



XVI CONGRESO DE INVESTIGADORES EN
ECONOMÍA SOCIAL DE CIRIEC-ESPAÑA –
VALENCIA, OCTUBRE 2016

**COMUNICACIÓN: El futuro de las Cooperativas de
viviendas: cesión de uso, rehabilitación y mediación
Sostenibilidad humana de la vivienda a través de la
Economía Social¹**

Ana Lambea Rueda

Departamento de Derecho Civil
Universidad Complutense de Madrid
Profesora Contratada Doctora. Acreditada a T.U.

¹ Este trabajo se desarrolla en el ámbito del Proyecto I+D del Ministerio de Ciencia e Innovación CertificaRSE, con el título "Efectos jurídico-financieros y control del impacto social para el desarrollo sostenible: el papel de las certificaciones en las inversiones y la contratación pública", DER2015-65374-R.

RESUMEN

La vivienda del siglo XXI precisa enfocar un nuevo rumbo, por un lado las necesidades materiales evidentes, derivadas de una mayor movilidad.

En 2016 en España en el ámbito de las Cooperativas de viviendas encontramos varias vías de desarrollo interesantes debido a que: por un lado, la globalización obliga a cuestionarse el modelo de vivienda futura; por otro, las viviendas existentes no responden a las normas de eficiencia energética exigidas desde la Unión Europea, imponiéndose su rehabilitación; y en último lugar, debido a la crisis económica, hay viviendas cuya construcción se ha paralizado y una importante oferta de viviendas nuevas sin dueño.

Por un lado, se presenta la opción de cesión de uso de la vivienda como fórmula de desarrollo a futuro, dejando atrás la elección mayoritaria de las últimas décadas, de adquisición de propiedad de las viviendas.

Además, recientemente se ha debatido acerca del nuevo modelo de gestión de cooperativas de viviendas, optando fundamentalmente por la gestión de la rehabilitación urbana de viviendas, comunidades de propietarios, incluso de barrios urbanos, a través de la Economía Social, en particular desde las asociaciones del cooperativismo. Así, desde las Administraciones, las entidades asociativas representativas del sector cooperativo, las entidades financieras y los colegios profesionales, se impulsa el desarrollo de la gestión de la rehabilitación de edificios de forma individual o en grupos.

Por otro, con el fin del relanzamiento de las viviendas sin dueño paralizadas, se han promovido algunos supuestos de mediación para la liquidación de activos bancarios, con mantenimiento de la cooperativa para la adjudicación de las viviendas tras la crisis y desaparición de la empresa gestora.

PALABRAS CLAVE

Vivienda. Edificios. Cooperativas de viviendas. Sostenibilidad. Cesión de uso. Rehabilitación. Mediación. Eficiencia energética

XVI CONGRESO DE INVESTIGADORES EN ECONOMÍA SOCIAL DE CIRIEC-ESPAÑA – VALENCIA, OCTUBRE 2016	1
1. VIVIENDA EN EL SIGLO XXI	3
2. SOSTENIBILIDAD HUMANA DE LA VIVIENDA	4
3. COOPERATIVAS DE VIVIENDAS Y LA ECONOMÍA SOCIAL.	5
3.1. Cooperativas de cesión de uso y Cooperativas de vivienda y consumo para mayores	6
3.1.1. Normativa estatal y autonómica	6
3.1.2. Nuevas perspectivas en la adjudicación de la vivienda: propiedad versus cesión de uso.	7
3.1.3. Supuestos de cesión de uso utilizados en Cooperativas de viviendas	8
3.1.4. Propuesta de modificación para el desarrollo de las Cooperativas de cesión de uso.	10
3.2. Cooperativas de rehabilitación de viviendas	11
3.1.1. Razones de la rehabilitación del sector inmobiliario	14
3.1.2. La rehabilitación de viviendas en la Unión Europea.	15
A. Directiva 2010/31 sobre eficiencia energética de los edificios.	16
B. Directiva 2012/27 sobre la eficiencia energética	17
3.1.3. La rehabilitación de viviendas en España.	18
A. Marco Normativo Estatal	19
B. Marco normativo de la Comunidad Autónoma de Madrid	20
3.1.4. Propuestas para el desarrollo de la rehabilitación en España.	21
3.3. La mediación como método alternativo de solución de conflictos en las cooperativas de viviendas.	22
3.3.1. Supuestos	22
3.3.2. Propuestas para el desarrollo de la mediación.	22
CONCLUSIONES	23
BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA	25

1. VIVIENDA EN EL SIGLO XXI

La vivienda es el bien material máspreciado por el hombre, y su importancia es evidente; ello entra en contradicción con los problemas de escasez ante una demanda insatisfecha, unida al exceso de oferta de vivienda vacía y sin utilidad. Debemos por tanto replantear a futuro cual es la vivienda a la que debemos dirigirnos. En este replanteamiento deben combinarse muchos factores, pero principalmente la necesidad del que utiliza y los intereses de quien la promueve, construye, rehabilita o cede.

En el ámbito inmobiliario la evolución del sector ha experimentado una profunda crisis, que ha hecho tambalearse los objetivos de la vivienda. La vivienda del siglo XXI precisa enfocar un nuevo rumbo, por un lado las necesidades materiales evidentes, derivadas de una mayor movilidad, por otro las necesidades vitales y humanas, presentes en la idea amplia de la sostenibilidad humana.

En el ámbito de la Economía Social, el sector de cooperativas de viviendas se reorienta en torno a objetivos nuevos: cooperativas de cesión de uso, combinadas con consumo y servicios, gestión de la rehabilitación de viviendas y mediación.

Es importante plantearse, desde la óptica del investigador, una serie de premisas básicas en esta nueva orientación, centradas en la normativa vigente.

Como norma básica, recordemos cierto que nuestra Constitución promueve el derecho a la vivienda de todos los ciudadanos dentro de los principios rectores de la política social y económica²; y suponemos que precisamente en base a la protección prevista en nuestra Constitución nuestro legislador va avanzando en el camino de la prestación de vivienda. Sin embargo, llegados a este momento del desarrollo del mercado de la vivienda, en mi opinión debemos analizar las opciones previstas; la puesta en práctica de las mismas y cuestionarnos si la necesidad e interés del que la utiliza es realmente respetada y promovida. No podemos admitir cualquier opción que responda a intereses de uno u otro sector, debemos contemplar la vivienda desde un punto de vista amplio, orientada a la persona, al ser humano de forma integral, y sus necesidades; necesidades materiales, de bienestar, de salud... La promoción y cesión de vivienda debe articularse como una prestación al servicio de la persona, en beneficio del ser humano, y no en beneficio de uno u otro sector.

2. SOSTENIBILIDAD HUMANA DE LA VIVIENDA

Nuevos objetivos de promoción, de vivienda social, de Cooperativas de viviendas, de rehabilitación, pero: ¿en qué dirección?

Deberíamos hablar de vivienda social no únicamente referida a la de promoción oficial o sujeta a ayudas públicas, sino a toda aquella que responde las necesidades de la sociedad. Es importante y necesario analizar dichas necesidades, valga la redundancia. No siempre lo que parece es lo real.

Dentro de una visión social de la vivienda y de la propiedad, que necesariamente debe contemplarse, la pregunta que debemos hacernos es: ¿Cuál es el interés jurídicamente protegido? Como propietarios: ¿nos interesa la regulación?; y a los promotores y constructores: ¿les interesa?; ¿A quién interesa realmente? En el juego de intereses que se barajan al elegir una opción normativa, ¿Cuál es el elegido y por qué? Hay que referirse a ello porque observamos en ocasiones que el interés más necesitado de protección finalmente queda desprotegido. A favor de la función social de la propiedad de las viviendas, sí claro, pero, ¡verdaderamente social!, no en favor de un grupo de poder e interés.

¿Qué vivienda necesita el ser humano del siglo XXI? La vivienda ya no es ese bien inmutable, que acompañaba al ser humano desde su nacimiento hasta el final de sus días. Aproximadamente cada 7-10 años cambian las necesidades de la persona, y la vivienda debe adaptarse a ellas, o bien favorecer la movilidad y el cambio. ¿Necesitamos adaptar la normativa a dicho cambio? ¿Quizá una normativa que reconozca, respete y promueva la cesión del uso, tanto como la propiedad? ¿Reformas fiscales –reducción de impuestos de transmisiones y otros costes- en favor de un movimiento de la vivienda más flexible y menos costosa para los particulares?

² Artículo 47: “Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.”

Y por otro lado, de aplicación inmediata: las cuestiones de eficiencia de la vivienda. El legislador, comunitario y nacional, se centra en eficiencia energética, en requisitos técnicos para su fomento. Como juristas es obligado cuestionarse para mantener el equilibrio entre los derechos y la función social de los mismos. Los límites impuestos al derecho de propiedad de la vivienda por razones de eficiencia energética son admisibles si son proporcionados y generales y en palabras de nuestro Tribunal Constitucional *“si no lo hacen impracticable, lo dificultan más allá de lo razonable o lo despojan de la necesaria protección”*.

Y, en los supuestos de conflicto, ¿se hace necesario el recurso a los tribunales? Costoso y largo... o ¿la economía social puede dar un ejemplo de adecuada resolución de conflictos inter partes a través de la mediación?

También hay que observar otras variables desde el punto de vista humano: ¿Es necesario promover edificios de tantas alturas?, ¿Sin apenas zonas verdes?, ¿A grandes distancias de los lugares de trabajo, colegios, ocio?, ¿Las ciudades grandes son realmente necesarias? La *sostenibilidad humana* aplicada a la vivienda, como nuevo ámbito de desarrollo, es necesaria: visión más amplia de la sostenibilidad, que contempla lo humanamente sostenible en tecnología, energía, salud... con una visión de conjunto que se plantea utilizar los medios de la forma más eficaz para lograr el fin último: lograr ciudades humanamente sostenibles, que estén pensadas por y para las personas que habitan en ellas. Es importante acuñar el concepto de *“sostenibilidad humana”*, más amplio, no sólo técnico, contemplando la vivienda como bien principal del ser humano. Se trata de avanzar un paso más en el desarrollo del sector inmobiliario, tras una tendencia empresarial individualista que ha fracasado, dirigida al capital como único fin, olvidando el componente humano y social, y sin importar los medios utilizados. Dicha tendencia ha sido suficiente y parcial en el desarrollo a corto plazo, pero no lo es a futuro.

3. COOPERATIVAS DE VIVIENDAS Y LA ECONOMÍA SOCIAL.

En 2016 en España en el ámbito de las Cooperativas de viviendas nos encontramos varias líneas de desarrollo interesantes.

Por un lado, la movilidad favorece la cesión de uso de las viviendas, y las Cooperativas de viviendas pueden liderar esta opción, respetando las necesidades de la propiedad, y favoreciendo que el uso de la vivienda sea dinámico. Además, las necesidades de algunos grupos sociales precisan este modelo de cesión de uso, en particular los mayores. La cesión de uso debe combinarse necesariamente con prestación de servicios, consumo.... Mediante cooperativas integrales que aúnen varias clases de cooperativas: viviendas, consumo, servicios.... Y ofrezcan a sus socios calidad de vida.

En otro ámbito, las viviendas existentes no responden a las normas de eficiencia energética exigidas desde la Unión Europea; ello obliga a su rehabilitación. Además, debido a la crisis económica, hay edificios vacíos que una vez rehabilitados podrían ser reutilizados. La rehabilitación debe realizarse de forma profesional, global, contemplando al ser humano que habita los inmuebles.

También hay viviendas cuya construcción se ha paralizado y una importante oferta de viviendas nuevas sin dueño, con problemas jurídicos de financiación, que precisan nuevos modelos de solución y resolución de conflictos más eficientes, que satisfagan las necesidades de todos los sujetos.

3.1. Cooperativas de cesión de uso y Cooperativas de vivienda y consumo para mayores

Las Cooperativas de viviendas mantienen en España un concepto y objeto casi únicos³, tanto en su descripción normativa (LC estatal y normas autonómicas), como en su realidad práctica. Aunque la opción de adjudicación en propiedad es la más utilizada, la evolución económica y demográfica de nuestra sociedad hace necesario un mayor desarrollo de la cesión del uso de las viviendas a los sujetos, procurando también servicios o instalaciones complementarias a los inmuebles.

