

Ana Lambea Rueda

*Códigos de conducta en el sector inmobiliario: Normas de buenas prácticas empresariales de las empresas gestoras de Cooperativas*

**CÓDIGOS DE CONDUCTA EN EL SECTOR INMOBILIARIO:  
NORMAS DE BUENAS PRÁCTICAS EMPRESARIALES DE LAS  
EMPRESAS GESTORAS DE COOPERATIVAS**

**Ana Lambea Rueda  
Profesor Contratado Doctor  
Facultad de Derecho  
Universidad Complutense de Madrid**

**Ponencia presentada en el XXVII Seminario Nacional y XII internacional de investigación en materia de organizaciones de participación. Málaga 19 de febrero de 2010**

Ana Lambea Rueda

*Códigos de conducta en el sector inmobiliario: Normas de buenas prácticas empresariales de las empresas gestoras de Cooperativas*

<b>CÓDIGOS DE CONDUCTA EN EL SECTOR INMOBILIARIO:</b>	<b>1</b>
<b>NORMAS DE BUENAS PRÁCTICAS EMPRESARIALES DE LAS EMPRESAS GESTORAS DE COOPERATIVAS</b>	<b>1</b>
<b><i>Ponencia presentada en el XXVII Seminario Nacional y XII internacional de investigación en materia de organizaciones de participación. Málaga 19 de febrero de 2010</i></b>	<b>1</b>
<b>Introducción</b>	<b>3</b>
<b>I. Código Deontológico de GECOPI</b>	<b>7</b>
1. Normas deontológicas	7
2. Régimen disciplinario: faltas, sanciones y procedimiento	7
<b>II. Normas de buenas prácticas empresariales de GECOPI</b>	<b>7</b>
I. Modelo de cooperativa	11
2. Empresa gestora	14
A. Estructura de la empresa gestora:	15
B. Relación de la empresa gestora con la Cooperativa gestionada:	15
C. Relación entre varias empresas gestoras.	18
3. Relación contractual y de gestión.	19
4. Instrumentos para garantizar el cumplimiento de la normativa.	22
<b>Conclusiones</b>	<b>25</b>
<b>Bibliografía</b>	<b>26</b>

## **Introducción**

En este siglo XXI se desarrollará una nueva ética y cultura empresarial. Así, son necesarias organizaciones económica y socialmente responsables, con capacidad para autorregularse y para exigir el cumplimiento de sus propias normas.

La autorregulación a través de Códigos de conducta, normas de buenas prácticas... es cada vez mayor en número, aunque todavía hay dificultades con relación a su inserción en el ámbito jurídico, y diversidad de tendencias sobre su naturaleza jurídica y la exigibilidad de su cumplimiento.

En esta nueva era de la ética empresarial la actividad en régimen cooperativo tiene mucho terreno abonado, ya que siempre ha mantenido aspiraciones de perfeccionamiento humano, social y profesional.

En el ámbito de Cooperativas de viviendas interesa analizar la actividad gestora, en la que se ha desarrollado un marco de autorregulación importante. La actividad de promoción inmobiliaria mediante el régimen de Cooperativa de viviendas es bastante conocida. La gestión de la Cooperativa de viviendas se realiza a través de los órganos de control interno de la persona jurídica: órganos cooperativos ad hoc; mientras que de la actividad destinada a la realización de su objeto se encarga frecuentemente a un tercero ajeno a aquélla, persona física o jurídica: la empresa gestora.

La actuación de la gestora se refleja implícitamente en la Ley, tanto la de Cooperativas estatal como las autonómicas, y debe sujetarse a las reglas que se deducen de la interpretación de las mismas. Sin embargo, las normas cooperativas sobre gestión y dirección son bastantes escasas, y de ellas se extraen únicamente ciertos límites básicos respecto de la representación legal o asuntos especialmente importantes, y no una regulación de la actividad gestora. Además de la regulación cooperativa, a nivel estatal, como entidades mercantiles de promoción inmobiliaria, la actividad de las gestoras se ordena según lo dispuesto en la Ley 38/1999 de Ordenación de la edificación. La LOE regula las materias de responsabilidad y garantía en el sector de promoción inmobiliaria. Se añade a lo anterior, evidentemente, la regulación de los contratos a los que efectivamente responda el contenido de la relación jurídica de gestión con la Cooperativa, mandato, servicios..., que aportan su punto de vista al

Ana Lambea Rueda

*Códigos de conducta en el sector inmobiliario: Normas de buenas prácticas empresariales de las empresas gestoras de Cooperativas*

respecto. . Además, esta normativa debería conjugarse necesariamente con ya citada de Cooperativas, respecto de las cuales es dudosa la aplicación de las reglas de los códigos de conducta de RSE de las sociedades mercantiles<sup>1</sup>.

Hasta la entrada en vigor de la LOE, mantuvo en algún momento el carácter atípico de la gestión, carente de regulación. Ya entonces se dudaba de si sería pertinente considerar la actuación gestora como un supuesto de promoción inmobiliaria. Con la Ley de Cooperativas de 1987 era preciso salvar el límite de la prohibición de delegación de la gestión permanente y absoluta de la Ley de Cooperativas de 1987, que podía excluir indirectamente la promoción inmobiliaria.

En la redacción vigente, la Ley de Cooperativas de 1999, se eliminan las limitaciones a la gestión delegada. No obstante, ello no significa que deba producirse una identificación total con el resto de promotores. Por su parte, la Ley de ordenación de la edificación no distingue tipos y clases de promoción e incluye entre ellos tanto a las Cooperativa como a las gestoras; éstas últimas asumen la responsabilidad del promotor. En mi opinión, la normativa de la LOE debe matizarse con la doctrina del TS, proponiendo distintos tipos de promotor en función de la actividad y responsabilidades, y distinguiendo la actividad de promoción de la gestora de Cooperativas de otros supuestos.

A nivel autonómico la normativa se completa con las Leyes de Cooperativas respectivas, que no aportan más que ciertos matices a la normativa estatal; mientras que en el ámbito europeo la regulación de la Sociedad Cooperativa Europea se centra en la organización interna de la misma y su fundamento para la aplicación de la calificación de SCE a las Cooperativas que actúen en varios estados miembros.

Presentado el marco jurídico de la actividad gestora, la regulación de éstas se encuentra un poco huérfana de un criterio general y claro. Quizá el legislador conociendo su carácter generalmente societario y en base a éste, deja de lado la sobreprotección y regulación de su actuación. Esta realidad nos sitúa ante un terreno perfectamente “abonado” para la autorregulación, como de hecho ha sucedido. Es

---

<sup>1</sup> Sobre el tema, y el análisis de la dificultad de aplicar los códigos de buen gobierno de las sociedades al supuesto cooperativo: PUENTES POYATOS, R; VELASCO GÁMEZ, M<sup>a</sup> DEL M, VILAR HERNÁNDEZ, J: *El buen gobierno corporativo en las sociedades cooperativas*. En REVESCO 98, pág. 118 y ss. También se analiza la RSE en el ámbito interno y externo con relación a las Cooperativas en: BEL DURÁN, P y MARTÍN LÓPEZ, S: *Criterios de eficiencia y buenas prácticas en los procesos de concentración de las organizaciones de participación*. En REVESCO 95, 2008, Pág. 9 y ss.

Ana Lambea Rueda

*Códigos de conducta en el sector inmobiliario: Normas de buenas prácticas empresariales de las empresas gestoras de Cooperativas*

importante destacar, en la relación entre las normas legales, en este caso fundamentalmente estatales, y las normas de buenas prácticas de las gestoras, la remisión especialmente escueta de las primeras a las gestoras de cooperativas. Así, ya advertí en su día que es posible que el exceso de regulación por parte del legislador no contribuya al óptimo desarrollo del sector<sup>2</sup>, sino más bien a su parálisis y progresiva aproximación a otros tipos de promoción inmobiliaria.

