

**MODALIDADES DE CESIÓN DE USO EN LAS COOPERATIVAS DE
VIVIENDAS:
ARRENDAMIENTO, USO Y HABITACIÓN Y USUFRUCTO**

*Prof^a. Dra Ana Lambea Rueda
Departamento de Derecho Civil
Facultad de Derecho
Universidad Complutense de Madrid*

COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

- Economía Social y Tercer Sector: Se contemplan las Cooperativas como opción de futuro.
- Cooperativa de viviendas: asociación voluntaria de personas que pretende una vivienda para alojamiento temporal o permanente; en ocasiones también con la finalidad de lograr otros espacios “habitables” o relacionados con la vivienda: garajes, locales, trasteros...
- El objeto inmueble determina la especialidad de esta clase de Cooperativas.
- Normativa: Ley estatal y autonómicas, y supletoriamente Derecho civil patrimonial en las cuestiones que lo precisen.
- La participación del socio en la actividad cooperativa se concreta en la adjudicación de la vivienda en propiedad o la cesión de su uso. En ambos casos se presentan peculiaridades en la relación dual entre la Cooperativa y el socio y en las cuestiones relativas a la vivienda.

“Modalidades de cesión de uso en las Cooperativas de viviendas”. Seminario de derecho cooperativo y de la Economía Social 9/11/2012. Prof^ª. Dra. Lambea Rueda. UCM

MODALIDADES DE ADJUDICACIÓN

PROPIEDAD

- Adjudicación en propiedad de la vivienda al socio cooperativo

CESIÓN DE USO

- Cesión del uso de la vivienda al socio cooperativo:
- 1. Derechos de crédito:
Arrendamiento
- - Arrendamiento con opción de compra-
- 2. Derechos Reales:
Usufructo, uso y habitación.

ADJUDICACIÓN DE LA PROPIEDAD DE LA VIVIENDA

- Adjudicación de la propiedad individual de la vivienda cooperativa al socio. Modelo de autopromoción formal, no material.
- La adjudicación es el reconocimiento del derecho individual de cada socio sobre la vivienda, que resulta tanto de la división de la copropiedad existente, como de la eficacia de la representación ejercida por la Cooperativa.
- Dualidad de relaciones cooperativa-socio: asociativa (n.j constitución Cooperativa) –representativa (indirecta con efectos directos).
- Masa en comunidad con gestión cooperativa hasta la adjudicación: dinero aportado por los socios para la actividad cooperativa.
- Fases del proceso cooperativo: expectante, socio, reserva, adjudicación.

“Modalidades de cesión de uso en las Cooperativas de viviendas”. Seminario de derecho cooperativo y de la Economía Social 9/11/2012. Prof^ª. Dra. Lambea Rueda. UCM

ATRIBUCIÓN DEL USO DE LA VIVIENDA

- Atribución del uso de la vivienda cooperativa al socio. La propiedad se mantiene en manos de la Cooperativa, u otra persona jurídica pública o privada.
- En los supuestos de cesión del uso puede mantenerse la comunidad de gestión hasta el momento de cesión, y la eficacia de la representación ejercida por la Cooperativa respecto de aquélla. Dualidad de relaciones cooperativa-socio: asociativa-representativa.
- Masa en comunidad con gestión cooperativa hasta la cesión de uso. La titularidad de la propiedad del inmueble suele continuar como propiedad única de la cooperativa, pero puede transmitirse a otra entidad.
- Fases del proceso cooperativo: expectante, socio, no hay reserva, cesión de uso.

“Modalidades de cesión de uso en las Cooperativas de viviendas”. Seminario de derecho cooperativo y de la Economía Social 9/11/2012. Prof^ª. Dra. Lambea Rueda. UCM

ATRIBUCIÓN DEL USO DE LA VIVIENDA

Derecho de crédito

- **Contrato de Arrendamiento**
 - arrendamiento: arrendador-arrendatario.
 - Las consecuencias del cumplimiento o incumplimiento se resuelven inter partes, con los recursos del propio contrato.
 - Normas: Ley de Arrendamientos y derecho de obligaciones y contratos.

“Modalidades de cesión de uso en las Cooperativas de viviendas”. Seminario de derecho cooperativo y de la Economía Social 9/11/2012. Prof^ª. Dra. Lambea Rueda. UCM

Derecho Real limitado

- Usufructo. Uso. Habitación.
- Derechos con eficacia erga omnes, frente a todos: protección más enérgica, derecho estable.
- Derechos temporales en cosa ajena: la propiedad es de otro sujeto.
- Resolución de conflictos según norma específica (LC), y reglas del CC y normas forales de regulación del derecho real.