3.3.1. Normativa estatal y autonómica

Nuestra legislación, tanto estatal⁴ como autonómica, permite ambas hipótesis, tanto el **acceso a la propiedad como al uso de la vivienda**, en los términos del artículo 89.4⁵ de la **Ley de Cooperativas estatal 27/1999 de 16 de julio: “La propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios mediante cualquier título admitido en Derecho”** Se añade, en el segundo párrafo que: *“Cuando la Cooperativa retenga la propiedad de las viviendas o locales, los Estatutos establecerán las normas a que ha de ajustarse tanto su uso y disfrute por los socios, como los demás derechos y obligaciones de éstos y de la cooperativa, pudiendo prever y regular la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute de la vivienda o local con socios de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida la misma modalidad”*.

En términos similares se expresan **Asturias, Murcia, Madrid, Navarra, Cataluña, Baleares, Extremadura, Castilla-La Mancha, Aragón, La Rioja, País Vasco, Galicia y Castilla-León**⁶; mientras que **Andalucía y Valencia**⁷ incluyen algún matiz diferente.

³ Es una asociación de personas, constituida como persona jurídica *Sociedad Cooperativa*, cuya finalidad es proporcionar alojamiento o locales a sus socios para desarrollar sus actividades. Pueden tener por *objeto*: procurar viviendas y/o edificaciones e instalaciones complementarias para el uso de las viviendas y locales de los socios; conservación y administración de las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes y la creación y suministro de servicios complementarios; rehabilitación de viviendas, locales y edificaciones e instalaciones complementarias. Pueden adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y desarrollar las actividades necesarias para el cumplimiento del objeto social. La *propiedad* o el *uso y disfrute* de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios mediante cualquier título admitido en derecho.

⁴ En los términos del artículo 89.4 de la Ley de Cooperativas estatal 27/1999 de 16 de julio: **“La propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios mediante cualquier título admitido en Derecho”**.

⁵ Sin modificación respecto de la LGC anterior 3/1987, art. 129.3 –introducido por primera vez en las normas cooperativas en el Reglamento de desarrollo de la Ley de 1978: RD 2710/1978 de 16 Nov., art. 105-.

⁶ Las últimas normas cooperativas mantienen la fórmula tradicional de las anteriores”. Bastante parecida a la LC es la Ley 12/2015 de 9 de junio de Cooperativas de Cataluña; el art. 123.3 de este texto dispone que la propiedad de las viviendas construidas en régimen de cooperativa puede adjudicarse mediante cualquier título admitido en Derecho, pudiendo adjudicarse *“la plena propiedad o el pleno uso”*. La Ley de Cooperativas de Aragón, en su Texto refundido –Decreto 2/2014 de 29 de agosto-, sin embargo, presenta diferencias respecto a la adjudicación en propiedad o uso *“mediante cualquier título legal”*, art. 84.5, así como la cesión o permuta con los socios de otras Cooperativas de viviendas que establezcan la misma modalidad. La también reciente Ley Cántabra 6/2013 de 6 de noviembre, art. 114.2: *“la propiedad o uso y disfrute podrán ser adjudicados o cedidos mediante cualquier título admitido en derecho”*. La Ley Asturiana 4/2010 de 29 de junio, más extensa, en su art. 153.3 expone: *“3. Las viviendas y locales promovidos por la cooperativa podrán, mediante cualquier título admitido en derecho, ser adjudicadas en propiedad a los socios o cedidos a los mismos para su uso y disfrute por ellos o sus familiares, con parentesco de hasta tercer grado, ya sea de forma habitual, ya sea para descanso o vacaciones, ya sea como residencia de personas mayores o discapacitadas. Cuando la cooperativa retenga la propiedad de las viviendas o locales, los estatutos establecerán las normas a que han de ajustarse tanto el uso o disfrute por los socios o sus familiares como los demás derechos y obligaciones de estos y de la cooperativa, pudiéndose prever la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute con socios de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida esta posibilidad. En el supuesto de viviendas de protección pública en la modalidad de alquiler con opción de compra, cuando la vivienda vaya a ser disfrutada por el familiar del socio, de acuerdo con lo establecido anteriormente, la cooperativa*

Aunque el legislador estatal y los autonómicos plantean una dicotomía legal entre propiedad privada y cesión del uso en general, sin preferencias respecto de ninguna fórmula, el sistema de cesión de uso más utilizado hasta ahora es el arrendamiento. Parece que la previsión legal es acertada, al contemplar ampliamente el sistema de cesión de uso, lo que posibilita utilizar cualquier sistema para ello.

3.1.2. Nuevas perspectivas en la adjudicación de la vivienda: propiedad versus cesión de uso.

La adjudicación en propiedad ha sido la fórmula utilizada en España durante más de medio siglo de forma casi exclusiva; en ella cada socio accede a la propiedad de su vivienda, y la Cooperativa puede después disolverse o no, dedicándose en este caso a

suscribirá el contrato de alquiler con opción de compra no con el socio sino con dicho familiar, que deberá reunir los requisitos exigidos en la legislación especial de viviendas protegidas.”. Así, la Ley 8/2006 de Cooperativas de Murcia de 16 de noviembre modificada en 2008, en su art. 112.3 se refiere a “*La propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios mediante cualquier título admitido en Derecho.*” Cuando La Ley 4/1999 de 30-3 de Cooperativas de la Comunidad de Madrid modificada en 2001, 2009 y 2012 en otras cuestiones, se refiere a la adjudicación de vivienda a personas físicas o entes públicos o institucionales para sus empleados, en el art. 114.3, mediante cualquier título admitido en derecho, destacando el uso habitual y permanente -en conexión con el supuesto de “aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles” (regulado por Ley 42/1998 de 15-12)-, ya sea para descanso o vacaciones, ya sean destinadas a residencias para personas de la tercera edad o disminuidas; pudiendo cederse o permutarse el uso y disfrute con socios de otras cooperativas. Más escueta que la Ley estatal es la Ley Foral 12/1996 de 2 de julio de Cooperativas de Navarra al referirse a la adjudicación de la propiedad de las viviendas en el artículo 65.3, similar al 89 de la Ley General, con adjudicación o cesión de la propiedad o el uso, el uso y disfrute regulado en Estatutos, sin contemplar la posibilidad de cesión o permuta del uso y disfrute con los socios de otras cooperativas. Muy similar el artículo 115.4 de la Ley 1/2003 de 20 de marzo de Cooperativas de Baleares (modificada puntualmente en otras cuestiones en 2005 y 2011). También prevé la opción estatutaria de cesión o permuta de uso con socios de otras Cooperativas. En iguales términos se pronuncia la Ley 2/1998 de 26 de marzo de Sociedades Cooperativas de Extremadura. En materia de adjudicación de las viviendas, el art. 134. 3 es idéntico al 89 de la LC, incluyendo la cesión o permuta con los socios de otras cooperativas. En el 134.1 incorpora la “*cesión de uso y disfrute, ya sean para uso habitual y permanente, ya sean para descanso o vacaciones, ya sean destinadas a residencias para personas de la tercera edad o con disminución*”. Y de la misma forma la Ley 11/2010 de 4 de noviembre de Cooperativas de Castilla-La Mancha, art. 135.3. También similar a la LC es el art. 119.3 de la Ley 4/2001 de 2 de julio de Cooperativas de La Rioja. Claramente se manifiesta la Ley 1/2000 de 29 de junio de Cooperativas del País Vasco (cuyos artículos no se vieron modificados respecto de la Ley anterior: 4/1993 de 24 de junio). La adjudicación de las viviendas, como servicio cooperativo prestado al socio, se produce por cualquier título admitido en Derecho, art. 114.3. El uso y disfrute puede cederse habitual o por temporadas. Las normas de cesión de uso y disfrute pueden venir establecidas por los Estatutos o por el Reglamento de cada promoción, que pueden prever la permuta del derecho con los socios de otras cooperativas. E idéntico a la redacción del primer párrafo del 89.4 de la LC es el art. 120 referido a viviendas de la Ley 5/1998 de 18 de diciembre de Cooperativas de Galicia, modificada por Ley 18/2008, con adjudicación en propiedad o cesión de uso, mediante cualquier título admitido en Derecho; la retención de la propiedad por la Cooperativa debe ser prevista en estatutos, sin referirse a las circunstancias de permuta o cesión de uso con socios de otras cooperativas.

Similar es el art. 118.4 de la Ley 4/2002, de 11 de abril, de Cooperativas de Castilla y León: “*La propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios mediante cualquier título admitido en Derecho... pudiendo prever y regular la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute de la vivienda o local con socios de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida la misma modalidad*”.

⁷ La Ley 2/1999 de 31 de marzo de Sociedades Cooperativas andaluzas modificada por Ley 3/2002 de 16 de diciembre, en su artículo 133.3, en materia de viviendas, novedosamente, no habla de adjudicación sino de transmisión de la propiedad de las mismas, o de cesión de uso con “*retención de la propiedad por la Cooperativa mediante cualquier título admitido en derecho*”. Es la única norma autonómica que distingue el término: transmisión de la propiedad. También, en el 133.4 incluye la regulación estatutaria de la materia e introduce la posibilidad de cesión o permuta del uso y disfrute con socios de otras cooperativas.

Un poco más allá se sitúa la Ley de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, 8/2003 de 24 de marzo (modificada en cuestiones concretas no específicas de viviendas en 2003, 2004, 2007 y 2010). Con una redacción diferente del resto de normas cooperativas, afirma, en su artículo 91.2, que “*las viviendas serán adjudicadas en propiedad a cada socio en régimen de propiedad horizontal, o permanecerán en la propiedad de la Cooperativa que podrá cederlas a los socios en arrendamiento o por cualquier otro título permitido por el ordenamiento jurídico*. No se alude a la posibilidad de cesión o permuta del uso y disfrute.

la gestión de las zonas comunes. La adquisición de la propiedad de la vivienda considera la adjudicación como el momento de adquisición de la propiedad de la vivienda por el socio cooperativo, en su condición de auto-promotor⁸. A los efectos de su proyección futura es probable la continuidad del supuesto, tal y como se ha venido desarrollando hasta ahora, ya que responde a un criterio socialmente extendido: la pretensión de adquirir la propiedad de un inmueble, como base de seguridad o estabilidad socio-económica; al que se añaden las ventajas de construcción dentro del régimen cooperativo, la capacidad de decisión de sus miembros, el menor coste... Sin embargo, su desarrollo necesariamente es menor, dado que las necesidades de los sujetos son variables, y los imperativos de la globalización y movilidad requieren nuevos estilos residenciales.

En los supuestos de **cesión del uso de la vivienda en régimen cooperativo**, la especialidad radica en que la comunidad existente de socios sobre la propiedad de las viviendas permanece tras la adjudicación de las viviendas, o bien dicha propiedad es asumida por la Cooperativa, cediendo su uso. El ingreso en la Cooperativa viene unido a la condición de **copropietario de la “comunidad de gestión cooperativa”**, por la que el socio ostenta un derecho sobre una cuota indivisa -sobre el suelo adquirido, lo aportado y la obra en conjunto-. Dicha cuota se concreta en una vivienda en régimen de Propiedad Horizontal, resultado de la división de la comunidad mediante el reconocimiento o adjudicación posterior y entrega de las viviendas. En el supuesto de cesión de uso de la vivienda no hay adjudicación entendida como división de la comunidad, permaneciendo ésta indivisa o bien transmitiendo su haber a la propia Cooperativa.

Cualquier norma cooperativa debería establecer la cesión de uso en los siguientes términos: “*La cesión de uso puede realizarse a través de cualquier medio admitido en Derecho*”. La amplitud de esta expresión permite utilizar cualquier opción de cesión.