En este sentido, se presentan **“las normas de buenas prácticas empresariales de las empresas gestoras asociadas a GECOPI”**, dictadas en enero de 2005, en íntima relación con el **“Código Deontológico de la asociación de empresas gestoras de Cooperativas de viviendas y proyectos inmobiliarios”**. Se trata de la primera autorregulación de un agente del sector inmobiliario en España, y su aplicación durante estos cinco años aporta matices interesantes a juicio del propio sector. El camino abierto ha sido seguido más tarde por los promotores inmobiliarios<sup>3</sup>. Tanto las normas de buenas prácticas, como el código deontológico, se dictaron en 2005 en orden a organizar y velar la actuación del sector.

El Código Deontológico, en la línea de los de otros sectores, se ocupa de establecer normas éticas que regulen la actividad profesional y los instrumentos que aseguren su cumplimiento, así como las sanciones en caso de faltas.

Las normas de Buenas Prácticas pretenden *“establecer un marco de actuación empresarial<sup>4</sup> y profesional responsable y transparente que homologue la actividad de*

---

<sup>2</sup> Realidad señalada por ALFARO, al afirmar que *“los costes de las normas imperativas son muy elevados... los de errores en la identificación del problema... errores en la identificación de la solución y los costes de administración de las normas...”*: ALFARO ÁGUILA-REAL, Jesús: *“Protección de los consumidores y derecho de los contratos”*, Anuario Derecho Civil, 1994, pp. 305-323. Como indica *“no hay ninguna garantía de que la legislación que se pone en marcha para proteger a los más débiles no sea, en realidad, una tapadera de grupos de presión representativos de intereses bien organizados para conseguir redistribuciones en su favor”*.

<sup>3</sup> La Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad de Madrid junto con AEGI Madrid, Asociación Empresarial de Gestión Inmobiliaria de Madrid, CEIM (Confederación Empresarial de Madrid- CEOE) y la Cámara de Comercio de Madrid han presentado el 29 de enero de 2010, el Código de Buenas Prácticas dirigido a las empresas del sector de la gestión e intermediación inmobiliaria.

<sup>4</sup> Como plantea algún autor, debemos contemplar a la empresa no sólo desde una perspectiva tradicional, como unidad de producción y elemento en el mercado, sino como modelo de organización de profesionales, en la idea de cultura compartida, en relación con sujetos y con la sociedad en general: MIRALLES, J: *La empresa como organización: empresa y sociedad en “Ética y actividad empresarial”*.

Ana Lambea Rueda

*Códigos de conducta en el sector inmobiliario: Normas de buenas prácticas empresariales de las empresas gestoras de Cooperativas*

*estas empresas que se incorporan al mercado de gestión inmobiliaria y que se asocian a Gecopi*". La finalidad que se persigue es evitar la intrusión de voluntarios inexpertos en la gestión, y de empresas del sector inmobiliario ajenas a la gestión cooperativa. De tal forma encajan, con el mismo fin, las Normas de buenas prácticas, los Estatutos de la asociación y el Código Deontológico, para garantizar la responsabilidad en beneficio de las Cooperativas y las Comunidades de propietarios. Los estatutos, propios de las personas jurídicas, y el Código Deontológico, extendido en muchas actividades profesionales, exceden del tema que nos ocupa, aunque aportan reglas para el funcionamiento de las empresas asociadas a Gecopi. Por su parte, "las Normas de Buenas Prácticas" se presentan como una muestra interesante de la autorregulación de sectores que se están elaborando en los últimos años, en este caso para regular la actividad de las empresas gestoras asociadas. Se trata de normas genéricas, con un desarrollo de los aspectos básicos que deben cumplir las empresas que pertenecen a Gecopi; algo así como principios institucionales comúnmente admitidos.

Además, en este caso, es interesante estudiarlo con una cierta perspectiva temporal (cinco años desde su redacción), ya que ello nos permite ver su utilidad práctica. Así, ha sido utilizado por la Asociación de gestoras en el campo de la mediación, para corregir prácticas no aceptadas de empresas asociadas, para evitar la entrada en la asociación de empresas que no cumplen las normas de buenas prácticas, o para invitar a las asociadas a "salir" de la asociación por incumplimiento de las normas. También se advierte que las entidades públicas toman ideas como modelo para futuras regulaciones.

En este artículo se presentan ambos textos, aunque el estudio centra la atención en las normas de buenas prácticas empresariales, que se dictan como Código de Conducta del sector, y su conexión con las normas estatales sobre la materia, especialmente la LOE y las normas de cooperativas.

---

Coord. Beltrán de Heredia P.J. Madrid, Minerva 2004. Así, los códigos de conducta serán útiles dentro de los procesos de socialización y formación en que trabaja la empresa.

Ana Lambea Rueda

*Códigos de conducta en el sector inmobiliario: Normas de buenas prácticas empresariales de las empresas gestoras de Cooperativas*

## **I. Código Deontológico de GECOPI**

El núcleo del presente artículo no es el Código Deontológico. No obstante, interesa presentarlo, a los efectos del estudio de las normas de buenas prácticas. Las normas de buenas prácticas pretenden que la pertenencia a Gecopi implique el cumplimiento de dichas normas y del Código Deontológico.

Además, el Comité Deontológico, que controla el cumplimiento de las normas de buenas prácticas, tomará como base a éstas en relación con el Código Deontológico y el Reglamento de Régimen Interior de Gecopi.

El Código Deontológico, al igual que los de otros sectores, está compuesto por un primer título: normas deontológicas, y por un segundo relativo al régimen disciplinario.

### **1. Normas deontológicas**

Las normas deontológicas incluyen el compromiso de aceptación de las reglas del Código, el nombramiento de un comité y las reglas básicas de atención al cliente, deber de secreto, fin ético, actuación veraz y cuidadosa, clara y transparente. También se desarrollan los derechos y deberes de los miembros de Gecopi en su actuación con cooperativas, y en su relación con la asociación, así como las obligaciones del Secretario General de la entidad.

### **2. Régimen disciplinario: faltas, sanciones y procedimiento**

Se establece una graduación de faltas en leves, graves y muy graves, y las correspondientes sanciones, que van desde la amonestación, multa, suspensión provisional, hasta la expulsión de la asociación. El expediente disciplinario es instruido, de oficio o por reclamación o renuncia, por el Secretario General de Gecopi, que propone una resolución al Comité Deontológico para que resuelva el procedimiento, aunque la resolución y correspondiente sanción es facultad discrecional de la Junta Directiva. Hay un procedimiento abreviado para las sanciones leves. También se prevén reglas para la ejecución de sanciones.

## **II. Normas de buenas prácticas empresariales de GECOPI**

Antes de analizar el texto en profundidad, una de las cuestiones fundamentales a resolver es la duda doctrinal acerca de la consideración jurídica de las normas de autorregulación y su exigibilidad.

