano nos había planteado un presunto incumplimiento por parte de la cooperativa identificada de su obligación de avalar de forma individualizada las cantidades entregadas a cuenta por los adquirentes de las viviendas de protección pública promovidas por aquella cooperativa en la parcela 8.12 del Plan Parcial *Campo de Tiro*, enajenada, en su día, por *VIVA*.

Pues bien, tras el desarrollo de la investigación correspondiente se alcanzó la conclusión de que, tanto el organismo encargado de velar por el cumplimiento del Pliego de Condiciones (*VIVA*) como el responsable de garantizar el respeto de la normativa reguladora de las viviendas de protección pública (Consejería de Fomento entonces), ante la ausencia de los avales individualizados que había sido denunciada, habían iniciado actuaciones dirigidas a exigir a la sociedad cooperativa promotora su suscripción, sin que, en principio, fuera necesario para garantizar su presentación acudir a la adopción de medidas sancionadoras. A la vista de la información obtenida, no se podía afirmar que, ante las denuncias presentadas al respecto, las administraciones municipal y autonómica hubieran mantenido una actitud pasiva, estando dirigidas las actuaciones desarrolladas por ambas a exigir a la sociedad cooperativa promotora la suscripción de los reiterados avales individualizados.

El segundo de los expedientes de queja citados por la misma Consejería (20091290), sin embargo, se refería, en general, a la ausencia de contestación por parte de esa Administración autonómica, a un escrito relativo a las promociones de viviendas de protección pública que se estaban llevando a cabo en parcelas incluidas dentro del precitado Plan Parcial *Santos-Pilarica* (Valladolid).

En cualquier caso, tampoco de la información obtenida con motivo de la tramitación de la presente queja, se desprende una actuación irregular de esa Administración relacionada con la sociedad cooperativa de viviendas *Covical 2000 S.C.L.*, merecedora de una decisión supervisora por parte de esta Institución.

Ahora bien, la actuación concreta de la citada cooperativa de viviendas era puesta de manifiesto por el autor de la queja, en realidad, para evidenciar una problemática que puede afectar a las cooperativas de viviendas en general y, en especial, cuando actúan como promotores de viviendas de protección pública para uso propio. A esta figura se refiere expresamente el artículo 60 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, en cuyo apartado primero se establece lo siguiente:



“Tendrán la consideración de promotores para uso propio, las personas físicas, agrupadas en cooperativas de vivienda, comunidades de propietarios o cualquier otra entidad cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios o arrendatarios de las viviendas, que decidan, impulsen, programen y financien, con medios propios o ajenos, la construcción de viviendas de protección pública destinadas a satisfacer la necesidad de vivienda de sus socios o partícipes”.

En concreto, aquella problemática es la que surge cuando la gestión, total o parcial, de la cooperativa se atribuye a una empresa especializada que actúa de mediadora para la contratación de los diferentes profesionales y aporta los medios materiales y humanos para la puesta en funcionamiento de la promoción inmobiliaria de que se trate. En este supuesto hay un riesgo de que se pueda desvirtuar el funcionamiento democrático de la cooperativa, por desconocimiento del socio de las operaciones que se llevan a cabo, o por abuso de los responsables de la entidad gestora.

No es necesario incidir aquí demasiado en la relevancia que tiene el cooperativismo en el ámbito de la promoción de viviendas, con especial incidencia en las viviendas de protección pública. El correcto funcionamiento de las sociedades cooperativas aporta ventajas innegables en el orden económico y social frente a otras formas más convencionales de promoción de viviendas. Desde un punto de vista cuantitativo, la existencia de 280 cooperativas de viviendas inscritas en Castilla y León, de las cuales 103 aparecen registradas como promotoras de viviendas de protección pública, evidencia la importancia del fenómeno cooperativista en el ámbito de la promoción de viviendas en general, y de viviendas protegidas en particular, en Castilla y León. A estos datos es necesario añadir que existen cooperativas, como parece ser el caso de la identificada en el escrito de queja, que, no estando inscritas en el Registro de Cooperativas de Castilla y León, sí desarrollan actividades de promoción de viviendas en la Comunidad.