Como hemos visto, teniendo en cuenta que nuestra normativa cooperativa permite el desarrollo de las dos hipótesis, tanto el acceso a la propiedad como la cesión del uso de la vivienda; y que desde un punto de vista práctico es importante desarrollar nuevas fórmulas de convivencia en una sociedad de integración pluricultural, el desarrollo de la cesión de uso no tiene mayor dificultad. Por ello, deberían fomentarse legalmente **nuevos regímenes de cesión de uso de los inmuebles⁹ -ayudas, subvenciones, exenciones-**. El **arrendamiento** ha sido el método inicialmente utilizado, pero también se han desarrollado en los últimos años otros, que parten de los **derechos reales de uso, habitación o usufructo**, más estables, seguros y atractivos que el arrendamiento. Se trata de ofrecer alternativas a los modelos de propiedad ya desarrollados, ya que éstos no son eficaces para dar respuesta a todas las necesidades sociales, económicas y demográficas que van surgiendo.

3.1.3. Supuestos de cesión de uso utilizados en Cooperativas de viviendas

Los supuestos utilizados han sido el arrendamiento, y los derechos de usufructo, uso y habitación.

⁸ LAMBEA RUEDA, A (2012): *Cooperativas de viviendas. promoción, construcción y adjudicación al socio cooperativo*. 3ª edición corregida y actualizada. Comares 2012. LAMBEA RUEDA, A (2012): Modalidades de adjudicación y cesión de uso en las cooperativas de viviendas: arrendamiento, usufructo, uso y habitación. *Ciriec-España. Revista jurídica de economía social y cooperativa*. 23/2012, pp. 139 - 178. LAMBEA RUEDA, A (2012): Reflexiones en el marco de la economía social. Las cooperativas: Cuestiones sin resolver. *Revista Española del Tercer Sector*. 21/2012, pp.65-90.

⁹ Vid. Sobre el tema: LAMBEA RUEDA, A: Presente y futuro de las Cooperativas de Viviendas: Adjudicación en propiedad de las viviendas o cesión de su uso. Prestación de otros servicios. En *Las empresas de participación en Europa: el reto del siglo XXI*. Publicación de la Escuela de Estudios Cooperativos. UCM. Madrid 2002, pp. 237-246; LAMBEA RUEDA, A: Los derechos de uso y habitación desde una nueva perspectiva: cesión de inmueble”en *RCDI*, 728, 2011.pp.3105-3150; y LAMBEA RUEDA, A: Adjudicación y cesión de uso en las cooperativas de viviendas: usufructo, uso y habitación y arrendamiento. *CIRIEC*, Rev. Jurídica, 23, 2012, pp. 1-40.

En el supuesto de **arrendamiento**, la relación jurídica se estructura como contrato, en torno al intercambio pactado de uso de un bien por precio cierto y determinado (en dinero o en especie). Se trasfiere el uso, pero no la propiedad, siempre a cambio de precio cierto. Esta opción presenta ciertas desventajas como la dificultad de mantenimiento del espíritu cooperativo; la aplicación imperativa de las leyes en materia de arrendamientos; y la dificultad de compatibilizar las normas cooperativas con la normativa de arrendamientos. El arrendamiento de viviendas en régimen cooperativo se suele utilizar en supuestos de colectivos con recursos económicos escasos, siendo las autoridades municipales, autonómicas o nacionales quienes intervienen en la construcción y aportan los recursos, reservándose facultades sobre el control de las viviendas y/o la elección de los socios. En nuestro ordenamiento jurídico las fórmulas de cesión del uso de las viviendas cooperativas responden mayoritariamente a modelos residenciales de arrendamiento para jóvenes¹⁰, o de propiedad colectiva para mayores¹¹.

El **derecho de uso**¹² es un derecho real limitado, o en cosa ajena, concedido de forma personal al usuario para obtener todos los servicios o frutos que pueda aprovechar. En el uso hay derecho de uso y frutos y, a diferencia del usufructo, la percepción de frutos viene determinada por las necesidades del usuario y su familia, que marcan la extensión del derecho. Su objeto puede afectar a bienes muebles o inmuebles. El uso aplicado a una vivienda cooperativa permitiría utilizarla para habitarla o para otra finalidad.

El **derecho de habitación** es un derecho real limitado, o en cosa ajena, con finalidad exclusiva de alojamiento, con las mismas obligaciones y limitaciones que el usuario, o derecho de uso sin percepción de frutos, aplicado a la vivienda. Requiere un acto expreso, más o menos solemne, que ha de probarse por quien lo alegue. La finalidad de habitación respecto de la vivienda consiste en morar en ella, no en obtener los frutos. La habitación, a diferencia del uso, es singular y autoriza a ocupar las piezas necesarias, y no toda la casa como el uso. El objeto es la casa y el destino el alojamiento, excluyéndose el pago de una renta. Pudiera ser alojamiento como vivienda habitual o segunda residencia, pero siempre alojamiento en principio, salvo que en el título constitutivo se haya fijado otro destino. Son características del mismo la temporalidad, gratuidad e intransmisibilidad. En la habitación en principio no se paga renta, ya que en caso contrario podría tratarse de un fraude de ley respecto de la legislación de arrendamientos. El derecho de habitación, anteriormente en cierto

¹⁰ Para jóvenes las opciones han sido: 1. apartamentos colectivos 2. viviendas de alquiler mediante cooperativas de inversionistas que alquilan las viviendas durante un período de tiempo a precio protegido (COOP. SATSE PAVONES –VPO-, COOP. SABATINI; COOP PROFIL); o mediante cooperativas de acceso diferido a la propiedad tras un período de alquiler (COOP. FLOR DE AZAHAR –VPO-). En el supuesto de PROFIL los socios e inversores son los padres, las viviendas son propiedad de la cooperativa durante la vida del préstamo hipotecario, y los socios presentan a uno o más arrendatarios según su participación y garantizan el pago del alquiler (alquiler establecido por la Administración y suficiente para el pago de préstamo, mantenimiento del inmueble, gestión de la cooperativa y los alquileres): Este régimen también beneficia a otros colectivos como discapacitados e inmigrantes.

¹¹ Para mayores: Por una parte conjunto residencial de propiedad privada del apartamento y propiedad colectiva de los espacios y servicios comunes. Existiendo cooperativas integrales de consumo y viviendas para mayores como JUBILAND.

¹² Ha sido utilizado en la aplicación del **modelo ANDEL** en Cataluña, a través de **SOSTRE CIVIC**. Se trata de un modelo de **Cooperativa de cesión de uso de la vivienda** utilizado en otros países como Dinamarca, Noruega, Suecia.

La primera cooperativa se creó en Dinamarca en 1866, aunque el primer tipo ANDEL de viviendas se desarrolla en 1911. Resumen del modelo en TURMO, R: *Andel: el model escandinau d'accés a l'habitatge*. Finestra oberta, 39, febrero 2004, pág. 14 y ss. Modelo de cesión de uso de la vivienda previa entrada, con fin de evitar la especulación. En la actualidad, cifras de 2004, en Dinamarca hay 125.000 viviendas en régimen ANDEL. También se trata en EXTEZARRETA, A y MERINO, S (2013): Las cooperativas de viviendas como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica. *REVESCO*, 113, pp. 111.

desuso, ha cobrado nueva vigencia en **supuestos relacionados con discapacitados**, así como **personas mayores autónomas**¹³, en que favorece una fórmula habitacional más estable que el arrendamiento, y más económica que el régimen de propiedad, pero no por ello menos interesante, especialmente por lo que se refiere a los usos de anejos con servicios acorde con sus necesidades.

Con la constitución del **derecho real de usufructo** sobre una vivienda se cede el uso y disfrute de la misma, mediante un Derecho real limitado, en cosa ajena, personal y transmisible, cuyo origen procede de un negocio jurídico que recoge la voluntad de las partes inter vivos: convenio, contrato, disposición de última voluntad, o la Ley. Suele ser más frecuente la constitución voluntaria. En el usufructo, el nudo propietario simplemente soporta el uso y goce de la cosa por tiempo cierto o no (vitalicio). En la práctica¹⁴, existe un supuesto nacido como nueva posibilidad de cooperación con un régimen de cesión del uso de la vivienda en base a un Derecho Real de usufructo, mediante una cooperativa de interés social, sin ánimo de lucro y destinada a la promoción y plena integración social dentro de las de trabajo asociado. Se trata de una **Cooperativa integral**¹⁵, no sólo de viviendas, con una finalidad más amplia: residencia y atención a jubilados. El propietario no es titular directo de las instalaciones sino de los títulos que dan derecho al uso y disfrute de las mismas, quedando descartado otras figuras como el alquiler o la cesión a terceros. La cooperativa de interés social¹⁶ es una vía de aunar intereses y proporcionar vivienda y bienes y servicios complementarios.

3.1.4. Propuesta de modificación para el desarrollo de las Cooperativas de cesión de uso.

Las cooperativas de vivienda en España han venido funcionando tradicionalmente de forma mayoritaria para la promoción de viviendas de protección pública o de promoción privada en régimen de propiedad. No obstante, también hay algunos desarrollos, minoritarios, en régimen de cesión de uso de la vivienda. En estos últimos años, las necesidades de la globalización y la consecuente movilidad nacional e internacional, requieren un impulso de la cesión de uso de la vivienda. Tanto en régimen de arrendamiento, como de usufructo y derecho de uso –como el co-housing–, encontramos supuestos que renuevan la utilidad de las cooperativas de viviendas en

¹³ Nos referimos, por ejemplo, al supuesto de la Sociedad pública de vivienda de Irún (**IRUNVI**) que ofrece apartamentos en régimen de habitación, que se adquieren mediante precio, con derecho de ocupación vitalicio, para domicilio habitual o permanente, sin posibilidad de transmisión por ninguna clase de título, que se extingue por fallecimiento o renuncia del titular.

¹⁴ Se trata de la Cooperativa Residencia Santa Clara, que está funcionando en Málaga, formada por jubilados y prejubilados, constituida con la finalidad de disponer de apartamentos para éstos junto con interesantes actividades de ocio y servicios comunes: hostelería, talleres, salón, baile... La información sobre el tema se publicó en el diario "El Mundo" el 10-6-01, y ha sido facilitada amablemente por la directora de la Residencia, D^a. Aurora Moreno. Es de esperar que surjan iniciativas similares o en otra línea de necesidad, combinando la prestación de vivienda con otras sociales de integración.

¹⁵ Se trata de la **COOPERATIVA SANTA CLARA**. Cada cooperativista ha pagado una cantidad por el derecho al uso y disfrute de un apartamento, y cuando se traslada a éste abona unos gastos de comunidad para tener acceso a todos los servicios comunitarios (de estancia, ocupacionales, hostelería, médicos, sociales). La gestión corresponde al Consejo Rector de la Cooperativa. Se combinan la prestación de residencia, con uso y disfrute de apartamentos, con las sociales y médicas necesarias para el colectivo que se trata, jubilados. La titularidad de los apartamentos es hereditaria para hijos u otros parientes cumpliendo los requisitos de edad fijados.

¹⁶ En el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid se prevé también un tratamiento especial para las Cooperativas de viviendas de integración social (VIS), para ciertos colectivos desfavorecidos y también junto al de jóvenes y mayores (JYM): Las de integración social (préstamo subsidiado del 50 y subvención del restante 50 –art. 121 de la Ley de Cooperativas Madrileña) se han destinado en algunos casos a minusválidos psíquicos y físicos, a enfermos terminales de sida, a personas mayores con escasos recursos o a realojos de personas procedentes de desahucios. No obstante cualquier colectivo con necesidades de integración social podría acceder a ellas, y con fundamento legal en cualquier norma cooperativa estatal o autonómica.

general, y de cesión de uso en particular en España. Además, la realidad demográfica nos sitúa ante supuestos que precisan nuestra atención, con un grupo creciente de mayores que no lo son tanto, y apuestan por una fórmula residencial mixta, de viviendas y servicios. En la actualidad, la utilidad de las cooperativas de viviendas precisa de otras clases de cooperativas para ajustarse a las nuevas necesidades.