Con relación al primer tema, respecto de su consideración jurídica; no veo tan claro si deberían considerarse declaraciones unilaterales de voluntad<sup>5</sup>, o declaraciones con carácter plurilateral, a semejanza de las normas que regulan la actividad de las personas jurídicas, como los Estatutos o normas de régimen interior. Es cierto, que el caso de éstas últimas es diferente por la remisión legal a las mismas y a su contenido, que les otorga una eficacia jurídica. Los códigos de conducta o normas de buenas prácticas no son normas jurídicas, y de hecho surgieron como alternativa a éstas<sup>6</sup>. Es una realidad contradictoria respecto de la debatida crisis del principio de autonomía de la voluntad<sup>7</sup>, que ha llevado incluso a distinguir la zona contractual en sectores en que predomina la norma y sectores en que predomina la voluntad. Como se aprecia: “*no se trata de normas jurídicas ni emanan de entes dotados de poder normativo, sino que se*

---

<sup>5</sup> Declaraciones de voluntad unilateral que no son fuente de derecho, salvo que sean aceptadas, como indica ALBALADEJO, Manuel: "La Jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la voluntad unilateral como fuente de obligaciones", *Revista de Derecho Privado*, 1977, pp. 3-13. Jurisprudencia sobre el tema en tal sentido: De CASTRO y BRAVO: "Declaración unilateral de voluntad (Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de octubre de 1975)", 1977. Algún autor admite los negocios jurídicos unilaterales atípicos patrimoniales e inter vivos que concedan beneficios en la esfera jurídica ajena, sin aceptación del tercero, en base a necesidades sociales o del bien común, admitiendo la posibilidad de rechazo por el beneficiado: así cita De Castro a Donisi en la recensión sobre su obra: De CASTRO y BRAVO, Federico: Recensión al libro de DONISI, Carmine: "Il problema dei negozi giuridici unilaterali", *Anuario de Derecho Civil*, 1973, pp.1157-1164.

Sobre el carácter vinculante de las promesas unilaterales solvendi causa, pero no donandi causa, en el caso de los PECL: DÍEZ PICAZO, Luis: "Reforma de los Códigos y Derecho Europeo", *Anuario de Derecho Civil*, 2003, pp. 1565-1574. El mismo autor abogaba por el carácter de fuente de la promesa unilateral credendi causa, excluyendo la donandi y solvendi causa en: DÍEZ PICAZO, Luis: "*Las declaraciones unilaterales de voluntad como fuente de obligaciones y la jurisprudencia del Tribunal Supremo*". ADC 1974, pág. 456 a 465. También en 1993 planteaba el principio de buena fe para considerar incluidas las promesas de promoción y publicidad en el contenido contractual: DÍEZ PICAZO, L: "*¿Una nueva doctrina general del contrato?*". ADC 1993, pag. 1705 a 1717. En la misma línea de admisión excepcional y con causa credendi en: DÍEZ PICAZO, L: "Fundamentos de Derecho Civil". Vol. II. Thomson-Civitas. Navarra, 2008, pág. 169 y ss.

<sup>6</sup> En el ámbito de Derecho de Trabajo inicialmente surgen para evitar la norma vinculante, y después utilizan mecanismos regulatorios en términos imprecisos. Otra cosa es su evolución e influencia en acuerdos marco transnacionales, influyendo en los acuerdos del sector: BAYLOS, Antonio: "Códigos de conducta y acuerdos-marco de empresas globales: Apuntes sobre su exigibilidad jurídica", *Lan Herremanak*, 2005-12, pp. 103-138. También alude a esta cuestión: OTERO GARCÍA-CASTRILLÓN, Carmen: "Autorregulación y establecimiento de estándares en los contratos internacionales", *Anuario Español de Derecho Internacional Privado*, 2008, pp. 329-355. En pág. 334 advierte que "*la autorregulación se critica desde una perspectiva técnica, debido a la ausencia de un mecanismo de ejecución obligatorio, y política, como un juego de relaciones públicas;* y en pág. 341 que "*las autoridades públicas estimulan en muchas ocasiones la autorregulación*".

<sup>7</sup> Sobre el tema: GARCÍA CANTERO, Gabriel: "*Nova et vetera en materia de obligaciones*", *Revista Jurídica del Notariado* n° 68, 2008, pp. 33 y ss. Sobre la dualidad en el sector contractual, véase la cita a Martínez de Aguirre en pág. 40.



Ana Lambea Rueda

*Códigos de conducta en el sector inmobiliario: Normas de buenas prácticas empresariales de las empresas gestoras de Cooperativas*

*trata de recomendaciones de asunción voluntaria por sus destinatarios, quienes libremente pueden decidir seguirlas o no. Si las siguen, las reglas adoptadas cobran el efecto jurídico de su asunción y pueden convertirse en Derecho objetivo o en Derecho negocial (estatutos, acuerdos sociales, por ejemplo); pero si no las siguen, no pueden ser exigidas a sus destinatarios, quienes no incurrirán por ello en responsabilidad ni en infracción sancionable.*<sup>8</sup> Se insiste en la eficacia jurídica limitada, por lo que sus principios serán exigibles si encuentran respaldo en normas que los prevean o de los que se puedan inducir, y “*que sancionen su plena exigibilidad*”<sup>9</sup>. Es destacable su carácter complementario, no normativo, con un origen que trata de paliar la ausencia de regulación<sup>10</sup>, con una base voluntaria.

Otra cuestión interesante es la dificultad de exigir la aplicación de las reglas contenidas en ellas en su caso, tanto entre los asociados que se obligan al cumplimiento de las normas, como frente a posibles terceros afectados. En primer lugar, con relación a los asociados: Éste es un supuesto más claro que el de los terceros, ya que los propios asociados, al admitir tales normas, aceptan que las mismas les sean exigibles. En tal caso, su aceptación convierte en negocial lo que a priori podría no serlo. Además, como indica Olivencia<sup>11</sup> podría considerarse la opción de que el que se aparte de las normas de buenas prácticas tenga que razonarlo. No obstante, es preciso que los asociados formen ya parte de la asociación, que hayan manifestado su consentimiento al respecto en la forma prevista, quedan fuera aquellos que querían ingresar pero todavía no son miembros, o revocaron su decisión de ingreso y la dieron a conocer antes del ingreso

---

<sup>8</sup> OLIVENCIA, Manuel: "Los códigos de buen gobierno: Valoración", *El Cronista del Estado Social y Democrático*, 2008, pp. 26.

<sup>9</sup> FERNÁNDEZ FARRERES, Germán: "Los códigos de buen gobierno de las Administraciones públicas", *Administración & Ciudadanía* Vol. 2, nº 2, 2007, pp.33.

<sup>10</sup> Y ello, pese a que parece que funcionan mejor en los países con más regulación: DE LA FUENTE, MIKEL: *Los códigos de conducta, una forma atípica de regular las relaciones laborales*, en “*El negocio de la responsabilidad*”, eds. Hernández Zubizarreta, J y Ramiro, P. Barcelona, Icaria&Antrazyt, pág. 128 y ss.

<sup>11</sup> OLIVENCIA, Manuel: "Los códigos de buen gobierno: Valoración", *El Cronista del Estado Social y Democrático*, 2008, pp. 29.

Ana Lambea Rueda

*Códigos de conducta en el sector inmobiliario: Normas de buenas prácticas empresariales de las empresas gestoras de Cooperativas*

efectivo<sup>12</sup>. No es tan fácil de articular la relación con terceros ajenos<sup>13</sup> ya que, en nuestro ordenamiento, es dudosa la exigencia de responsabilidad por una vía distinta de la extracontractual. Se observa cierta evolución, como se ya apunta en algunos estudios<sup>14</sup>, puesto que la exigibilidad de los códigos de conducta ha pasado por varias fases: la inmunidad absoluta, la implicación de instancias sindicales de la empresa<sup>15</sup> en sus normas, y la referencia a la responsabilidad por daños. Así, deberíamos plantearnos si la aceptación<sup>16</sup> por parte del que redacta el código de conducta o norma de buenas prácticas, en este caso la asociación de gestoras, de criterios que afectan a los terceros con los que se relacionan, en este caso las Cooperativas de viviendas, podrían permitir que los terceros en caso de incumplimiento de las normas de buenas prácticas reclamen

---

<sup>12</sup> Sobre la revocación de la oferta puede verse: CUEVILLAS MATOZZI, I: "Revocación de la oferta: un análisis desde la órbita del Derecho Uniforme". Actualidad Civil 2004, pág. 1877 y ss.

