



DE COOPERATIVA DE VIVIENDAS A COMUNIDAD DE PROPIETARIOS: EL PAPEL DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS



PATRICIA BRIONES
ABOGADA. SECRETARIA
TÉCNICA DEL CAFMADRID

Cuando una cooperativa de viviendas alcanza el fin para el que fue constituida, es decir, la construcción y adjudicación de las distintas fincas a sus socios, se abre una fase decisiva centrada en su disolución y liquidación.

Conviene recordar que la disolución no se agota en el acuerdo social, sino que abre el periodo de liquidación. Desde ese momento, los liquidadores, designados por la asamblea o conforme a los estatutos, asumen la representación de la entidad y deben formular inventario y balance inicial, concluir operaciones pendientes, cobrar créditos y atender las deudas existentes.

Solo una vez satisfechos los acreedores, puede procederse a la adjudicación del haber social. En las cooperativas de viviendas, aunque esta fase suele vincularse a la adjudicación de las fincas a los socios, no excluye la existencia

de obligaciones pendientes —contractuales, fiscales o incluso litigiosas— que deben quedar resueltas.

Finalizada la liquidación, procede la aprobación del balance final y del proyecto de distribución, así como el otorgamiento de la escritura de extinción y su inscripción registral, con la consiguiente cancelación de los asientos de la cooperativa.

La trascendencia de esta fase radica en que, aun tratándose de realidades jurídicas diferenciadas, la existencia de cuestiones pendientes en el ámbito de la cooperativa puede proyectarse sobre la futura comunidad de propietarios, generando conflictos que conviene evitar desde el inicio.

Aunque el administrador de fincas no forme parte del proceso interno de la cooperativa, resulta conveniente que mantenga una coordina-

ción efectiva con ésta, lo que se traduce en un seguimiento atento, no limitado a la adopción formal del acuerdo de disolución sino orientado a la liquidación por lo que resulta imprescindible un análisis riguroso de la situación económica y contractual.

Para ello, deberá verificarse y procederse a la cancelación de pasivos, en su caso, y revisar el conjunto de los contratos en vigor (suministros, servicios de mantenimiento, pólizas de seguro...), así como la gestión del cambio de titularidad de dichos contratos, ya sea mediante su subrogación o mediante la formalización de nuevas contrataciones a nombre de la comunidad de propietarios contribuyendo con ello a garantizar su correcta constitución y funcionamiento inicial.

CONSTITUCIÓN DE LA COMUNIDAD

En relación con la situación jurídica del inmueble, deberá constatarse que la escritura de obra nueva y división horizontal ha sido debidamente otorgada e inscrita en el Registro de la Propiedad, así como que las distintas fincas (viviendas, locales, plazas de garaje y trasteros) han sido adjudicadas a los socios, quienes deberán contar con su correspondiente título inscrito.

Superada esta fase, procede la efectiva puesta en funcionamiento de la comunidad de

propietarios. A tal fin, el administrador deberá convocar la junta constituyente, impulsar el nombramiento, al menos del presidente y secretario-administrador, someter a aprobación un presupuesto inicial y promover la apertura de una cuenta bancaria a nombre de la comunidad.

Desde este momento inicial, resulta aconsejable articular una estructura económica equilibrada, con cuotas ajustadas al coeficiente de participación, una previsión de gastos realista y una dotación suficiente del fondo de reserva, a fin de evitar problemas de tesorería en los primeros ejercicios.

Asimismo, deberá procederse a la legalización del libro de actas en el Registro de la Propiedad correspondiente, en cuanto instrumento formal de documentación de los acuerdos comunitarios.

De forma paralela, habrá de tramitarse el alta fiscal de la comunidad mediante la obtención de su NIF a través del modelo 036 siendo aconsejable comprobar que la cooperativa ha procedido a su baja censal y cumplido con la totalidad de sus obligaciones fiscales de cierre. Finalmente, el administrador deberá recabar y custodiar la documentación esencial del edificio (libro del edificio, certificados técnicos, garantías y contratos) cuya correcta conservación resulta clave para la gestión ordinaria y la eventual resolución de incidencias futuras.

En definitiva, nos hallamos ante un proceso de transición especialmente sensible, en el que la actuación diligente de un administrador de fincas cualificado permite dotar de seguridad jurídica a la comunidad desde su origen y asegurar su desvinculación de la cooperativa.