Si bien, a futuro, podría plantearse una reestructuración del concepto, que abarque todas las necesidades requeridas en una única clase de cooperativas de viviendas; o una mejor conexión entre ellas que impulse su crecimiento –reformas fiscales¹⁷, ayudas-

Cesión de uso, sí, pero, ¿qué fórmula es la mejor?, ¿cuáles son las normas legales?, ¿y los supuestos?, ¿las ayudas son suficientes?, ¿hay posibilidades sin explorar?

En mi opinión las opciones que podrían barajarse serían: o bien la reformulación del concepto de cooperativa de viviendas de forma más amplia; o bien la constitución de una clase de cooperativas nueva que aúne viviendas-consumo-servicios –aunque ya tenemos fórmulas de agrupación como las cooperativas integrales-, o bien la consideración automática, a efectos fiscales y de ayudas, de las de viviendas que también sean de consumo o servicios como un tipo de cooperativas de consumidores –beneficiándose de las condiciones de las especialmente protegidas¹⁸-.

3.2. Cooperativas de rehabilitación de viviendas

En la última década se han dictado normas europeas de obligado cumplimiento sobre eficiencia energética de los edificios. El legislador, comunitario, y por extensión el nacional¹⁹, centra la actividad inmobiliaria presente y futura en el desarrollo de la rehabilitación para lograr la eficiencia energética, estableciendo los requisitos técnicos para su fomento. Desde el punto de vista jurídico, la normativa europea es de obligado cumplimiento, al tratarse de Directivas, por lo que nuestro legislador debe adaptarse a ellas.

¹⁷ En materia fiscal es evidente que las cooperativas medianas son las grandes perjudicadas, y que hay disparidad entre las CCAA. Sobre el tema, interesante: MARTÍNEZ VARGAS, J. CARMONA IBÁÑEZ, P y POZUELO CAMPILLO, J. (2015) la presión fiscal en las cooperativas: una valoración por tamaños, comunidades y sectores para el período 2008-2011. REVESCO 119, pp. 154. ROMERO CIVERA, A y MARÍ VIDAL, S (2015). Algunos aspectos críticos en la aplicación del impuesto de sociedades a las cooperativas según el régimen fiscal de cooperativas. La necesidad de su reforma. REVESCO 118, pp. 25. ALGUACIL MARÍ, P. ROMERO CIVERA, A (2013). Diferencias territoriales en el concepto de cooperativa protegida y especialmente protegida. REVESCO 110, pp. 40.

¹⁸ En esta línea, sin decirlo expresamente EXTEZARRETA, A y MERINO, S (2013): Las cooperativas de viviendas como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica. REVESCO, 113, pp. 106

¹⁹ A modo de ejemplo: En particular, en el Ayuntamiento de Madrid ha elaborado un mapa donde se identifican 109 zonas en el municipio que necesitan una **rehabilitación urgente**. En los próximos dos años se destinarán 16 millones de euros para subvencionar mejoras en la accesibilidad y la eficiencia energética de las comunidades de propietarios que las soliciten, que podrían llegar a cubrir hasta el 100% de la factura en los hogares más vulnerables, apostando por la **renovación y la regeneración urbanas** para un Desarrollo Urbano Sostenible.

Se pretende una renovación de la almendra central y los desarrollos periféricos con abundancia de vivienda social, construidos entre 1950 y 1980, con tipología mayoritaria de bloque abierto, que ahora requieren una atención prioritaria. Del millón y medio de viviendas que hay en la ciudad, **el 70% tiene más de 35 años**, momento en el que empezaron a aplicarse normativas técnicas de aislamiento en los edificios, y si se rehabilitaran se calcula que podrían conseguirse ahorros de entre el 70% y el 80% en los consumos energéticos actuales.

Los tres objetivos de este Desarrollo Urbano Sostenible son: «avanzar en la **reducción del desequilibrio territorial** y la cohesión social», «mejorar la sostenibilidad y la eficiencia de los edificios» y «la reconversión del sector del ladrillo para recuperar el empleo perdido tras el pinchazo de la burbuja».

Las ayudas municipales a la rehabilitación previstas en el Ayuntamiento serán compatibles con los programas que tienen en los ministerios de Industria, para la **mejora de la eficiencia energética**, y el de Fomento, para la **renovación del parque residencial**.

Sin embargo, tras una primera adaptación mediante la Ley 8/2013²⁰, podemos cuestionarnos si la norma española realmente se adapta al criterio de la Directiva, y sobre todo si mantiene el equilibrio entre los derechos de los propietarios de viviendas y la función social de la vivienda, y cuáles son los sujetos que pueden articular esta actividad.

En mi opinión, totalmente de acuerdo con la rehabilitación, con la eficiencia energética, tan necesarias para el bienestar e incluso la salud de los ciudadanos. Sin embargo, los límites impuestos por el legislador estatal a las viviendas en razón de la rehabilitación: ¿son efectivamente necesarios? , ¿Pueden imponerse sin discusión posible?, ¿quién fija dichos límites?, ¿hemos otorgado a nuestros legisladores, comunitarios o nacionales, un poder casi omnipotente de regular cualesquiera conductas y situaciones?

Además, una propuesta interesante: también hay que observar otras variables desde el punto de vista de la sostenibilidad humana. ¿Es necesario promover edificios de tantas alturas?, ¿Sin apenas zonas verdes?, ¿A grandes distancias de los lugares de trabajo, colegios, ocio?, ¿Las ciudades grandes son realmente necesarias? Es importante acuñar el concepto de “sostenibilidad humana²¹” aplicada a la vivienda, en un sentido más amplio, no sólo técnico y de eficiencia, que contemple la vivienda como el bien principal del ser humano.

Por supuesto, la eficiencia energética se impone como un límite a la propiedad inmobiliaria; el propietario de la vivienda debe cumplir las exigencias normativas. Para lograr el desarrollo de los objetivos europeos de eficiencia energética, en el ámbito de la Economía social, se ha iniciado un nuevo modelo de gestión de rehabilitación de viviendas; desde las Administraciones, las entidades asociativas representativas del sector, las entidades financieras y los colegios profesionales.

Así, por un lado se impulsa el desarrollo de la gestión de rehabilitación de edificios de forma individual o en grupos constituidos como cooperativa de rehabilitación. Se tiende

²⁰Puede consultarse sobre el tema: ALVAREZ OLALLA, P: (2013) Comentario a la reforma de la LPH operada por la Ley 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. *Rev. Aranzadi Civil-Mercantil*, nº. 5, 2013 pp. 45-54. ARANGUREN URRIZA, FJ (2013): Notas sobre la reforma de la LPH. *Rev. Jurídica del Notariado* nº. 86-87, pp. 371-411. BERROCAL LANZAROT, AI (2013): Análisis de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. *Actualidad Civil*, nº 9/ septiembre 2013, pp. 969-1031. MAGRO SERVET, V (2013): Líneas generales de la reforma de la LPH por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. *La Ley, IURIS* 198, Septiembre 2013. MARTÍNEZ ORTEGA, JC (2013): La modificación del título constitutivo en la propiedad horizontal tras la Ley 8/2013, de 26 de junio. *Rev. Derecho UNED*, nº 13, 2013, pp. 313-332. PÉREZ MIRALLES, JA (2013): La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal llevada a cabo por la disposición final primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio. *Diario LA LEY* nº. 8186, 2013. DÍAZ MARTÍNEZ, A (2013):“La enésima reforma fragmentaria del régimen de propiedad horizontal (esta vez por Ley 8/2013 de 26 de junio). *Rev. Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil* nº 6, 2013, pp. 1-16. GÓNZÁLEZ CARRASCO, MC (2013). Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal por Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, en www.uclm.es/centro/cesco. GARCÍA ABURUZA, MP (2014): El nuevo régimen del artículo 10 de la LPH tras su reforma por la Ley 8/2013. *Rev. Aranzadi doctrinal* nº. 8, 2014. MAGRO SERVET, V (2014):“El curioso carácter de las obras obligatorias en la propiedad horizontal del art. 10 LPH tras la Ley 8/2013. *Rev. Aranzadi doctrinal* nº. 1, 2014. MERINO, S; EXTEZARRETA, A (2014): Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica. *REVESCO* 113,2014, pág. 92-112. MILÀ RAFEL, R (2014): *Promoción inmobiliaria, autopromoción y cooperativas de viviendas*. Thomson Reuters-Aranzadi, Navarra 2014. ORTALE, M (2014): Una propuesta para una política social de vivienda inconclusa. La construcción del espacio público y privado y el cooperativismo como claves para su diseño. *Revista de trabajo social y ciencias sociales*, nº 72, 2014.

LAMBEA RUEDA, A (2015): Rehabilitación, regeneración y renovación urbana. Experiencias exitosas en Cooperativas de viviendas: rehabilitación y mediación. Cirioc-España. *Revista jurídica de economía social y cooperativa*. 26/2015, pp. 121 - 156. LAMBEA RUEDA, A (2015): Función social de la propiedad y

nuevos límites a la propiedad horizontal: efectos de la normativa de rehabilitación del sector inmobiliario *Rev. Derecho Privado* 5, sept/oct 2015, pág. 69 a 103.

²¹ Sobre el tema vid: www.derechoysostenibilidadhumana.es

hacia modelos de rehabilitación basados en supuestos de eficiencia y viabilidad, con ahorros en la actuación (retornos) que se convierten en ingresos y hacen posible la rehabilitación.

Además, en el ámbito de las cooperativas de viviendas en la Comunidad Autónoma de Madrid, el desarrollo de la rehabilitación se realiza mediante convenios de colaboración entre la Confederación de Cooperativas de viviendas, a través de la Federación de Madrid, con la Comunidad Autónoma²², en desarrollo del Plan Estatal elaborado por el Ministerio de Fomento; así como convenios con las Empresas Municipales de la Vivienda²³, y vínculos con entidades financieras y colegios profesionales²⁴. Ha surgido así un nuevo modelo de gestión para la rehabilitación. Las líneas que se siguen para la rehabilitación son las siguientes:

- Desarrollo de la gestión de la rehabilitación de edificios de forma individual o en grupos constituidos como cooperativa de rehabilitación (disminución del riesgo, incremento de ventajas fiscales, incremento de garantías y de fiabilidad).
- Modelos de rehabilitación basados en la viabilidad: lo eficiente es viable, los ahorros de la actuación (retornos) se convierten en ingresos y hacen posible la rehabilitación. Inicialmente se actúa con financiación externa: las cuantías son adelantadas por las entidades bancarias o bien por fondos de inversión. Los fondos de inversión financian

22 La Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de Madrid ha formalizado un **Convenio de colaboración** para el fomento y divulgación de la Rehabilitación edificatoria y para la Regeneración y Renovación Urbanas en el marco del Plan Estatal de la Vivienda 2013-2016 con la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid **el día 6 de junio de 2016**, junto con otras cinco Asociaciones y Entidades, sin ánimo de lucro, vinculadas a la actividad Rehabilitadora de edificios, viviendas y entornos de la Comunidad de Madrid. La finalidad es actuar en orden a la divulgación, impulso y fomento de las ayudas para la conservación, mejora de la accesibilidad y de la eficiencia energética y están facultadas para suscribir acuerdos de colaboración con las Administraciones Públicas, de conformidad con lo establecido en sus Estatutos de Constitución y del propio Plan Estatal de la Vivienda. Las partes firmantes entienden que el mantenimiento del parque de viviendas regional y las eficiencias en temas como el ahorro energético, accesibilidad de la Comunidad, son un elemento esencial en la mejora de la calidad de vida de nuestros ciudadanos y un camino a seguir en los próximos años y por ello se comprometen a colaborar de forma conjunta para mejorar su acceso a los programas de rehabilitación de la Comunidad de Madrid. Se promueven acciones de asesoramiento, divulgación y comunicación de las ayudas para la rehabilitación y para la ejecución de obras y trabajos de conformidad con las normativas municipales, autonómicas y estatales en materia de rehabilitación. Se crea una Comisión de Seguimiento compuesta por un representante de cada Asociación y tres representantes de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación. La Comunidad de Madrid aprobó las bases reguladoras de la concesión de ayudas económicas a la rehabilitación edificatoria en ejecución del Convenio firmado con el Ministerio de Fomento el 20 de octubre de 2015 mediante Orden del Consejero de Transportes, Vivienda e Infraestructuras de 18 de mayo de 2016.