<sup>13</sup> Los terceros pueden verse afectados en su caso por una actuación que infrinja el código de conducta o norma de buenas prácticas, y aunque la vía de responsabilidad extracontractual está abierta, la extensión de la responsabilidad contractual puede ampararse en la extensión del deber de protección, como indica CABANILLAS SÁNCHEZ, Antonio: "El contrato con efectos protectores para terceros en el Derecho Alemán", Estudios Jurídicos en Homenaje al Profesor Luis Díez Picazo, 2003, pp. 1491-1523.. Tal extensión sería sólo aceptada "como interpretación integradora según la buena fe (art. 7 y 1258 del CC) del contenido del vínculo obligatorio". Así se aportan por este autor las siguientes características de los contratos con efecto protector para los terceros: terceros en especial relación con una de las partes, el objeto o prestación serían los deberes de conducta y el contenido vendría dado por la facultad, en forma de acción o excepción, para reclamar los daños causados en la violación de estos derechos. En tal caso, advierte el obstáculo que supone el principio de relatividad de los contratos del art. 1257 del CC y la protección del art. 1902 del CC. La cuestión no es pacífica, ya que el mismo autor dudaba de la aplicación en nuestro Derecho del contrato con efectos protectores para terceros, en un artículo anterior, por entender que choca con el art. 1257 del CC, y puede ser resuelto con la responsabilidad extracontractual: CABANILLAS SÁNCHEZ, Antonio: "Introducción al estudio de los deberes de protección en el Derecho de Obligaciones", Escritos Jurídicos en Homenaje a Luis Rojo, Universidad de Cantabria, Santander 2002, pp.175-186. Se refiere a la responsabilidad extracontractual como vía de solución: OTERO GARCÍA-CASTRILLÓN, Carmen: "Autorregulación y establecimiento de estándares en los contratos internacionales", *Anuario Español de Derecho Internacional Privado*, 2008, pp. 343 y ss. En páginas siguientes (345), la autora plantea otras opciones, como la de la jurisprudencia estadounidense, favorables a considerar la vinculación de los Códigos de conducta respecto de terceros, a partir del análisis de su lenguaje y características, como "contrato implícito entre la empresa y los terceros a cuyo favor su texto estableció algún derecho." Sobre la eficacia contractual frente a terceros, las opiniones recientes de: DÍEZ PICAZO, L: "Fundamentos de Derecho Civil". Vol. I. Thomson-Civitas. Navarra, 2007, pág. 517 y ss. PÉREZ CONESA, M<sup>a</sup> C: Comentario a art. 1257 del CC en "Comentarios al Código Civil", dir por BERCOVITZ, R. Thomson Reuters Aranzadi 2009.

<sup>14</sup> BAYLOS, Antonio: "Códigos de conducta y acuerdos-marco de empresas globales: Apuntes sobre su exigibilidad jurídica", *Lan Herremanak*, 2005-12, pp. 103-138.

<sup>15</sup> Esta cuestión se ha planteado especialmente en el derecho del trabajo, con relación a los derechos humanos de los trabajadores de terceros países que trabajan para una empresa vinculada por un CDC: ÁLVAREZ CIVANTOS, O.J: "Mercado sostenible y responsabilidad social". Comares, Granada, 2006, pág. 137 y ss.

<sup>16</sup> Sobre el tema vid. Nota a pie 13.

Ana Lambea Rueda

*Códigos de conducta en el sector inmobiliario: Normas de buenas prácticas empresariales de las empresas gestoras de Cooperativas*

por la vía contractual a la empresa gestora en cuestión<sup>17</sup>. También debe advertirse que otra opción<sup>18</sup> consiste en considerar que los contratos otorgan derechos a terceros identificados o identificables conforme al mismo, bien directamente, o a través de la incorporación en el contrato de una referencia a los Códigos de conducta. En este caso, se advierte que se “*estaría estableciendo claramente un compromiso indirecto, también de naturaleza contractual, entre éstos y la empresa compradora... nacimiento de derechos, contractualmente implícitos, a su favor*”.

Además, se advierte también que en algunos sectores las normas de buenas prácticas pueden contribuir a aportar ideas al legislador<sup>19</sup>.

Dejando a un lado las cuestiones generales, nos centramos en el núcleo del estudio. El contenido de las normas de buenas prácticas se estructura en cuatro bloques: modelo de cooperativa, normas aplicables a la gestora, relación contractual y de gestión e instrumentos para la gestión. Analizaremos por separado cada uno de ellos, presentando y comentando la redacción de los mismos.

## **I. Modelo de cooperativa**

El apartado 1º de las normas de buenas prácticas hace referencia al modelo de cooperativa que persiguen las empresas gestoras, dentro del respeto a la legislación cooperativa, a los socios y a sus derechos y deberes. Las cuestiones que entienden deben tener en cuenta son tres genéricas, y tres específicas. Las ordenamos por materias, reflejando su posición en el texto de buenas prácticas:

1. *Personalidad jurídica y de obrar de la Cooperativa (1.6.)*. Huelga decir, que esta precisión parece un exceso de escrupulosidad, aunque quizá quiere evitar el

---

<sup>17</sup> Estamos teniendo en cuenta que la Cooperativas de viviendas y sus socios, como terceros, también aceptan en algún momento, ya que en otro caso es difícil mantener que puedan contractualmente exigir un derecho establecido a su favor. Sobre la evolución histórica de la estipulación a favor de tercero, vid. De BUEN, Demófilo: "La estipulación en provecho de tercero", *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, 1923, pp. 227 y ss. Sobre el tema también nota a pie 13.

<sup>18</sup> OTERO GARCÍA-CASTRILLÓN, Carmen: "Autorregulación y establecimiento de estándares en los contratos internacionales", *Anuario Español de Derecho Internacional Privado*, 2008, pp. 353 y ss.

<sup>19</sup> OLIVENCIA, Manuel: "Los códigos de buen gobierno: Valoración", *El Cronista del Estado Social y Democrático*, 2008, pp. 30.

Ana Lambea Rueda

*Códigos de conducta en el sector inmobiliario: Normas de buenas prácticas empresariales de las empresas gestoras de Cooperativas*

funcionamiento de Cooperativas de facto que, sin cumplir los requisitos de constitución de la persona jurídica, empiezan a funcionar como tales. Realmente podría bastar un control efectivo mediante un listado informativo interno de la asociación que incorpore las Cooperativas gestionadas y sus promociones. Es cierto que las Leyes de Cooperativas contemplan el supuesto de la cooperativa en constitución para garantizar la responsabilidad por su actuación, la temporalidad de la misma y la publicidad de tal situación.

2. *Información clara de lo que no es la Cooperativa: no hay venta de inmuebles* (1.2). Esta regla quizá debería concretarse y materializarse un poco más. Así se podría aportar como exigencia que debe incluirse en la publicidad de las Cooperativas gestionadas, con términos “ad hoc” que expresen claramente la autopromoción de viviendas y su el régimen.

3. Se añade una regla que afecta al *Consejo Rector, que será elegido por los socios de la cooperativa -sin vinculación alguna con la Empresa Gestora-* (1.1.1). Se trata de un criterio similar al que existía en la LGC de 1987, art. 62 y 63, suprimidas en la LC de 1999. No está claro si es preferible la inclusión legal, o en normativa de autorregulación interna, lo que si es cierto es que la regla es necesaria, ya que evita conflictos de intereses, tráfico de influencias y falta de confianza en el sistema. En este caso, mi opinión siempre ha sido favorable a la inclusión legal, como en otros supuestos (véase las normas acerca de la tutela). De hecho, es una cuestión mejorable, como ya indiqué en su día<sup>20</sup>.