De ahí la conveniencia de que el régimen jurídico aplicable a estas sociedades cooperativas establezca mecanismos que prevengan funcionamientos incorrectos de las cooperativas y contemple reacciones adecuadas si estos llegan a producirse efectivamente.

Como señala la Consejería de Economía y empleo en su informe, el marco jurídico aplicable a las cooperativas de viviendas en Castilla y León se integra, fundamentalmente, por la Ley 4/2002, de 11 de abril, de Cooperativas de la Comunidad (en especial, la Sección 7.^a del Capítulo I del Título II se refiere a las cooperativas de viviendas), y por el Decreto 125/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprobó el Registro de Cooperativas de Viviendas de Castilla y León.

Sin embargo, esta Procuraduría, a diferencia de lo afirmado por aquella Consejería, tiene dudas acerca de que estas normas sean suficientes para garantizar un correcto funcionamiento de las cooperativas de viviendas en la Comunidad, debido, a los efectos que aquí nos interesan, a la ausencia de referencia alguna en aquellas a la responsabilidad de las entidades a las cuales las cooperativas, en su caso, encomiendan su gestión como agentes independientes con atribuciones propias.



Esta responsabilidad puede ser exigida en el ámbito civil con base en lo dispuesto en el artículo 1.591 del Código Civil (así se ha reconocido en situaciones calificadas de *promoción encubierta* por el Tribunal Supremo, entre otras, en su Sentencia núm. 762/1996, de 3 de octubre). Igualmente, cabe exigir esta responsabilidad también de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.4 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, precepto donde se dispone lo siguiente:

“Sin perjuicio de las medidas de intervención administrativas que en cada caso procedan, la responsabilidad del promotor que se establece en esta Ley se extenderá a las personas físicas o jurídicas que, a tenor del contrato o de intervención decisoria en la promoción, actúen como tales promotores bajo la forma de promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios u otras figuras análogas”.

Sin embargo, en el supuesto concreto de la promoción de viviendas de protección pública, la ausencia de una determinación de la posible responsabilidad de las entidades gestoras de cooperativas de viviendas frente a la Administración, da lugar a que los incumplimientos e irregularidades que puedan tener lugar en el desarrollo de la promoción de que se trate repercutan doblemente en los socios cooperativistas, como destinatarios últimos de las viviendas y como miembros de la sociedad cooperativa que puede ser sancionada por la Administración por aquellos incumplimientos. En estos casos no existe una vía para exigir responsabilidad a la entidad gestora quien, aunque deba ver refrendados sus actuaciones más relevantes por los órganos competentes de la cooperativa, tiene un amplio ámbito de actuación y dispone de mecanismos para imponer sus decisiones a los socios, como pone de manifiesto el ciudadano en su escrito de queja.

Por este motivo, entre otros, en la Comunidad Autónoma de Aragón se ha abordado una regulación de esta cuestión. En efecto, en la exposición de motivos de la Ley 4/2010, de 22 de junio, por la que se modificó la Ley 9/1998, de 22 de diciembre, de Cooperativas de Aragón, se ha afirmado que, dentro de la reforma general llevada a cabo respecto a las cooperativas de viviendas con el fin principal de adaptarlas a la normativa que regula la vivienda protegida, en esta Ley se ha introducido *“... una regulación más pormenorizada de las gestoras de viviendas, como pieza clave en este proceso”*.