²³ La Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid ha firmado el primer Convenio de Colaboración entre CONCOVI FCV (Madrid) y el Excmo. Ayuntamiento de Madrid y su EMVS, el pasado 26 de Mayo de 2014, y desde el cual se han puesto en marcha cogestionando entre las dos instituciones los estudios de viabilidad y diagnóstico de un barrio de 500 viviendas en Madrid capital.

²⁴ Del mismo modo, la FCV, ha firmado el pasado 16 de Octubre de 2014 un convenio de colaboración con la AVS (Asociación de Promotores Públicos de Madrid) de gran importancia ya que en ella están integrados los principales municipios de la Comunidad de Madrid y sus empresas o institutos públicos de vivienda. Estos convenios institucionales demuestran la apuesta que las diferentes administraciones públicas hacen por la FCV.

Otros importantes convenios son los que la FCV está preparando con el COAM(Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid), el CAF (Colegio de Administradores de Fincas de Madrid), ANERR (Asociación Nacional de Empresas de Reforma y Rehabilitación), Entidades Financieras, etc., esperando que muy pronto, en beneficio de este ambicioso plan, podamos anunciar la fecha de su formalización, junto con otros agentes representantes o intervinientes del sector, agradeciendo a todos ellos el interés y apoyo mostrados.

la actuación en inicio. Las Entidades bancarias intervienen desde la entrega de la rehabilitación, en que se obtienen las posibles subvenciones y ayudas públicas (PAREER, IDAE).

La Rehabilitación Integral de un inmueble, independientemente de su uso, permite estudiar y ejecutar sobre diferentes áreas de actuación tan dispares como edificios residenciales, de oficinas, instalaciones, industrias... La Rehabilitación tampoco se olvida de las áreas urbanas, ya que el acceso a estos edificios y sus dotaciones urbanísticas (urbanización interior, aceras, zonas verdes, aparcamientos, etc.) deben guardar relación y ser mejorados para facilitar y mejorar dicha accesibilidad exterior. Las principales Áreas de Actuación en la Comunidad de Madrid son:

- Edificios de uso Residencial. Comunidades de Vecinos.
- Equipamiento-Dotaciones. Hoteles, Instalaciones deportivas, Piscinas Municipales, residencias 3ª edad, edificios públicos, colegios, hospitales, infraestructuras y servicios públicos Renfe-Adif, etc.
- Planes de Barrio. Este es el que a la FCV, al contar con la colaboración de los Organismos Públicos, más le motiva, ya que en un barrio se puede mejorar, adaptar, rehabilitar y optimizar en algunos casos el funcionamiento y rendimiento de todo lo anterior en un mismo proyecto.

3.1.1. Razones de la rehabilitación del sector inmobiliario

La situación del Sector inmobiliario en España ha mejorado en los últimos dos años con un balance algo más positivo que en los años anteriores. Así, se inició tímidamente la recuperación económica, produciéndose un ligero incremento de la demanda. Además, ha renacido un nuevo impulso de la actividad de las entidades financieras, y comienza a fluir la financiación hipotecaria añadida a la inversión extranjera.

En particular, centrándonos en la **rehabilitación** como opción de desarrollo inmobiliario, la cuestión primera es responder a la pregunta: ¿Por qué rehabilitar?

En la **Unión Europea**²⁵ se avanza, como fin común en los diversos países miembros, en el uso eficiente de la energía, como fórmula que permitirá resolver tres cuestiones de interés fundamental:

1. *Medida contra la crisis: Disminución de costes.*
2. *Reducción de la dependencia de proveedores externos de petróleo y gas.*
3. *Protección del medio ambiente.*

*Se pretende un aumento de la **eficiencia energética** en todas las etapas de la cadena energética desde la generación hasta el consumo final. Por ello, con base en un incremento de los beneficios de la eficiencia energética que superen los costos, se han adoptado medidas concretas sobre eficiencia energética centradas en los sectores en que el potencial de ahorro es mayor, tales como **edificios**.*

La **rehabilitación** se presenta como alternativa para lograr los **objetivos de eficiencia energética para 2020 y 2030 en la UE**²⁶. La UE se ha fijado un objetivo del 20% de ahorro de energía para el año 2020 en comparación con el uso proyectado de energía en 2020. Además, en la cumbre del Consejo Europeo de la UE de 23 y 24 octubre de 2014²⁷, los países de la UE acordaron un nuevo objetivo de eficiencia energética del 27% o más en el año 2030.

²⁵ www.europa.eu

²⁶ Energía sostenible, segura y asequible para los europeos en http://europa.eu/pol/ener/index_es.htm: file:///C:/Users/UCM/Downloads/NA0614043ESC_002.pdf

²⁷ EUCO 169/14: http://www.consilium.europa.eu/uedocs/cms_data/docs/pressdata/es/ec/145425.pdf

Entre las políticas propuestas en la UE²⁸ para mejorar la eficiencia energética: ... una de ellas es la rehabilitación... contemplada en las Directivas adoptadas para el fomento de la eficiencia energética. De acuerdo con la Comunicación de la Eficiencia Energética de julio de 2014, se espera que la UE logre un ahorro energético del 18% o 19% en 2020 - falta el 1% -2% para el objetivo del 20%. Si los países de la UE aplican toda la legislación existente en materia de eficiencia energética, el objetivo del 20% se puede alcanzar sin medidas adicionales. El impulso de la UE hacia una energía más eficiente ya ha producido beneficios sustanciales a los europeos²⁹; y se esperan mayores beneficios en el futuro, en particular en el sector de la edificación:

- Por cada 1% de mejora en la eficiencia energética, las importaciones de gas de la UE caen un 2,6%.
- Se producen menores costos de energía para las personas que viven y trabajan en **edificios energéticamente eficientes**, así como beneficios adicionales, tales como la mejora de la calidad del aire y protección contra el ruido externo proporcionado por ventanas de eficiencia energética.
- Se generan nuevas oportunidades de negocio para las empresas europeas, como las **constructoras** y fabricantes de equipos que utilizan energía.
- Se originan nuevos puestos de trabajo en la **construcción**, fabricación, investigación y otras industrias que invierten en eficiencia energética.

En particular, como datos que se aportan con relación a la eficiencia energética en los edificios en las Directivas de eficiencia energética: **Los edificios** son responsables del 40% del consumo de energía y un 36% de las emisiones de CO₂ en la UE,

(Considerando 5 de la Directiva 2010/31 y Considerando 16 de la Directiva 2012/27, y artículos 16 a 19). Actualmente, alrededor del 35% de los **edificios** de la UE tienen más de 50 años de edad. Mediante la mejora de la eficiencia energética de los **edificios**, se podría reducir el consumo total de energía de la UE en un 5% a un 6% y bajar las emisiones de CO₂ en aproximadamente un 5%.; todo ello dentro del Paquete 20-20-20.

3.1.2. La rehabilitación de viviendas en la Unión Europea.

La legislación de la UE que incide en la reducción del consumo energético de los edificios es la siguiente:

- Directiva **2010/31** / UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, sobre la **eficiencia energética de los edificios** (DO L 153 de 18.6.2010).

²⁸ La UE ha adoptado una serie de medidas para mejorar la eficiencia energética en Europa. Ellas incluyen:

- Reducción anual de 1,5% en las ventas nacionales de energía.
- Los países de la UE deben hacer renovaciones de eficiencia energética de al menos el 3% de los **edificios** de propiedad y ocupadas por los gobiernos centrales por año.
- Emisión de certificados de eficiencia energética obligatorias que acompañan a la venta y alquiler de **inmuebles**.
- Energía mínima con estándares de eficiencia y etiquetado para una variedad de productos, tales como calderas, electrodomésticos, iluminación y televisores (Ecodiseño).
- Preparación en cada País de planes de Eficiencia Energética: planes de acción cada tres años en los países de la UE.
- Despliegue previsto de cerca de 200 millones de contadores inteligentes de electricidad y 45 millones para el gas en 2020 dando lugar a un mayor ahorro de los consumidores.
- Auditorías energéticas cada cuatro años.
- Protección de los derechos de los consumidores: derecho a recibir un acceso fácil y gratuito a los datos en tiempo real y al consumo de energía histórico. www.europa.eu

²⁹ Los Edificios nuevos consumen la mitad de energía que lo hicieron en la década de 1980. La intensidad energética en la industria de la UE se redujo en casi un 19% entre 2001 y 2011. Los aparatos más eficientes supondrán un ahorro a los consumidores de € 100 mil millones al año - alrededor de € 465 por hogar - en sus facturas de energía para el año 2020.

- Directiva **2012/27** / UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, sobre la **eficiencia energética**, que modifica las Directivas 2009/125 / CE y 2010/30 / UE y deroga las Directivas 2004/8 / CE y 2006/32 / CE (DO L 315 de 14.11.2012).

A. Directiva 2010/31 sobre eficiencia energética de los edificios.

La Directiva 2010/31 toma impulso en la anterior, la Directiva 2002/91, de esquema similar pero con un contenido mucho más escueto y reducido. La obligación de transposición de la de 2010 se limita a las disposiciones que supongan una modificación de fondo respecto de la Directiva 2002/91 (*considerando 14*), con un régimen de transposición sucesivo en función del contenido, de fechas 9 de julio de 2012, 9 de enero de 2013 y 31 de diciembre de 2015.

En los Considerandos de la Directiva 2010/31 se promueve la eficiencia energética de los edificios sobre la base de una metodología adaptada a cada caso³⁰, dejando en manos de los Estados miembros la responsabilidad exclusiva³¹ para establecer los requisitos mínimos de eficiencia energética y sus revisiones periódicas. Además, se prevé la creación de instrumentos³² de todo tipo para fomentar las medidas relativas a la eficiencia energética, en particular el certificado de eficiencia energética³³ de obligado cumplimiento en las transmisiones de propiedad y las cesiones de uso (con inspección periódica y régimen de sanciones³⁴).

Todos los **edificios nuevos** deben ser edificios de consumo de energía casi nulo³⁵ el 31 de diciembre 2020 -edificios públicos el 31 de diciembre 2018. –Los países de la UE deben establecer **requisitos mínimos³⁶ de eficiencia energética para los**

³⁰“... **tener en cuenta las condiciones climáticas y las particularidades locales... con una metodología que puede ser diferente a escala nacional y regional...**”

³¹“... **responsabilidad exclusiva de los Estados miembros** establecer requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios y de sus elementos... los Estados miembros **revisen periódicamente** sus requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios... deben elaborar **planes nacionales** para aumentar el número de edificios de consumo de energía casi nulo, y deben comunicar dichos planes a la Comisión periódicamente... **las autoridades locales y regionales son claves para que la aplicación de la presente Directiva tenga éxito**, se las debe consultar y hacer partícipes.” – desarrollo en artículo 20 de la Directiva-

³² “Se están creando o adaptando **instrumentos financieros** y otras medidas de la Unión con objeto de fomentar las medidas relativas a eficiencia energética... Al posible comprador o arrendatario de un edificio o de alguna unidad de un edificio se le debe dar, en el **certificado de eficiencia energética**, información correcta acerca de su eficiencia energética, así como consejos prácticos sobre cómo mejorarla... **operaciones de inspección periódica y de mantenimiento de las instalaciones** de calefacción y aire acondicionado... Los **instaladores y constructores son claves para que la aplicación de la presente Directiva tenga éxito...**” –instrumentos financieros en el art. 10 de la Directiva-

³³ Artículo 11. **Certificados de eficiencia energética** “1. Los Estados miembros tomarán las medidas necesarias para establecer un sistema de certificación de la eficiencia energética de los edificios... con el fin de que los propietarios o arrendatarios del edificio o de una unidad de este puedan comparar y evaluar su eficiencia energética...” Artículo 12: **Expedición de certificados de eficiencia energética** “1. ...en edificios o unidades de estos que se construyan, vendan o alquilen a un nuevo arrendatario... 2... se muestre al comprador o nuevo arrendatario potenciales y se entregue al comprador o nuevo arrendatario. 3. Cuando un edificio se venda o alquile antes de su construcción... evaluación de su eficiencia energética futura... indicador de eficiencia energética... se haga constar en los anuncios publicitarios que aparezcan en los medios de comunicación. 5. Las disposiciones del presente artículo se aplicarán de conformidad con la normativa nacional aplicable en materia de copropiedad o de comunidad de propietarios...”