4. *Distinción clara entre las aportaciones a capital y las aportaciones para el pago de las viviendas* (1.1). Las aportaciones para pago de viviendas, con remisión a la LC estatal (art. 52.3 LC -81.2 LGC) deben estar *delimitadas por acuerdos del Consejo Rector y ratificados en la Asamblea General* (1.1.1) (sin conexión de los socios con la empresa gestora), y adoptados previamente a cuando hayan de desembolsarse. Las aportaciones a viviendas deben ser *justificadas* (1.1.2) en base a un presupuesto de la promoción, deben formar parte de un *Plan de Actuación* (1.1.3) 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. Estas precisiones son, no tanto de la actividad de gestión, sino más bien de funcionamiento interno de las Cooperativas. Así, no veo claro su inclusión en las normas de buenas prácticas, aunque podría ser una

---

<sup>20</sup> LAMBEA RUEDA, A: *Cooperativas de viviendas*. 1ª ed. Granada: Comares 2001.

Ana Lambea Rueda

*Códigos de conducta en el sector inmobiliario: Normas de buenas prácticas empresariales de las empresas gestoras de Cooperativas*

forma de desarrollar un aspecto relacionado con la competencia de los órganos de la Cooperativa, en inicio internamente, y posteriormente como norma jurídica.

Además, se establece la *responsabilidad limitada del socio frente a terceros siempre que sea para el cumplimiento de la actividad cooperativizada. Cada socio viene obligado a pagar todo lo que haya costado su vivienda*, (1.1.4) de acuerdo al Plan de aportaciones aprobado según los Estatutos. Parece clara la necesidad de separar la responsabilidad en el cumplimiento de la actividad cooperativizada de la responsabilidad por las deudas sociales. Esta es una cuestión que se deduce de las normas cooperativas y de las reglas de responsabilidad civil en la actuación de las Cooperativas como personas jurídicas. El legislador nunca se ha ocupado de ello, aunque debería haberlo hecho. No obstante, un estudio e interpretación de la normativa nos lleva a tal solución, como si ha advertido el Tribunal Supremo<sup>21</sup> en alguna sentencia como cuestión principal, expresamente, y en otras con relación a la responsabilidad de la Cooperativa y de los socios<sup>22</sup>.

La finalidad<sup>23</sup> y utilización de *las aportaciones de vivienda de los socios, en cada promoción, es única y exclusivamente para pago de los gastos de la misma* (1.5).

---

<sup>21</sup> Si se distingue la aportación al capital social de la aportación a vivienda en la STS 27-1-1986 (Juris. Civ. 31), fundamentos de derecho octavo, noveno y décimo. El Tribunal manifiesta que no integran el capital social y están sujetas a las condiciones contratadas con la sociedad, por lo cual pueden hipotecarse por la Cooperativa sin que ello sea dedicar los pagos a fines distintos, no cooperativos.

<sup>22</sup> Doctrina y jurisprudencia en el capítulo 3º de mi obra LAMBEA RUEDA, A: *Cooperativas de viviendas*. 1ª ed. Granada: Comares 2001.

Como ejemplos de ello:

El TS mantiene que quedan obligados al abono de las cantidades derivadas de la construcción todos los socios que sean adjudicatarios de las viviendas: STS 14-4-2003 (Ar. 3710), fundamento de derecho segundo. En ocasiones el constructor reclama el pago del costo de la obra ejecutada primero a la Cooperativa, y ante la pasividad de ésta, demande el cumplimiento a la Cooperativa y a los socios, ya adjudicatarios y propietarios de las viviendas. El Tribunal en este caso, estima deudores mancomunados a los propietarios de las viviendas de la promoción afectada por el incremento de coste, que no han cumplido con su obligación de costear los gastos constructivos. Afirma también que debe distinguirse la responsabilidad limitada de los socios por deudas sociales (limitada a la aportación de cada uno), de las deudas de construcción de la vivienda que obtienen: STS 18-6-1991 (Ar., 4522), fundamentos de derecho segundo y tercero. En esta línea de reclamación del constructor a la Cooperativa y los socios las STS: 29/3/2001 (LAMBEA RUEDA, A: *Comentario a la STS de 29 de marzo de 2001*, cooperativa de viviendas. Cuadernos Cívitas de Jurisprudencia Civil nº 58), 28-10-2002 (Ar. 9185) y 19-10-2005 (Ar. 1958).

<sup>23</sup> Ante la realización de actos que puedan implicar un **destino distinto del previsto** para los fondos destinados a las viviendas, como es una hipoteca, el Tribunal Supremo afirma que *“aquellos que propiamente se prohíbe en ellos es que las aportaciones efectuadas para la construcción se empleen en otros fines cooperativos... los actos de disposición cuestionados obedecen justamente a la necesidad de pagar a la constructora el precio de la obra ejecutada para cuya efectividad se comprometieron y realizaron las aportaciones los socios disidentes, que han recurrido”*: STS 27-1-1986 (Juris. Civ 31, fundamento de derecho octavo).

Ana Lambea Rueda

*Códigos de conducta en el sector inmobiliario: Normas de buenas prácticas empresariales de las empresas gestoras de Cooperativas*

5. *Si funciona el sistema de fases establecido en el art. 130 de la LC debe respetarse lo establecido en la misma* (1.3). Parece evidente que la norma jurídica en todas las Leyes de Cooperativas<sup>24</sup>, tanto estatal como autonómicas, hace innecesaria otra regulación del tema, aunque sirve como recordatorio de tal asunto.

6. *Cumplimiento de las leyes en materia de funcionamiento, especialmente lo que se refiere a auditorías anuales* (1.4).

## 2. Empresa gestora

En el apartado 2º se incorpora el contenido relativo a la empresa gestora. Con relación a ésta, las normas de buenas prácticas se centran en varias cuestiones:

1. La estructura de la empresa gestora como tal y su cumplimiento de las Leyes.
2. La relación con la Cooperativa gestionada.

---

<sup>24</sup> Se incluye, en el artículo 90 de la LC, la construcción por fases o promociones: “Si la Cooperativa de viviendas desarrollase más de una promoción o una misma promoción en varias fases, estará obligada a dotar a cada una de ellas de autonomía de gestión y patrimonial, para lo que deberá llevar una contabilidad independiente con relación a cada una, sin perjuicio de la general de la Cooperativa, individualizando todos los justificantes de cobros o pagos que no correspondan a créditos o deudas generales.

Cada promoción o fase deberán identificarse con una denominación específica que deberá figurar de forma clara y destacada en toda la documentación relativa a la misma, incluidos permisos o licencias administrativas y cualquier contrato celebrado con terceros.

En la inscripción en el Registro de la Propiedad de los terrenos o solares a nombre de la Cooperativa se hará constar la promoción o fase a que están destinados y si ese destino se acordase con posterioridad a su adquisición, se hará constar por nota marginal a solicitud de los representantes legales de la Cooperativa.

Deberán constiuirse por cada fase o promoción Juntas especiales de socios, cuya regulación deberán de contener los Estatutos, siempre respetando las competencias propias de la Asamblea General sobre las operaciones o compromisos comunes de la Cooperativa y sobre lo que afecte a más de un patrimonio separado o a los derechos y obligaciones de los socios no adscritos a la fase o bloque respectivo. La convocatoria de las Juntas se hará en la misma forma que la de las Asambleas.