Así, el apartado cuarenta y dos del artículo uno de la citada Ley 4/2010, de 22 de junio, proporcionó una nueva redacción al artículo 85 de la Ley 9/1998, de 22 de diciembre, de Cooperativas de Aragón. De acuerdo con esta modificación este último precepto pasó a establecer lo siguiente:

“Artículo 85. Gestión y régimen económico-financiero

1. Las cooperativas de viviendas podrán contratar los servicios de asesoramiento, la asistencia técnica o la gestión, al objeto de desarrollar plenamente su objeto social. Si dicha contratación se efectuase con empresas gestoras especializadas al efecto, mantendrán en todo caso la plena independencia y capacidad de decisión de sus órganos sociales. Las empresas gestoras de cooperativas podrán ser personas físicas o jurídicas que cuenten con una organización empresarial adecuada y



suficiente para la prestación de estos servicios. Dichas empresas serán responsables de las decisiones y actuaciones que adopte o realice la cooperativa por su asesoramiento o gestión, así como por las actuaciones que realice por apoderamiento conferido a su favor por la cooperativa.

En cualesquiera supuestos en que una cooperativa de viviendas otorgase poderes de representación para el desarrollo de la gestión de la promoción, estos serán expresos y conferidos por escrito. Constará expresamente en el poder la prohibición de que el apoderado nombre a un sustituto suyo, no admitiéndose cláusulas de irrevocabilidad del poder ni de exoneración de la responsabilidad del apoderado”.

Interesa destacar aquí también que, de acuerdo con la nueva Ley, la contratación de las empresas gestoras de cooperativas de viviendas debe ser aprobada por la Asamblea General de la cooperativa o de la sección o fase en su caso (nuevo artículo 85.3 de la Ley 9/1998, de 22 de diciembre), así como que estas gestoras pueden ser declaradas promotoras sociales preferentes de vivienda protegida, si cumplen las condiciones previstas en la normativa.

Para finalizar con la normativa de la Comunidad de Aragón, procede señalar que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46, apartados 3 y 4 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, serán responsables de las infracciones tipificadas en esta materia las entidades gestoras de cooperativas de viviendas en los siguientes casos:

- cuando hayan transmitido los terrenos destinados por el planeamiento a la promoción de viviendas protegidas por un precio superior al calculado conforme al método residual, aplicado en la forma prevista en la normativa;
- cuando actúen en ausencia o en contra de acuerdos adoptados por los órganos de gobierno de la cooperativa o, en su caso, sin estar habilitado para ello; y, en fin
- cuando transmitan a la cooperativa cuya gestión asuman suelo calificado por el planeamiento para la promoción de vivienda protegida por precio superior al de adquisición incrementado con los costes financieros y cargas urbanísticas correspondientes a la finca.

La previsión relativa a la posible responsabilidad administrativa de las entidades gestoras de cooperativas de viviendas por la comisión de infracciones en materia de viviendas de protección pública, se contempla en el ordenamiento propio de otras comunidades autónomas.

Así, sin ánimo exhaustivo, en el artículo 2.3 de la Ley 9/2003, de 26 de marzo, reguladora del régimen sancionador de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid, dispone lo siguiente:

“La responsabilidad del promotor por los hechos constitutivos de infracción administrativa contemplados en la presente Ley, se extenderá a las personas físicas o jurídicas que, a tenor del contrato o de su intervención decisoria en la promoción, actúen como tales promotores bajo la forma de promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios u otras formas análogas”.



Igualmente, en el artículo 66.4 de la Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja, se prevé que *“serán también responsables por los hechos constitutivos de infracción administrativa contemplados en la presente Ley las personas físicas o jurídicas que, a tenor del contrato o de su intervención decisoria en la promoción, actúen como tales promotores bajo la forma de promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios y otras formas análogas”*.

