

COMENTARIOS A LA SENTENCIA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID DE 31 DE MAYO DE 2.007 SOBRE LA FIGURA DEL SOCIO EXPECTANTE EN LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

Teresa Cabeza Sanz

Juan Sánchez Corzo

Abogados. Departamento de Derecho Inmobiliario

JAUSAS

Ha pasado algo más de un año desde que publicamos nuestro artículo en el que abogábamos por la figura del socio expectante como la mejor vía para acceder de manera preferente a una cooperativa de viviendas ya existente, con todas las garantías. En aquel momento, sin embargo, dejábamos constancia de las lagunas legales existentes entorno a esta figura, pues no existía ni un concepto legal ni un procedimiento regulado para alcanzar esta condición. Estas lagunas, originadas en la legislación nacional de cooperativas, se habían trasladado sin remisión a todas y cada una de las normas autonómicas.

La Sentencia de la Sección 28ª de la Audiencia Provincial de Madrid, dictada en el Rollo de Apelación nº 269/2.006 el pasado 31 de mayo, ha venido a cubrir esta laguna legal.

En dicha sentencia se analizaba la siguiente situación: el demandante comunicó por escrito a la cooperativa su interés en formar parte de la misma y que deseaba quedar inscrito como socio expectante para el caso de que alguno de sus socios deseara enajenar sus derechos; así quedó registrado en el correspondiente libro; no obtuvo ninguna respuesta de los órganos de gobierno de la cooperativa; meses después un socio que deseaba transmitir su participación y que conocía la existencia de esta persona inscrita comunicó a la cooperativa su intención de venderle sus derechos, solicitando la preceptiva autorización; tal autorización fue concedida y la transmisión se formalizó en escritura pública; sin embargo, unos meses más tarde la Junta Rectora de la cooperativa anuló el acto que autorizó la transmisión por considerar que esta se había llevado a cabo en favor de un tercero ajeno a la cooperativa, dado que el adquirente no había obtenido nunca la condición de socio expectante.

Planteado así el litigio resultaba clave para resolverlo definir, en primer lugar, qué es un socio expectante y establecer, en segundo lugar, cómo se adquiere tal condición. Así lo hace la sentencia comentada.

En cuanto al concepto, partiendo del análisis de las escasas referencias legales a esta figura y del recto sentido jurídico de la expresión “expectante”, la sentencia concluye dando la siguiente definición: *“el socio expectante no es sino el que hubiese manifestado en forma a la cooperativa su interés en acceder a la misma, solicitando a esta el reconocimiento de que reúne las condiciones para poder llegar a ser socio en un futuro y la asignación de un orden al efecto, a fin de que se respete su preferencia, en atención a la*

J A U S A S

antigüedad de su petición, cuando llegase el caso de que alguno de los socios actuales pudiera manifestar su voluntad de transmitir sus derechos.”

Lo más destacable de este concepto es que el Tribunal sitúa el momento de verificación por parte de la cooperativa de los requisitos exigibles para ser socio en el mismo momento de la solicitud de acceso como socio expectante. Es decir, cuando una persona ha alcanzado la condición de socio expectante es porque cumplía los requisitos para ser socio y así lo ha comprobado la cooperativa. Esta comprobación no puede posponerse al momento en que un socio esté en disposición de vender su participación al socio expectante, pues no puede tener la expectativa de ser socio quien no reúne los requisitos necesarios para ello, sino que debe hacerse en el mismo momento de presentarse la solicitud.

Mayor detenimiento ha requerido establecer el proceso para alcanzar la condición de socio expectante. En el supuesto de hecho objeto de la sentencia los estatutos de la cooperativa no preveían ningún procedimiento específico para tal fin, que sería lo deseable, por lo que el demandante esgrimió la posibilidad de que se aplicara el mismo proceso previsto para alcanzar la condición de socio de pleno derecho – los estatutos preveían que tal condición podía alcanzarse incluso por silencio, si la cooperativa no contestaba en los plazos legales y estatutarios previstos. – Y el Tribunal ha aceptado esta tesis.

En definitiva, la sentencia comentada viene a cubrir dos lagunas que dotan de una indudable mayor seguridad jurídica a la figura del socio expectante.