Los bienes que integre el patrimonio debidamente contabilizado de una promoción o fase no responderán de las deudas de las restantes.”

Todos conocemos el origen “de hecho” de este artículo, que intenta evitar la confusión de patrimonios entre las fases cooperativas. No se evita, sin embargo, la responsabilidad patrimonial universal de la Cooperativa, que podría exigirse ante terceros de buena fe, y por razones de seguridad jurídica, como plantea el TS incluso en casos en que los límites de actuación o responsabilidad vengán impuestos legalmente. En este sentido, pensamos que una posible solución sería considerar que los bienes de una fase no responden de las deudas de otras, pero ante terceros de buena fe pueden quedar afectados a las deudas de éstas, sin perjuicio de que exista un derecho de repetición posterior a la fase que debiera asumir las deudas.

La Ley 9/1998 de Cooperativas de Aragón, la Ley 27/1998 de Cooperativas de Extremadura, la Ley 2/1999 de Cooperativas de Andalucía, la Ley 4/2001 de La Rioja, Ley 4/2002 de Castilla-León, Ley 18/2002 de Cooperativas de Cataluña modificada por Ley 13/2003 y Ley 1/2003 de Cooperativas de Baleares, modificada por Ley 7/2005, insisten en la responsabilidad independiente de cada fase.

De otra forma La Ley 4/1999 de 30-3 de Cooperativas de la Comunidad de Madrid plantea, en el art. 115 relativo a las fases, la responsabilidad “en último extremo del conjunto de la Cooperativa”. En esta línea también la Ley 1/2000 de Cooperativas del País Vasco modificada por Ley 8/2006 y la Ley 20/2002 de Cooperativas de Castilla la Mancha.

Vid. también Ley 5/1998 de Cooperativas de Galicia, Ley 8/2003 de Cooperativas de la comunidad valenciana, Ley 14/2006 de Cooperativas de Navarra, y Ley 8/2006 de Cooperativas de Murcia.

#### **A. Estructura de la empresa gestora:**

Hay varias cuestiones que se incluyen en el texto.

1. *Personalidad jurídica y de obrar y estructura societaria suficiente para cumplir los compromisos acordados contractualmente* (2.1). Esta regla incluye en la asociación todas las gestoras constituidas como personas jurídicas societarias, y parece dejar fuera otros supuestos de gestión, tanto individual (es poco recomendable por la imposibilidad de atender de forma adecuada todas las cuestiones), como constituidas como personas jurídicas con otra estructura. Advertido lo anterior, más bien parece referirse a la exclusión de los supuestos de empresas gestoras que inician su actividad sin cumplir con unos requisitos mínimos respecto de su estructura. Teniendo en cuenta que las normas cooperativas se refieren a la responsabilidad de los que actúan por cuenta de la Cooperativa antes de su inscripción como personas jurídica en el Registro de Cooperativas, la limitación en la actuación de las gestoras que todavía no lo son “de derecho” puede contribuir a garantizar la seguridad jurídica respecto de los usuarios. A esas “gestoras de hecho”, no les son aplicables las normas de responsabilidad societaria, por lo que una norma de protección interna es interesante.

2. *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* (2.4). En mi opinión esta norma no era necesaria, ya que son las Leyes de sociedades, Registrales, Tributarias y de Seguridad Social las que someten la actuación societaria a ciertas reglas, y prevén las consecuencias jurídicas correspondientes en caso de incumplimiento. No parece necesario que los sujetos particulares se ocupen de exigir dicho cumplimiento, por lo que tal regla parece poco útil y podría eliminarse. Además de ello, el control de estas circunstancias por los particulares es difícil, por no decir imposible, salvo que entendamos por tal la ausencia de expedientes o sanciones al respecto.

#### **B. Relación de la empresa gestora con la Cooperativa gestionada:**

1. *Que no cuente entre sus socios o sus efectivos con personas incompatibles, según la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas* (2.2). Esta es una regla importantísima, en la línea de las normas sobre el conflicto de intereses del Consejo Rector con la Cooperativa y las incompatibilidades y prohibiciones, que la

Ana Lambea Rueda

*Códigos de conducta en el sector inmobiliario: Normas de buenas prácticas empresariales de las empresas gestoras de Cooperativas*

LGC de 1987<sup>25</sup> se incluyó por vez primera, y la LC actual mantiene. Y es importante la ausencia de incompatibilidad, tanto en el momento de la promoción cooperativa, como en el de la gestión de la misma. Lo lógico, e ideal teóricamente, es que, al margen de que sea una empresa gestora quien coordine realmente la promoción de la Cooperativa, ésta no tenga ningún vínculo con la Cooperativa, ni antes ni después, lográndose una separación clara de las distintas posiciones jurídicas, y que ello se mantenga durante toda la vida cooperativa. Las bases legales son necesarias, como ya dijimos en su día<sup>26</sup>. No obstante, la redacción de las normas de buenas prácticas en este punto podría ser más clara.

2. *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 (2.3).* Esta regla intenta evitar lo que en mundo cooperativo se ha venido a llamar “voluntarismo”, sustituyéndolo por una gestión profesional.

3. *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 (2.8).* Es de suponer que este seguro es diferente de los seguros por daños en la construcción que exige el art. 19 de la LOE. En tal caso, el de la LOE se exige al constructor, y el de responsabilidad civil de la gestora lo es por su actuación. Es evidente que la exigencia de responsabilidad civil solidaria al promotor, prevista en el art. 17.3<sup>27</sup> de la LOE, y la extensión de su condición a las empresas gestoras de

---

<sup>25</sup> Causas de incompatibilidad del art. 62 de la derogada LGC que la LC mantiene en esencia en el art. 41. Se clasifican en las que afectan al Derecho público y las de Derecho privado. Afectan a los cargos políticos o funcionariales de la administración, actividades complementarias o competitivas con la Cooperativa, menores de edad, concursados o quebrados, penados y los que no pueden realizar actividades lucrativas, y los sancionados, al menos dos veces, por faltas graves. Además, es incompatible ser consejero, interventor y miembro del Comité de Recursos –en la LGC también Director de la Cooperativa- o parientes entre sí hasta el 2º grado.

<sup>26</sup> Ob. Cít LAMBEA RUEDA, A. Capítulo V.

<sup>27</sup> Art. 17. 3. “En todo caso, el promotor responderá solidariamente con los demás agentes intervinientes ante los posibles adquirentes de los daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos de construcción.”



Ana Lambea Rueda

*Códigos de conducta en el sector inmobiliario: Normas de buenas prácticas empresariales de las empresas gestoras de Cooperativas*

Cooperativas, art. 17.4<sup>28</sup> de la misma norma, fuerzan esta necesidad de una póliza especial de responsabilidad civil.

*4. 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. (2.9)*

*5. 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 (2.10).*

Los dos apartados anteriores se refieren a la necesaria claridad en la promoción y vida cooperativa, tanto respecto de las cuestiones de actuación en la construcción, socios y proceso de adjudicación de las viviendas, como de las financieras. Esta claridad es

---

<sup>28</sup> Art. 17. 4. “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 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 figuras análogas.”

Ana Lambea Rueda

*Códigos de conducta en el sector inmobiliario: Normas de buenas prácticas empresariales de las empresas gestoras de Cooperativas*

exigida por la Ley a los órganos cooperativos en su funcionamiento. En mi opinión debe decirse, en perjuicio de esta precisión, que el traslado de los requisitos de actuación y financiación a la empresa gestora no debe llevarnos a una empresa que actúe como promotor inmobiliario, deformación del sistema cooperativo, sino a una empresa que asesore a la Cooperativa.