NORMAS COOPERATIVAS

- LEY DE COOPERATIVAS ESTATAL 27/1999 DE 16 DE JULIO:
- Artículo 89.4 : *“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”* (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-). El segundo párrafo añade : *“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”*.
- LEYES AUTONÓMICAS:
- En términos similares a la LC estatal se expresan Asturias, Murcia, Madrid, Navarra, Cataluña, Baleares, Extremadura, Castilla-La Mancha, Aragón, La Rioja, País Vasco, Galicia y Castilla-León; mientras que Andalucía y Valencia incluyen algún matiz diferente. Todavía no han desarrollado su propia Ley la Comunidad Autónoma Cantabria y la Canaria.
- El legislador estatal y los autonómicos plantean dos posibilidades: propiedad privada y cesión del uso de la vivienda; sin embargo el sistema de cesión de uso más utilizado hasta ahora es el arrendamiento.

“Modalidades de cesión de uso en las Cooperativas de viviendas”. Seminario de derecho cooperativo y de la Economía Social 9/11/2012. Prof^ª. Dra. Lambea Rueda. UCM

OTROS PAÍSES: FÓRMULAS JURÍDICAS

PROPIEDAD

- Atribución de la propiedad de la vivienda al socio: sistema tradicional, el más utilizado en España (adjudicación).
- Francia: cooperativas de construcción-atribución.
- Italia: cooperativas de propiedad individual.
- Portugal: cooperativas de viviendas en régimen de propiedad colectiva cediendo las viviendas mediante arrendamiento o derecho de habitación.

USO

- Atribución del uso de la vivienda al socio: opción hasta ahora más residual. Utilizada en otros países.
- Francia: cooperativas de construcción-venta.
- Italia: cooperativas de propiedad indivisa, cesión mediante alquiler.
- Portugal: cooperativas de viviendas en régimen de propiedad individual

“Modalidades de cesión de uso en las Cooperativas de viviendas”. Seminario de derecho cooperativo y de la Economía Social 9/11/2012. Prof^ª. Dra. Lambea Rueda. UCM

ARRENDAMIENTO

- Contrato: Intercambio pactado de uso de un bien por precio cierto o determinado (en dinero o especie).
- Contrato oneroso, de ejecución continuada y sucesiva, que concede un poder de naturaleza personal al arrendatario.
- Arrendamiento sobre inmuebles urbanos: Contrato con normativa propia imperativa: LAU, y en algún supuesto normas civiles generales.
- Contrato utilizado mayoritariamente por los entes públicos.
- Se constituyen como Cooperativas de viviendas o Cooperativas de integración, interés o iniciativa social.
- En particular, CCAA y Ayuntamientos, para colectivos concretos con necesidades de integración : jóvenes, mayores.

“Modalidades de cesión de uso en las Cooperativas de viviendas ”. Seminario de derecho cooperativo y de la Economía Social 9/11/2012. Prof^ª. Dra. Lambea Rueda. UCM

DERECHOS REALES LIMITADOS

USUFRUCTO

Regulación Código Civil, y normativa foral (regulan en general Cataluña, Navarra; regulan supuestos particulares Baleares, Aragón, Galicia y País Vasco).

Atribución del uso y disfrute de un bien.

USO Y HABITACIÓN

Regulación Código Civil, y normativa foral (regulan en general los derechos Cataluña y Navarra; regulan derechos en particular Baleares y País Vasco)

USO: Atribución del uso y disfrute de un bien limitado a las necesidades del sujeto. HABITACION: Atribución del uso de habitaciones de un inmueble con la finalidad exclusiva de alojamiento.

USO Y HABITACIÓN

- Constitución mediante negocio jurídico expreso, más o menos solemne: contrato, testamento, de forma gratuita u onerosa. No cabía en principio constitución legal aunque el legislador en ocasiones la establece (ej. art. 822 CC). Según las normas de Derecho Civil común:
- Derechos estrictamente personales, intransmisibles, no cabe arrendamiento ni traspaso a otro (art. 525 CC) ni su hipoteca (expresamente en art. 108.3º LH). Cierta doctrina admite la transmisibilidad prevista en el título constitutivo.
- Inscripción en el Registro de la Propiedad no obligatoria: eficacia frente a terceros.
- Constitución a favor de personas físicas o jurídicas con el límite máximo de 30 años.
- El objeto es variable en cuanto a la cantidad, dentro del límite de la familia.
- Derechos temporales. La atribución de la propiedad no es del usuario ni del habitacionista.
- Régimen de derechos y obligaciones: posesión y uso del bien (uso: frutos limitados): inventario, fianza, custodia diligente, abono de gastos.
- Extinción del derecho: muerte, fin del plazo, cumplimiento de condición resolutoria, renuncia. De interés especial: abuso de la cosa (infracción de límites, daños, extralimitación en el ejercicio).