³⁴ Artículos 14 y 15 sobre **Inspecciones**; y artículo 27 acerca del **Régimen sancionador**.

³⁵ Artículo 9. **Edificios de consumo de energía casi nulo** “1. Los Estados miembros se asegurarán de que: a) a más tardar el **31 de diciembre de 2020**, todos los **edificios nuevos** sean edificios de consumo de energía casi nulo, y de que b) después del **31 de diciembre de 2018**, los **edificios nuevos que estén ocupados y sean propiedad de autoridades públicas** sean edificios de consumo de energía casi nulo.” El consumo casi nulo en viviendas nuevas se entiende como: 2020=22 KW/h/m; frente al actual de 75 KW/h/m en viviendas nuevas y 175 KW/h/m en viviendas usadas Fuente. Gas Natural. Jornadas vivienda 2015 CESINE.

³⁶ Artículo 4 a 6: ... Los Estados miembros tomarán las medidas necesarias para garantizar que se establezcan unos **requisitos mínimos** de eficiencia energética de los edificios o unidades de este con el fin de alcanzar niveles óptimos de rentabilidad... La Comisión establecerá... un **marco metodológico**

edificios nuevos, y para la renovación de edificios y sustitución o modernización de los elementos de construcción de los edificios construidos (sistemas de calefacción y refrigeración, techos, paredes...)

B. Directiva 2012/27 sobre la eficiencia energética

La Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 25 de octubre de 2012 relativa a la eficiencia energética, por la que se modifican las Directivas 2009/125/CE y 2010/30/UE, y por la que se derogan las Directivas 2004/8/CE y 2006/32/CE, se fundamenta en las líneas de actuación ya avanzadas, incorporadas a sus considerandos: independencia energética, reducción de consumo de energía, disminución de gases, impulso económico, dentro del objetivo de eficiencia energética de reducción del 20% del consumo de la misma. En particular en el ámbito de la edificación³⁷ se intenta orientar y concretar hacia la renovación para mejorar el rendimiento energético, fijando índices anuales de renovación, con planes de eficiencia energética sostenibles e integrados con objetivos claros que impliquen a los ciudadanos y con un plan de acción sobre las adquisiciones futuras de inmovilizado por parte de las Administraciones públicas.

En el ámbito de la edificación se presentan, en sus artículos 4 a 6, como medidas de desarrollo las siguientes:

- A corto plazo, los países de la UE deben hacer **renovaciones de eficiencia energética** de al menos el 3% de la superficie total de los edificios de propiedad y ocupadas por las Administraciones públicas al año. Se indica en su caso como se realiza el cálculo de dicho 3%, advirtiendo cuales son los edificios excluidos por razón de su valor arquitectónico o histórico, o de su finalidad de defensa nacional o de actividades religiosas. La renovación implica a todas las Administraciones. (Art. 5 de la Directiva 2012/27). - A largo plazo, los estados miembros garantizarán que las Administraciones públicas **adquieran a futuro sólo productos, servicios y edificaciones que tengan un alto rendimiento energético** (art. 6 de la Directiva 2012/27)³⁸.

comparativo para calcular los niveles óptimos de rentabilidad de los requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios y de sus elementos... edificios nuevos cumplan los requisitos mínimos de eficiencia energética establecidos... cuando se efectúen reformas importantes en edificios, se mejore la eficiencia energética del edificio o de la parte renovada... siempre que ello sea técnica, funcional y económicamente viable."

³⁷"... los Estados miembros deberían crear una **estrategia a largo plazo para después de 2020 destinada a movilizar inversiones en la renovación de edificios residenciales y comerciales para mejorar el rendimiento energético del parque inmobiliario... El ritmo de renovación de edificios tiene que aumentar ya que el parque inmobiliario existente constituye el sector con mayor potencial de ahorro de energía... Los edificios de propiedad estatal... conviene fijar un índice anual de renovación de edificios que las Administraciones centrales tengan en propiedad y ocupen con objeto de mejorar su rendimiento energético. Este índice de renovación se entiende sin perjuicio de las obligaciones relativas a los edificios de consumo de energía casi nulo establecidas en la Directiva 2010/31/UE... La obligación de renovar la superficie útil de los edificios de la Administración central debería aplicarse a los órganos administrativos cuya competencia se extienda a la totalidad del territorio de un Estado miembro... Algunos municipios y otros organismos públicos de los Estados miembros ya han puesto en práctica planteamientos integrados sobre ahorro de energía y abastecimiento de energía... Debe fomentarse el intercambio de experiencias entre municipios y otros organismos públicos acerca de las experiencias más innovadoras. ... Administraciones centrales que firmen contratos de obras, suministros o servicios deben dar ejemplo y tomar decisiones de compra eficientes en cuanto a la energía...".**

³⁸ Artículos 5 y 6: "**Función ejemplarizante de los edificios de los organismos públicos** 1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 7 de la Directiva 2010/31/UE, cada uno de los Estados miembros se asegurará de que, **a partir del 1 de enero de 2014, el 3 % de la superficie total de los edificios con calefacción y/o sistema de refrigeración que tenga en propiedad y ocupe su Administración central se renueve cada año... 1. Los Estados miembros garantizarán que las Administraciones centrales adquieran solamente productos, servicios y edificios que tengan un alto rendimiento energético, en la medida en que ello sea coherente con la rentabilidad, la viabilidad económica, la sostenibilidad en un sentido más amplio, la idoneidad técnica...**"

- A largo plazo, los países de la UE deben elaborar **estrategias de rehabilitación de edificios**, a nivel nacional y a largo plazo, que pueden incluir en sus planes de acción de eficiencia energética (art. 4 de la Directiva 2012/27³⁹).

3.1.3. La rehabilitación de viviendas en España.

El parque de viviendas en España se encuentra envejecido, nuestro legislador observa que el 55% de los edificios es anterior a 1980, y el 21% tiene más de 50 años de antigüedad. Es evidente que las viviendas se han convertido en sumideros energéticos; más aún si tenemos en cuenta que el 58% de edificios se construyeron antes de la primera normativa sobre eficiencia energética, por lo que no cumplen ninguno de los estándares de eficiencia exigibles⁴⁰. Ello unido a los problemas que se presentan por un alto déficit de accesibilidad con una población altamente envejecida. Sin embargo, sorprendentemente, la rehabilitación en España se encuentra trece puntos por debajo de la media europea (41,7%). La combinación de la exigencia de las Directivas europeas incorporadas a nuestras normas, y el déficit en materia de rehabilitación tiene como consecuencia que necesitamos invertir en rehabilitación. Dicha necesidad ha sido entendida por nuestro legislador. El legislador está pensando en un tipo de rehabilitación profesionalizada, basada en el desarrollo de proyectos técnicos jurídicos administrativos y económico-financieros viables. Una rehabilitación que precisa cumplir con varios objetivos⁴¹: la eficiencia energética, la compensación económica (ahorro en el consumo, ayudas públicas y financiación externa), la mejora del hábitat y la cohesión social (impulso en el sector inmobiliario). Para ello es necesaria una rehabilitación no parcial sino integral de edificios, barrios o municipios.

Desde los distintos agentes se proponen varios frentes de trabajo. Así, en particular desde la Confederación Española de Organizaciones Empresariales -CEOE⁴²- se propone una línea de actuación jurídica en los siguientes aspectos que parecen interesantes: por un lado *unificar el concepto de rehabilitación*, impulsar un desarrollo autonómico de la rehabilitación, promover el desarrollo integrado estatal mediante el Informe de Evaluación de edificios, analizar e incorporar a las normas jurídicas los posibles *efectos sobre la propiedad del endeudamiento generado por la rehabilitación*, *imponer la obligatoriedad de inscripción del certificado de eficiencia energética en el Registro de la Propiedad*, fomentar la rehabilitación a través de: reducciones tributarias y de fiscalidad (IVA, IRPF, IBI, Impuestos Municipales, IS, *definición de régimen fiscal de las comunidades de propietarios*), subvenciones iniciales a la propiedad en la puesta en marcha, ayudas a fondo perdido para las empresas de rehabilitación por parte de la administración, desarrollo de fondos de liquidez, de fondos de garantía y líneas de crédito ICO para las comunidades de propietarios; adopción de modelos de otros países (Inglaterra, Alemania) de rehabilitación mediante préstamos iniciales a bajo interés y recuperación posterior a través del ahorro energético.

Por su parte, la Confederación de Cooperativas de viviendas -CONCOVI⁴³-, presenta entre sus objetivos, la Rehabilitación Integral de Edificios y Barrios, con los apoyos y convenios institucionales alcanzados con las diferentes Administraciones Públicas e

³⁹ Artículo 4: "**Renovación de edificios.** Los Estados miembros establecerán una **estrategia a largo plazo para movilizar inversiones en la renovación del parque nacional de edificios residenciales y comerciales, tanto público como privado...** A más tardar el 30 de abril de 2014, se publicará una primera versión de la estrategia, que se actualizará cada tres años y será remitida a la Comisión en el marco de los Planes nacionales de acción para la eficiencia energética."

⁴⁰ CEOE: Confederación Española de Organizaciones Empresariales
http://www.ceoe.es/resources/image/rehabilitacion_edificios_motor_crecimiento_empleo_2014.pdf

⁴¹ Federación de Cooperativas de viviendas y rehabilitación de la comunidad de Madrid
<http://www.fcvcam.org/>

⁴² CEOE: Confederación Española de Organizaciones Empresariales
http://www.ceoe.es/resources/image/rehabilitacion_edificios_motor_crecimiento_empleo_2014.pdf

⁴³ www.concovi.org

importantes entidades y agentes del Sector, liderando así la nueva política económica basada en el impulso de la Economía Social. CONCOVI (Confederación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de España) colabora y asesora en esta materia directamente al Ministerio de Fomento (Plan Estatal de Rehabilitación), Ministerio de Empleo (principal objetivo político, creación de empleo), al Ministerio de Industria (Subvenciones y financiación IDAE a través del programa PAREER) y al Ministerio de Medio Ambiente (Protocolo Kioto, Plan 20-20-20).

En el ámbito de la Comunidad de Madrid, la Confederación de cooperativas, a través de la Federación de Cooperativas de viviendas –FCVCAM⁴⁴- apuesta porque la Rehabilitación Integral de un edificio residencial debe ser promovida por los propietarios de las viviendas que lo componen, siendo un claro modelo de gestión auto-promovido por la Economía Social. La FCV defiende y reivindica, por encima de todo, la necesidad de profesionalizar la gestión integral de un Proyecto de Rehabilitación.

En base a lo anterior, y puesto que las Comunidades de Propietarios y las Cooperativas de Rehabilitación de Viviendas comparten el mismo fundamento y espíritu de aplicación de criterios de cohesión y economía Social, con estructuras muy parecidas, la FCV ha asumido el liderazgo de la gestión de la rehabilitación. Se trata de gestionar todo el proceso con las máximas garantías de éxito, y a riguroso precio de coste, ofreciendo la oportunidad de representación ante las diferentes administraciones públicas, entidades financieras, expertos constructores, y demás agentes que deban participar para hacerlo posible. Acometiendo una rehabilitación que sea sinónimo de compensación⁴⁵.