6. *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 (2.11).* Debe evitarse la deformación práctica de que las decisiones sean de la empresa gestora, dejando en manos del Consejo Rector la función de mero ejecutor sin decisión propia. Si las normas de buenas prácticas lo incorporan, es sabido que tienen su origen en una conducta “viciada” en su actuación.

### **C. Relación entre varias empresas gestoras.**

El conflicto de intereses entre varias empresas gestoras ha llevado a incorporar varias reglas de resolución de conflictos en las buenas prácticas.

1. *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 (2.5).*

2. *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 (2.6).*

Estos dos apartados se refieren más bien a obligaciones morales de comunicación, que difícilmente pueden ser exigibles. Son, más bien, recomendaciones en la línea de facilitar el control interno de la actuación de las empresas gestoras, para evitar problemas de actuación mayores que puedan perjudicar al sector.

3. *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 (2.7).* Este punto es especialmente interesante, ya

Ana Lambea Rueda

*Códigos de conducta en el sector inmobiliario: Normas de buenas prácticas empresariales de las empresas gestoras de Cooperativas*

que se incorpora una instancia de mediación interna en los conflictos entre dos empresas gestoras asociadas. Ello redundará en beneficio de una publicidad positiva respecto de las empresas del sector.

### **3. Relación contractual y de gestión.**

En las normas de buenas prácticas se incorpora una denominación específica para el contrato celebrado entre la empresa gestora y la Cooperativa: contrato de gestión. En cualquier caso, responde a lo que jurídicamente es un contrato de servicios, o arrendamiento de servicios, con algunas notas del de obra, con obligaciones mixtas de ambos.

*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.*

(3.1.)

Son interesantes las siguientes cuestiones:

- La exigibilidad de forma escrita, que se deduce de los términos: “deberá...siempre”.
- La ratificación por la Asamblea del contrato de gestión. Esta precisión es importante, teniendo en cuenta que las Leyes Cooperativas no la exigen de forma expresa. La base legal de la intervención de terceros en las actividades de organización cooperativa se encuentra, entre otros, en el art. 32.3 de la LC que se refiere al supuesto de apoderamiento y cesión de facultades de gestión o dirección por parte del Consejo. Este art. 32.3 LC permite la concesión de poder a un tercero cualquiera para actuar por cuenta de la Cooperativa, y la delegación de facultades de gestión y administración en un gerente o director, con facultades determinadas en la escritura del poder y con carácter más o menos amplio –se eliminan en la LC los límites a la delegación del art. 60.3 LGC-. Salvando la mención general expuesta del artículo 32 LC la gestión encargada a una empresa gestora no ha sido regulada como tal por la actual legislación cooperativa, que únicamente alude a ella de forma expresa en el art. 91 en materia de viviendas; Se trata en este caso de la gestión empresarial encargada a persona física o jurídica distinta de los miembros del Consejo Rector como supuesto en que es obligatoria una auditoría de cuentas. Desde el punto de vista legal, debe advertirse que

Ana Lambea Rueda

*Códigos de conducta en el sector inmobiliario: Normas de buenas prácticas empresariales de las empresas gestoras de Cooperativas*

la exigencia de ratificación de la Asamblea no se tiene en cuenta. Sólo podría fundamentarse en el art. 21.2.g de la LC, referido a las competencias exclusivas de la Asamblea no a los supuestos de ratificación; que atribuye a la misma “*Toda decisión que suponga una modificación sustancial, según los Estatutos, de la estructura económica, social, organizativa o funcional de la Cooperativa.*”; por ello la incorporación como regla interna es importante.

*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. (3.2)*

La inclusión de la confianza como base, y de las causas de resolución no serían necesarias, no así el establecimiento de un preaviso para la resolución, al que debería señalarse un tiempo mínimo. Tiene sus problemas la incorporación del recurso a las fórmulas de arbitraje previstas por la Ley. En mi opinión, más bien podría considerarse un mecanismo de intermediación previo, a través de un órgano ad hoc de la propia asociación de gestoras, tal y como se ha considerado en los conflictos entre gestoras.

*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. (3.3).*

Se admite la contratación global o integral de la gestión para la promoción, o la de servicios concretos, o aspectos parciales de servicios. Con la libertad para la elección de la gestión se hará efectiva una gestión profesional, y el funcionamiento correcto de las gestoras logrará eliminar a las que no funcionan bien. La opción de gestión integral es importante aunque, como ya sabemos tiene un riesgo: la gestión y promoción profesional puede llevar a la confusión con la promoción y construcción inmobiliaria de otro tipo. Es interesante diferenciar la actuación de la gestora como promotor o no, como algún autor indicó, concretando que el contrato y la intervención decisoria del gestor determina que la actuación de la gestora pueda ser calificada de promotor, según la LOE<sup>29</sup>, lo que no ocurre en otros casos.

---

<sup>29</sup> GONZÁLEZ TAUSZ, R: “El nuevo régimen jurídico del promotor inmobiliario tras la Ley de Ordenación de la Edificación”. Rev. Crítica de Derecho Inmobiliario, 661, 2000, pág. 2700.

*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):*

*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.*

La propuesta de normas internas aceptadas por las gestoras para los aspectos relativos a la obra es fundamental para un correcto funcionamiento de la cooperativa de viviendas. Así, el planteamiento inicial del concurso para la selección del contratista, la aprobación del concurso por la Asamblea General, la inclusión de cláusulas de resolución en el contrato con indemnizaciones en su caso. Sin embargo, es discutible y no parece lógico la relatividad del recurso al concurso para la elección del contratista, que queda casi exclusivamente en manos del Consejo Rector, puesto que la aprobación final del elegido por parte de la Asamblea General parece más un trámite que otra cosa. Así parecen entenderlo también los redactores de las normas de buenas prácticas, que añaden en el apartado siguiente, el 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.*

*5. 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 (3.6).* Mi opinión es que la profesionalidad también es importante en la cuestión financiera y, así, la gestora debería mantenerse al margen, ya que se trata de una entidad que presta un servicio. No parece razonable que

Ana Lambea Rueda

*Códigos de conducta en el sector inmobiliario: Normas de buenas prácticas empresariales de las empresas gestoras de Cooperativas*

la gestora participe en la financiación de la promoción y construcción, debe mantenerse la separación de “poderes”.

*6. 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 (3.7).*

*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):*

*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.*

La incorporación de normas relativas a los honorarios por la gestión es una cuestión interesantísima a los efectos de la gestión cooperativa, tanto su transparencia y fijación escrita, como su limitación en el cobro, ya que en ella se encuentra una de las principales diferencias de la gestión cooperativa respecto del resto de supuestos de promoción, construcción y venta de inmuebles.

#### **4. Instrumentos para garantizar el cumplimiento de la normativa.**

##### **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*

Ana Lambea Rueda

*Códigos de conducta en el sector inmobiliario: Normas de buenas prácticas empresariales de las empresas gestoras de Cooperativas 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.*

Es evidente que la elaboración de condiciones generales que completen la relación contractual entre las empresas gestoras y las cooperativas, redactadas en base a la aplicación de las normas de buenas prácticas, nos llevaría a entender dichas normas como fuente de derecho contractual en la relación entre gestora y cooperativa. No obstante, ya advertimos al inicio del trabajo la posibilidad de considerar las normas de buenas prácticas o códigos de conducta como verdadera fuente contractual para las propias gestoras, que aceptan para sí mismas las reglas contenidas en ellas. Es importante esta regla, ya que en la relación de las normas de buenas prácticas con terceros, es decir cooperativa y socios, la remisión a condiciones generales permite la aplicación de las normas de buenas prácticas a dichos terceros.