Como ya hemos señalado, a diferencia de lo que ocurre en otras comunidades autónomas (con una mención especial para Aragón), en Castilla y León no existen previsiones específicas dirigidas a regular el fenómeno de las entidades gestoras de sociedades cooperativas de viviendas y las responsabilidades en las que puedan incurrir las mismas. Este vacío tiene especial incidencia, a nuestro juicio, en el campo de las viviendas de protección pública, donde, a pesar de la intervención administrativa en el proceso de promoción de las viviendas, los adjudicatarios finales de las mismas que sean socios cooperativistas pueden enfrentarse a situaciones donde, a pesar de su falta de conocimiento o de su imposibilidad de reacción respecto a actuaciones irregulares relacionadas con la promoción de viviendas de que se trate, no pueden acudir a solicitar la actuación de la Administración porque la misma, de producirse en forma de inspección y sanción, sólo podría tener como destinataria la propia sociedad cooperativa, perjudicando así obviamente a sus socios. De ahí quizás la práctica ausencia de denuncias relativas a la actuación de las sociedades cooperativas como promotores de viviendas de protección pública para uso propio.

Por este motivo, esta Procuraduría considera conveniente que, en el marco de las competencias que, en materia de economía social, corresponden a la Consejería de Economía y Empleo, y en el ámbito de la vivienda, tiene atribuidas la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, ambos centros directivos de forma coordinada analicen y estudien la posibilidad de introducir una regulación de las entidades gestoras de las sociedades cooperativas de viviendas como elemento clave en el proceso de promoción para uso propio de viviendas en general, y de viviendas de protección pública en particular, reconociendo su condición de agente que interviene en el proceso y estableciendo las responsabilidades que le corresponden como tal.

Esta regulación, dictada en el ejercicio de las competencias exclusivas de la Comunidad en materia de vivienda y de cooperativas (números 6 y 28 de artículo 70 del Estatuto de Autonomía) podría exigir la modificación de preceptos integrantes tanto de la Ley 4/2002, de 11 de abril, de Cooperativas de Castilla y León (en especial de la Sección 7.^a del Capítulo I del Título II), como de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León. En este sentido, aun cuando la primera de las leyes citadas ha sufrido una modificación recientemente (Ley 6/2011, de 14 de noviembre), la misma tenía como objetivo principal adaptar la regulación del incuestionable derecho de las personas socias al reembolso de su aportación a las Normas Internacionales de Contabilidad.



En definitiva, a juicio de esta Procuraduría es razonable la queja presentada acerca de la existencia de un cierto vacío normativo en Castilla y León en relación con las entidades gestoras de las sociedades cooperativas, con las consecuencias que esta circunstancia tiene en el proceso de promoción de viviendas en general, y de viviendas protegidas en particular, cuando son las sociedades cooperativas quienes impulsan este proceso. Por este motivo, resulta conveniente, cuando menos, que las Consejerías competentes en materia de economía social y de vivienda analicen, de forma coordinada, la elaboración de una regulación sobre aquellas entidades gestoras y sobre su régimen de responsabilidad.

Este régimen normativo implicaría la modificación de las Leyes 4/2002, de 11 de abril, de Cooperativas de Castilla y León (en especial de la Sección 7.ª del Capítulo I del Título II), y 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, motivo por el cual procedería el ejercicio de la iniciativa legislativa que corresponde a la Junta de Castilla y León en los términos del artículo 75 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de Castilla y León.

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas a esta Institución por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común, y en concreto en el artículo 20.2 de esta última, consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución**:

Analizar conjuntamente y de forma coordinada por las Consejerías de Economía y Empleo y de Fomento y Medio Ambiente la conveniencia de elaborar un Anteproyecto de Ley a través del cual se modifiquen las leyes 4/2002, de 11 de abril, de Cooperativas de Castilla y León (en especial de la Sección 7.ª del Capítulo I del Título II), y 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, en el sentido de introducir una regulación de las entidades gestoras de las cooperativas de viviendas, donde se prevea el régimen de responsabilidad al que se encuentren sujetas las mismas como agentes que intervienen en el proceso de promoción de viviendas en general, y de viviendas de protección pública en particular.

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique la aceptación o no aceptación motivada de la misma por parte de los órganos que correspondan de las Consejerías de Economía y Empleo y de Fomento y Medio Ambiente en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente

EL PROCURADOR DEL COMÚN

Fdo.: Javier Amoedo Conde