A. Marco Normativo Estatal

El marco normativo estatal se ha enriquecido necesariamente en los últimos años, por imperativo del legislador comunitario:

- Ley 18/2014, de 15 de octubre, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia. En ella se crea el Fondo Nacional de eficiencia energética –Ley 18/2014 de 15-10 y Orden 289/2015 de 20-2 sobre las aportaciones al mismo.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Se dicta en desarrollo de las Directivas citadas.
- Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016.
- Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

⁴⁴ www.fcvcam.org

⁴⁵ www.fcvcam.org: Compensación Económica: El ahorro se convierte en un retorno, o lo que es lo mismo en un ingreso: incrementando la capacidad de ahorro de las familias, mediante la reducción del consumo energético doméstico; gestionando y viabilizando la obtención de financiación externa a través de Entidades Financieras; Gestionando la obtención de todas las ayudas, subvenciones, bonificaciones y exenciones impositivas aplicables de las distintas administraciones, autonómicas, estatales y europeas, aportando la máxima eficiencia y eficacia en su obtención, impulsando la reactivación económica del sector de la construcción.

Compensación Funcional: mejorar el confort, la habitabilidad, la accesibilidad y en definitiva la calidad de vida.

Compensación Social: generación de puestos de trabajo y activación de la Economía Social.

Compensación Medioambiental:

La Rehabilitación tiene en este sentido una gran responsabilidad dependiendo de ella la posibilidad de reducción en un altísimo porcentaje las emisiones de CO₂ y gases de efecto invernadero y pudiendo contribuir con ello a lo firmado en el Pacto de Varsovia; aplicando energías renovables con el fin de obtener un parque inmobiliario más sostenible, eficiente y ecológico.

- Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de suelo.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal sucesivamente modificada.
- Ley 2/2011 de 4 de marzo, de economía sostenible.

Además, hay que destacar, por su interés económico, la normativa PAREER⁴⁶: Programa de Ayudas para la Rehabilitación Energética de Edificios existentes del sector Residencial (uso vivienda y hotelero). Antes de éste, había otras ayudas: los Fondos JESSICA-IDAE (desarrollo urbano sostenible), el Plan PIMA SOL (sector hotelero), y el Plan CLIMA (sostenibilidad por el clima).

En materia fiscal⁴⁷ las ayudas son:

- Deducción fiscal por obras de rehabilitación⁴⁸.
- Deducción fiscal por adecuación de vivienda por razones de discapacidad⁴⁹.
- IVA reducido en obras de rehabilitación⁵⁰.

B. Marco normativo de la Comunidad Autónoma de Madrid

El marco normativo autonómico colabora en el impulso de la rehabilitación, aunque según cada CCAA su avance es mayor o menor. La rehabilitación es una cuestión en plena expansión, normativamente hablando también. En el caso de la Comunidad de Madrid, la normativa vigente está compuesta por:

⁴⁶ Con el fin de promover actuaciones integrales que favorezcan la mejora de la eficiencia energética y el uso de energías renovables en el parque de edificios existentes del sector residencial, así como cumplir con el artículo 4 de la Directiva 2012/27/UE, relativa a la eficiencia energética, el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, a través del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE), pone en marcha un **programa específico de ayudas y financiación**, dotado con 125 millones de euros.

Podrán ser **beneficiarios** de las ayudas de este Programa: a. las personas físicas y jurídicas propietarias de edificios de uso residencial (de uso hotelero y de uso vivienda); **b. las comunidades de propietarios o las agrupaciones de comunidades de propietarios de edificios residenciales de uso vivienda, constituidas conforme a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal**; c. los propietarios de viviendas unifamiliares o los propietarios únicos de edificios de viviendas que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal; d. las empresas de servicios energéticos.

Las ayudas podrán solicitarse durante el periodo comprendido entre el día siguiente de la publicación de esta resolución en el Boletín Oficial del Estado y el **30 de octubre de 2015**.

El **tipo de ayuda** dependerá del tipo de actuación, así: Mejora de la eficiencia energética de la envolvente térmica, se ayudará bajo la modalidad combinada de entrega dineraria sin contraprestación y préstamo reembolsable; Mejora de la eficiencia energética de las instalaciones térmicas y de iluminación, se ayudará bajo la modalidad de préstamo reembolsable; Sustitución de energía convencional por biomasa en las instalaciones térmicas, se ayudará bajo la modalidad de préstamo reembolsable; Sustitución de energía convencional por energía geotérmica en las instalaciones térmicas, se ayudará bajo la modalidad de préstamo reembolsable.

Los **préstamos reembolsables** tendrán las condiciones siguientes: Tipo de interés: Euribor + 0,0 %; Plazo máximo de amortización de los préstamos: 12 años (incluido un período de carencia opcional de 1 año); Garantías: aval o contrato de seguro de caución por importe del 20% de la cuantía del préstamo.

⁴⁷ Ponencia Pilar Bonet. Jornada sobre rehabilitación UPV diciembre 2014.

⁴⁸ A nivel estatal **se suprime a partir de 1 de enero de 2013 la deducción por inversión en vivienda habitual**. No obstante, podrán continuar practicando esta deducción aquellos contribuyentes que hubieran satisfecho cantidades con anterioridad a 1 de enero de 2013 para la realización de obras de rehabilitación de su vivienda habitual, siempre que estén terminadas antes de 1 de enero de 2017.

⁴⁹ A nivel estatal **se suprime a partir de 1 de enero de 2013 la deducción por inversión en vivienda habitual**. No obstante, podrán continuar practicando esta deducción aquellos contribuyentes que hubieran satisfecho cantidades con anterioridad a 1 de enero de 2013 para la realización de obras por razones de discapacidad en su vivienda habitual, siempre que estén terminadas antes de 1 de enero de 2017.

⁵⁰ Aquellas personas que realicen **obras de rehabilitación y obras de renovación y reparación de edificios** o partes de los mismos destinados a viviendas, podrán beneficiarse de **un tipo de IVA reducido al 10%**, siempre que cumplan requisitos para ello.

- Decreto 88/2009, de 15 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las ayudas económicas a la rehabilitación de edificios residenciales y recuperación de entornos urbanos en la Comunidad de Madrid (“Plan de Rehabilitación 2009-2012”). Dicho Plan contempla una serie de ayudas destinadas específicamente a la rehabilitación de edificios y espacios públicos; y respondía al desarrollo del Plan estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009 – 2012 (Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre). La Comunidad de Madrid aprobó las bases reguladoras de la concesión de ayudas económicas a la rehabilitación edificatoria en ejecución del Convenio firmado con el Ministerio de Fomento el 20 de octubre de 2015 mediante Orden del Consejero de Transportes, Vivienda e Infraestructuras de 18 de mayo de 2016.

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- Orden de 14 de junio de 2013, de la Consejería de Economía y Hacienda, por la que se crea el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad de Madrid.

La Comunidad de Madrid⁵¹ establece como prioridad la rehabilitación completa de barrios y edificios: legislando, financiando, promoviendo iniciativas y coordinando con el objetivo de lograr un crecimiento equilibrado y solidario. La Comunidad de Madrid gestiona y tramita las ayudas a la rehabilitación de viviendas, edificios y barrios para la adecuación, mejora o remodelación de éstos.

3.1.4. Propuestas para el desarrollo de la rehabilitación en España.

En todo caso, es preciso destacar que la opción inicial, de Cooperativas de viviendas para rehabilitar, no ha logrado demasiado éxito, principalmente por cuestiones relacionadas con los costes fiscales del modelo. Ello podría obligarnos a replantear incluso el propio concepto de cooperativa de viviendas, o bien optar por cooperativas que aúnen varias clases de cooperativas: viviendas, servicio, consumo... con consecuencias en los ámbitos de gestión, costes, ayudas...

Pero, además, hay nuevas cuestiones prácticas que requieren un estudio más profundo: Rehabilitación, regeneración y renovación, sí, pero, ¿qué dirección debe seguirse?, ¿cuáles son las pautas legales?, ¿y los supuestos posibles?, ¿las ayudas son suficientes?, ¿en materia fiscal hay posibilidades sin explorar⁵²?

En el ámbito de la Propiedad Horizontal, como ya he precisado en otros artículos doctrinales, la Ley 8/2013 presenta deficiencias y desigualdades al considerar los planes de ordenación como determinantes de la misma. Así, los límites impuestos al propietario podrían ser susceptibles de discusión.

Como ya indiqué anteriormente en materia de cesión de uso, las modificaciones fiscales son necesarias. Así, ¿Podría fomentarse y favorecer el régimen de ayudas?, es decir, proponiendo una modificación del régimen y aplicación de otras normas a las cooperativas de viviendas para rehabilitación. Admitiendo para ello que participan de la

⁵¹ Fuente: www.madrid.org: “...Aproximadamente el 80% de los edificios de la Comunidad de Madrid está destinado a uso residencial. Gran parte de estas viviendas tiene más de cincuenta años de antigüedad y presentan carencias desde el punto de vista de seguridad y confort que podrían resolverse mediante la **rehabilitación**.

La cooperación entre las administraciones y asociaciones de vecinos a través de iniciativas públicas y privadas, posibilitan la rehabilitación.

Las nuevas demandas en materia de sostenibilidad y los nuevos estándares de edificación exigen la adaptación de las viviendas ya construidas.; ha crecido el número de edificios necesitados de rehabilitación. En el futuro la rehabilitación ocupará en mayor medida al sector de la construcción de la Comunidad de Madrid que hoy en día representa el 26% de la actividad...”

⁵² BONET, P (2014): Ponencia en Jornada sobre rehabilitación UPV diciembre 2014.

fórmula de las cooperativas de consumidores aunque su objeto, la vivienda, sea concreto y especial, en los supuestos de rehabilitación podría pedirse la aplicación del régimen fiscal de las de consumidores – ¿acaso no es consumo la adquisición de materiales para realizar la rehabilitación?-. Un voto a favor de la modificación, tanto de la normativa de régimen fiscal, como posiblemente una adaptación de la norma autonómica y estatal de cooperativas de viviendas.

3.3. La mediación como método alternativo de solución de conflictos en las cooperativas de viviendas.

3.3.1. Supuestos

También se han realizado iniciativas novedosas y exitosas de mediación en el ámbito inmobiliario. Se trata de un desarrollo todavía infrutilizado en mi opinión, pero que podría resolver algunos de los conflictos estancados en el ámbito inmobiliario en general, y en las Cooperativas de viviendas en particular. La utilización de la mediación, como fórmula alternativa frente a la judicial o al arbitraje, podría resolver algunas cuestiones en un estadio previo, con búsqueda de una solución pactada entre los propios interesados, que beneficie a ambos. ¿Puede y debe extenderse su uso en el sector de Cooperativas de viviendas?

La mediación se promueve en los últimos tiempos en diversos sectores, como un método alternativo de solución de conflictos. Especialmente tras la Ley 5/2012 de 6 de julio de Mediación en Asuntos Civiles y Mercantiles⁵³, dictada para la trasposición de la Directiva 2008/52/CE sobre Mediación en Asuntos Civiles y Mercantiles, la mediación se articula como un método alternativo interesante; sin olvidar las trece leyes autonómicas de mediación.

3.3.2. Propuestas para el desarrollo de la mediación.

La mediación es una iniciativa ya probada en el ámbito del cooperativismo de viviendas, con éxito demostrado desde el punto de vista práctico. Con el fin del relanzamiento de las viviendas sin dueño paralizadas, se han promovido algunos supuestos de mediación para la liquidación de activos bancarios, con mantenimiento de la cooperativa para la adjudicación de las viviendas tras la crisis y desaparición de la empresa gestora. El éxito ha sido total, se ha logrado un reequilibrio de intereses vivienda-precio, un acuerdo de quita de hipoteca sobre el total con la entidad financiera, y una adjudicación de las viviendas recuperando la seguridad jurídica en la adquisición de las mismas.

La mediación es una vía de desarrollo necesaria. Como método para superar la crisis, dejando a un lado la intervención del Estado en los asuntos inmobiliarios, la mediación se ofrece como un recurso fundamental. Un entorno maduro puede así encontrar las soluciones a los problemas entre los propios sujetos afectados –entidades bancarias y

⁵³ FISHER R y URY, X con PATTON, BM (1991): *Si de acuerdo*”. Norma SA, Colombia 1991. SUARES, M (2002): *Mediando en sistemas familiares*. México, Paidós 2002. GARCÍA VILLALUENGA, L y VÁZQUEZ DE CASTRO, E: La mediación civil en España: luces y sombras de un marco normativo” *Política y Sociedad* 50, 2013, pág. 71 y ss. FERRI DURÁ, J (2014): Gestión y resolución de conflictos: habilidades de comunicación y técnicas de mediación . *Curso mediación UCM 30/4/2014*. SANTOS BOLADO (2015): *Estilos de afrontamiento de conflictos*. *Curso mediación UCM 2015*.

consumidores-, sin acudir a un tercero ajeno que resuelva un conflicto en el que no es parte, y finalmente provoque, como así ha ocurrido, la desviación de la responsabilidad de la crisis.