*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.*

Aquí se alude a una práctica similar a la cooperativa, aunque sin el matiz de la personalidad jurídica, cual es la promoción en régimen de comunidad de propietarios. En este caso las normas de buenas prácticas pueden incorporarse a los Estatutos de dicho régimen.

## **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. Madrid, a 20 de enero de 2005.*

Ana Lambea Rueda

*Códigos de conducta en el sector inmobiliario: Normas de buenas prácticas empresariales de las empresas gestoras de Cooperativas*

La última referencia de las normas de buenas prácticas se refiere al control de cumplimiento por el Comité Deontológico, y a la relación con el Código Deontológico y el Reglamento de Régimen Interior.



## **Conclusiones**

En los tiempos que vivimos se impone una nueva ética y cultura empresarial. No sólo es exigible el conocimiento sino también una competencia y ética razonable. Son necesarias organizaciones económica y socialmente responsables, con capacidad para autorregularse y exigir el cumplimiento de los criterios que se dan a sí mismas.

La autorregulación a través de Códigos de conducta, normas de buenas prácticas... es cada vez mayor en número. No obstante se advierte la dificultad teórica de encajar tales textos en el ámbito jurídico, y la diversidad de tendencias al respecto con relación a su naturaleza jurídica y la exigibilidad de su cumplimiento.

En esta nueva era de la ética empresarial la actividad en régimen cooperativo tiene mucho terreno abonado, ya que siempre ha mantenido aspiraciones de perfeccionamiento humano, social y profesional.

En el ámbito de Cooperativas de viviendas interesa analizar la actividad gestora, en la que se ha desarrollado un marco de autorregulación importante, de consecuencias prácticas ya advertidas.

Las normas de buenas prácticas empresariales de las empresas gestoras asociadas a GECOPI", y el "Código Deontológico de la asociación de empresas gestoras de Cooperativas de viviendas y proyectos inmobiliarios" siguen la línea de una autorregulación responsable.

Se ha estudiado el contenido de ambos textos con relación a la normativa legal, aunque más en concreto las normas de buenas prácticas, que constituyen un código de conducta para el sector. Así, se analizaron los cuatro bloques del texto de normas de buenas prácticas: modelo de cooperativa, normas aplicables a la gestora, relación contractual y de gestión e instrumentos para la gestión.

Por último, hay que destacar que la autorregulación, tanto con relación al sector estudiado como en general respecto de la actividad empresarial, es una realidad apenas iniciada, por lo que las consecuencias de estos textos a nivel práctico y normativo son cuestiones más de futuro que de presente.

## **Bibliografía**

ALBALADEJO, Manuel: "La Jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la voluntad unilateral como fuente de obligaciones", *Revista de Derecho Privado*, 1977, pp. 3-13: No es fuente, requiere declaración unilateral y aceptación.

ALFARO ÁGUILA-REAL, Jesús: "Protección de los consumidores y derecho de los contratos", *Anuario Derecho Civil*, 1994, pp. 305-323.

ÁLVAREZ CIVANTOS, O.J: "*Mercado sostenible y responsabilidad social*". Comares, Granada, 2006

De BUEN, Demófilo: "La estipulación en provecho de tercero", *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, 1923, pp. 193 a 237.

CABANILLAS SÁNCHEZ, Antonio: "Introducción al estudio de los deberes de protección en el Derecho de Obligaciones", *Escritos Jurídicos en Homenaje a Luis Rojo*, Universidad de Cantabria, Santander 2002, pp.175-186.

CABANILLAS SÁNCHEZ, Antonio: "El contrato con efectos protectores para terceros en el Derecho Alemán", *Estudios Jurídicos en Homenaje al Profesor Luis Díez Picazo*, 2003, pp. 1491-1523.

CAPILLA, Francisco: "Notas sobre Derecho uniforme europeo de contratos", pp. 1-14.

BAYLOS, Antonio: "Códigos de conducta y acuerdos-marco de empresas globales: Apuntes sobre su exigibilidad jurídica", *Lan Herremanak*, 2005-12, pp. 103-138.

CUEVILLAS MATOZZI, I: "Revocación de la oferta: un análisis desde la órbita del Derecho Uniforme". *Actualidad Civil* 2004, pág. 1877 a 1892.

CASTRO y BRAVO, Federico: Recensión al libro de DONISI, Carmine: "Il problema dei negozi giuridici unilaterali", *Anuario de Derecho Civil*, 1973, pp.1157-1164.

De CASTRO y BRAVO: "Declaración unilateral de voluntad (Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de octubre de 1975)", 1977.

DÍEZ PICAZO, L: "*Las declaraciones unilaterales de voluntad como fuente de obligaciones y la jurisprudencia del Tribunal Supremo*". *ADC* 1974, pág. 456 a 465.

Ana Lambea Rueda

*Códigos de conducta en el sector inmobiliario: Normas de buenas prácticas empresariales de las empresas gestoras de Cooperativas*

DÍEZ PICAZO, L: “¿Una nueva doctrina general del contrato?”. *ADC* 1993, pag. 1705 a 1717.

DÍEZ PICAZO, L: "Reforma de los Códigos y Derecho Europeo", *Anuario de Derecho Civil*, 2003, pp. 1565-1574.

DÍEZ PICAZO, L: “Fundamentos de Derecho Civil”. Vol. I. Thomson-Civitas. Navarra, 2007.

DÍEZ PICAZO, L: “Fundamentos de Derecho Civil”. Vol. II. Thomson-Civitas. Navarra, 2008.

FERNÁNDEZ FARRERES, Germán: "Los códigos de buen gobierno de las Administraciones públicas", *Administración & Ciudadanía* Vol. 2, nº 2, 2007, pp.25-44.

DE LA FUENTE, MIKEL: *Los códigos de conducta, una forma atípica de regular las relaciones laborales*, en “*El negocio de la responsabilidad*”, eds. Hernández Zubizarreta, J y Ramiro, P. Barcelona, Icaria&Antrazyt, pág. 128 y ss.

GARCÍA CANTERO, Gabriel: "Nova et vetera en materia de obligaciones", *Revista Jurídica del Notariado* nº 68, 2008, pp. 9-44.

GONZÁLEZ TAUSZ, R: “El nuevo régimen jurídico del promotor inmobiliario tras la Ley de Ordenación de la Edificación”. *Rev. Crítica de Derecho Inmobiliario*, 661, 2000, pág. 2691 a 2726.

LAMBEA RUEDA, A: *Cooperativas de viviendas*. 1ª ed. Granada: Comares 2001

LAMBEA RUEDA, A: *Comentario a la STS de 29 de marzo de 2001*, cooperativa de viviendas. Cuadernos Cívitas de Jurisprudencia Civil nº 58.

MIRALLES, J: *La empresa como organización: empresa y sociedad en “Ética y actividad empresarial”*. Coord. Beltrán de Heredia P.J. Madrid, Minerva 2004. pág. 33 y ss.

OLIVENCIA, Manuel: "Los códigos de buen gobierno: Valoración", *El Cronista del Estado Social y Democrático*, 2008, pp. 26-31.

OTERO GARCÍA-CASTRILLÓN, Carmen: “Autorregulación y establecimiento de estándares en los contratos internacionales”, *Anuario Español de Derecho Internacional Privado*, 2008, pp. 343 y ss.

Ana Lambea Rueda

*Códigos de conducta en el sector inmobiliario: Normas de buenas prácticas  
empresariales de las empresas gestoras de Cooperativas*

PÉREZ CONESA, M<sup>a</sup> C: Comentario a art. 1257 del CC en “Comentarios al Código  
Civil “, dir por BERCOVITZ, R. Thomson Reuters Aranzadi 2009.