CONCLUSIONES

En el ámbito inmobiliario se abren nuevas parcelas de desarrollo. Las Cooperativas de viviendas deben participar en el mismo. En la actualidad lo hacen en tres frentes de batalla: la promoción de la cesión de uso de las viviendas, la rehabilitación del parque inmobiliario envejecido y la mediación para la liquidación de activos inmobiliarios problemáticos.

En nuestro ordenamiento jurídico los supuestos más utilizados en materia de Cooperativas de viviendas se concretan en la adquisición de la propiedad de la vivienda, aunque también la cesión de uso es admitida y utilizada en algunos casos, y tiene una perspectiva de futuro cada vez mayor. Las cuestiones cooperativas principales son, evidentemente, la adjudicación de la vivienda al socio, los sujetos que intervienen en la misma, y las relaciones jurídicas entre ellos. Algunos supuestos prácticos actuales de prestación de vivienda en régimen cooperativo utilizan el arrendamiento o bien derechos Reales limitados. En conclusión, se observan supuestos, todavía escasos en número en la práctica, cuyo desarrollo puede ser interesante para el sector cooperativo, necesitado de nuevas vías de expansión. Las hipótesis de cesión de uso pueden desarrollarse en base a estos derechos, logrando un vínculo más estable que el arrendamiento, y por ello más atractivo, y una protección más enérgica como derecho real. Su aplicación requiere un cambio de mentalidad, pero es más acorde a las nuevas necesidades sociales, económicas y demográficas. Se trata de la aplicación de normas vigentes, como base de un desarrollo jurídico coherente, estable y adaptado a las nuevas necesidades.

En el ámbito inmobiliario con finalidad de vivienda el desarrollo de la rehabilitación supone la imposición de nuevos límites de interés público al propietario de las viviendas. La base en la normativa europea sobre eficiencia energética, de obligada trasposición en nuestro ordenamiento, y en las normas sobre rehabilitación de viviendas dictadas a tal efecto. Por razones económicas y sociales, a futuro, el sector inmobiliario se orienta hacia la rehabilitación como ámbito de desarrollo. La Unión Europea regula la rehabilitación de edificios en dos Directivas, 2010/31 y 2012/27, como medida contra la crisis para la disminución de costes; para lograr la reducción de la dependencia de proveedores externos de petróleo y gas; y como fórmula de protección del medio ambiente. España ha dictado en desarrollo de dichas normas la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. El legislador está pensando en un tipo de rehabilitación profesionalizada y viable. La rehabilitación precisa cumplir con varios objetivos: eficiencia energética, compensación económica, mejora del hábitat y cohesión social. Para ello es necesaria una rehabilitación no parcial sino integral de edificios, barrios o municipios. Las asociaciones de cooperativas de viviendas están participando activamente en esta rehabilitación.

La mediación es una vía de desarrollo ilimitado. Como método para superar la crisis, ante un Estado excesivamente intervencionista en los asuntos inmobiliarios, la mediación es un recurso fundamental para resolver la crisis e impagos. Podría encontrarse soluciones entre los propios sujetos afectados –entidades bancarias y consumidores-, antes de acudir al Estado, que con decisiones cuasi salomónicas, desvía la responsabilidad de la crisis.

Además, debe advertirse que es preciso proponer un desarrollo inmobiliario integral y humanamente sostenible. En mi opinión, en la rehabilitación debe promoverse la *sostenibilidad humana*, abarcando una visión más amplia de la sostenibilidad, que contemple lo humanamente sostenible en tecnología, energía, salud... con una visión de conjunto que se plantee utilizar los medios de la forma más eficaz para lograr el fin último: lograr ciudades humanamente sostenibles, que estén pensadas por y para las personas que habitan en ellas.

El sector inmobiliario en general debe renovarse para mantenerse a flote. A mi juicio, desde el punto de vista jurídico-privado, una solución eficaz y a futuro requiere abrir varios frentes de trabajo. 1. Implantar normas de buenas prácticas en todas las actividades del sector; 2. Reestablecer, desde la veracidad, la relación coste-calidad-precio, eliminando el exceso de lucro que lo ha caracterizado en los últimos años, del que se han beneficiado todos los agentes, y aplicando la ética en el desarrollo de todas las actividades; 3. Resolver definitivamente los problemas de suelo, y también los de financiación de la Administración Pública municipal [tras una reforma en profundidad de la misma]; y 4. Abrir vías de desarrollo eficaz y eficiente de lo que está efectivamente construido ya, dando cumplimiento de forma global al objeto de la Cooperativa de viviendas (construcción-gestión-rehabilitación); y nuevas fórmulas de adjudicación (propiedad-cesión de uso). Por qué, pese a todo, sigue existiendo una demanda real e insatisfecha de viviendas.

Por último, la normativa de cooperativas de viviendas debe modificarse. Como ya dije, las opciones que podrían barajarse serían: o bien la reformulación del concepto de cooperativa de viviendas de forma más amplia; o bien la constitución de una clase de cooperativas nueva que aúne viviendas-consumo-servicios –aunque ya tenemos fórmulas de agrupación como las cooperativas integrales-, o bien la consideración automática, a efectos fiscales y de ayudas, de las de viviendas que también sean de consumo o servicios, y las de rehabilitación como un tipo de cooperativas de consumidores –beneficiándose de las condiciones de las especialmente protegidas-.

BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

- ALGUACIL MARÍ, P. ROMERO CIVERA, A (2013). Diferencias territoriales en el concepto de cooperativa protegida y especialmente protegida. *REVESCO* 110, pp. 7-42.
- ALVAREZ OLALLA, P: (2013). Comentario a la reforma de la LPH operada por la Ley 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. *Rev. Aranzadi Civil-Mercantil*, nº. 5, 2013 pp. 45-54.
- ARANGUREN URRIZA, FJ (2013): Notas sobre la reforma de la LPH. *Rev. Jurídica del Notariado* nº. 86-87, pp. 371-411.
- BERROCAL LANZAROT, AI (2013): Análisis de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. *Actualidad Civil*, nº 9/ septiembre 2013, pp. 969-1031.
- BONET, P (2014): Ponencia en Jornada sobre rehabilitación. UPV diciembre 2014.
- DÍAZ MARTÍNEZ, A (2013): La enésima reforma fragmentaria del régimen de propiedad horizontal (esta vez por Ley 8/2013 de 26 de junio). *Rev. Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil* nº 6, 2013, pp. 1-16.
- EXTEZARRETA, A y MERINO, S (2013): Las cooperativas de viviendas como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica. *REVESCO*, 113, pp. 92-119.
- FISHER R y URY, X con PATTON, BM (1991): *¡Si de acuerdo!* Norma SA, Colombia 1991.
- FERRI DURÁ, J (2014): Gestión y resolución de conflictos: habilidades de comunicación y técnicas de mediación. *Curso mediación UCM 30/4/2014*.
- GARCÍA ABURUZA, MP (2014): El nuevo régimen del artículo 10 de la LPH tras su reforma por la Ley 8/2013. *Rev. Aranzadi doctrinal* nº. 8, 2014, pp. 27-45.
- GÓNZÁLEZ CARRASCO, MC (2013): Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal por Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, en www.uclm.es/centro/cesco, pp. 1-18.
- GARCÍA VILLALUENGA, L y VÁZQUEZ DE CASTRO, E (2013): La mediación civil en España: luces y sombras de un marco normativo” *Política y Sociedad* 50, 2013, pág. 71-98
- LAMBEA RUEDA, A (2002): Presente y futuro de las Cooperativas de Viviendas: Adjudicación en propiedad de las viviendas o cesión de su uso. Prestación de otros servicios. En *Las empresas de participación en Europa: el reto del siglo XXI*. Publicación de la Escuela de Estudios Cooperativos. UCM. Madrid 2002, pp. 237-246.
- LAMBEA RUEDA, A: Los derechos de uso y habitación desde una nueva perspectiva: cesión de inmuebles en *RCDI*, 728, 2011.pp.3105-3150.
- LAMBEA RUEDA, A (2012): “*Cooperativas de viviendas. Promoción, construcción y adjudicación al socio cooperativo*”. 3ª edición corregida y actualizada. Comares 2012.
- LAMBEA RUEDA, A (2012): Modalidades de adjudicación y cesión de uso en las cooperativas de viviendas: arrendamiento, usufructo, uso y habitación. *Ciriec-España. Revista jurídica de economía social y cooperativa*. 23/2012, pp. 139 - 178.
- LAMBEA RUEDA, A (2012): Reflexiones en el marco de la economía social. Las cooperativas: Cuestiones sin resolver. *Revista Española del Tercer Sector*. 21/2012, pp.65-90.
- LAMBEA RUEDA, A (2015): Rehabilitación, regeneración y renovación urbana. Experiencias exitosas en Cooperativas de viviendas: rehabilitación y mediación. *Ciriec-España. Revista jurídica de economía social y cooperativa*. 26/2015, pp. 121 - 156.
- LAMBEA RUEDA, A (2015): Función social de la propiedad y nuevos límites a la propiedad horizontal: efectos de la normativa de rehabilitación del sector inmobiliario. *Rev. Derecho Privado* 5, sept/oct 2015, pp. 69-103.
- MAGRO SERVET, V (2013): Líneas generales de la reforma de la LPH por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas” *La Ley, IURIS* 198, Septiembre 2013.

MAGRO SERVET, V (2014):“El curioso carácter de las obras obligatorias en la propiedad horizontal del art. 10 LPH tras la Ley 8/2013. *Rev. Aranzadi doctrinal* nº. 1, 2014, pp. 27-38.

MARTÍNEZ ORTEGA, JC (2013): La modificación del título constitutivo en la propiedad horizontal tras la Ley 8/2013, de 26 de junio”. *Rev. Derecho UNED*, nº 13, 2013, pp. 313-332.

MARTÍNEZ VARGAS, J. CARMONA IBÁÑEZ, P y POZUELO CAMPILLO, J. (2015) la presión fiscal en las cooperativas: una valoración por tamaños, comunidades y sectores para el período 2008-2011. *REVESCO* 119, pp. 132-158.

MERINO, S; EXTEZARRETA, A (2014): Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica. *REVESCO* 113,2014, pág. 92-112.

MILÀ RAFEL, R (2014): *Promoción inmobiliaria, autopromoción y cooperativas de viviendas*. Thomson Reuters-Aranzadi, Navarra 2014.

ORTALE, M (2014): “Una propuesta para una política social de vivienda inconclusa. La construcción del espacio público y privado y el cooperativismo como claves para su diseño”. *Revista de trabajo social y ciencias sociales*, nº 72, 2014, pp.1-11.

PÉREZ MIRALLES, JA (2013): La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal llevada a cabo por la disposición final primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio”. *Diario LA LEY* nº. 8186, 2013.

ROMERO CIVERA, A y MARÍ VIDAL, S (2015). Algunos aspectos críticos en la aplicación del impuesto de sociedades a las cooperativas según el régimen fiscal de cooperativas. La necesidad de su reforma. *REVESCO* 118, pp. 7-30.

SANTOS BOLADO (2015): *Estilos de afrontamiento de conflictos. Curso mediación UCM* 2015.

SUARES, M (2002): *Mediando en sistemas familiares*. México, Paidós 2002.

TURMO, R: *Andel: el model escandinau d'accés a l'habitatge*. Finestra oberta, 39, febrero 2004.

www.europa.eu

www.ceoe.es

www.madrid.org

www.concovi.org

<http://www.fcvcam.org>

www.viviendacooperativa.eu

www.derechoy sostenibilidad humana.es