“Modalidades de cesión de uso en las Cooperativas de viviendas”. Seminario de derecho cooperativo y de la Economía Social 9/11/2012. Prof^ª. Dra. Lambea Rueda. UCM

USO

Derecho de uso y disfrute: uso total, y disfrute con extensión limitada a lo que el usuario y su familia necesiten.

El bien puede ser mueble o inmueble, los inmuebles pueden ser de cualquier tipo y destinarse a cualquier finalidad.

El derecho de uso es indivisible.

El uso es intransmisible (discutible según doctrina), pero los frutos percibidos pueden transmitirse.

HABITACIÓN

Derecho de uso de inmueble, en concreto vivienda, con finalidad exclusiva de alojamiento (primera o segunda vivienda), sin percepción de frutos.

Uso singular de las piezas necesarias para alojamiento.

Exclusión del pago de renta, en principio es gratuito (compatibilidad con LAU).

El habitacionista debe habitar por sí, no por otro, no pudiendo disponer de su derecho (discutible según doctrina).

La divisibilidad del derecho de habitación depende de la disponibilidad de piezas susceptibles de ocupación.

“Modalidades de cesión de uso en las Cooperativas de viviendas”. Seminario de derecho cooperativo y de la Economía Social 9/11/2012. Prof^ª. Dra. Lambea Rueda. UCM

SUPUESTO DE CESIÓN DE USO I

- Sostre Civic- Modelo Andel: cooperativa de viviendas de cesión de uso creada en Dinamarca en 1866. También en Noruega y Suecia.
- La cooperativa mantiene la titularidad de las viviendas y se ocupa de la administración y conservación ; el uso es cedido a los socios. La cesión se realiza a cambio de un depósito inicial, y una renta mensual que desciende progresivamente en el tiempo a medida que se amortiza el inmueble, que en ocasiones es hipotecado para lograr la financiación total de la construcción. La renta mensual dificulta la diferenciación con el arrendamiento.
- La posición del socio es transmisible, pudiendo darse de baja y recuperar su depósito

“Modalidades de cesión de uso en las Cooperativas de viviendas”. Seminario de derecho cooperativo y de la Economía Social 9/11/2012. Prof^ª. Dra. Lambea Rueda. UCM

SUPUESTO DE CESIÓN DE USO II

- Iniciativas públicas y privadas de suelos en régimen de propiedad o derecho de superficie. Finalidad de construcción de inmuebles o de rehabilitación de edificios.
- Ventajas: régimen más abierto a las necesidades de los sujetos, menor coste.
- Dificultades para compatibilizar el supuesto con la normativa de arrendamientos, dificultades para repercutir en el régimen las modificaciones de situaciones personales de los socios.
- Problemas de aplicación del derecho de uso al supuesto cooperativo: el uso puede ser para cualquier finalidad, no sólo vivienda. Se permite el disfrute. El uso es un derecho personal, intransmisible, que no puede hipotecarse

“Modalidades de cesión de uso en las Cooperativas de viviendas”. Seminario de derecho cooperativo y de la Economía Social 9/11/2012. Prof^ª. Dra. Lambea Rueda. UCM

SUPUESTO DE DERECHO DE HABITACIÓN

- IRUNVI: sociedad pública de vivienda ofreciendo apartamentos en régimen de alquiler y de derecho de habitación:
 - DERECHO DE HABITACIÓN
- Personas mayores autónomas.
- Mediante precio.
- Intransmisible, no se puede hipotecar.
- Problemas de aplicación del derecho de habitación al supuesto cooperativo: la renta está excluida en el derecho de habitación.

“Modalidades de cesión de uso en las Cooperativas de viviendas”. Seminario de derecho cooperativo y de la Economía Social 9/11/2012. Prof^ª. Dra. Lambea Rueda. UCM

USUFRUCTO

- Según las normas de Derecho Civil común: derecho de atribución de uso y disfrute al usufructuario. La propiedad es del nudo propietario.
- Personal, pero transmisible.
- Constitución por Ley o voluntariamente mediante negocio jurídico.
- Constitución a favor de personas físicas o jurídicas con el límite máximo de 30 años.
- Derecho temporal.
- Régimen de derechos y obligaciones: inventario, fianza, custodia diligente, abono de gastos.
- Extinción del derecho: muerte, fin del plazo, cumplimiento condicion resolutoria, resolución del derecho y otras causas.

“Modalidades de cesión de uso en las Cooperativas de viviendas”. Seminario de derecho cooperativo y de la Economía Social 9/11/2012. Prof^ª. Dra. Lambea Rueda. UCM

SUPUESTO DE USUFRUCTO I

- Cooperativa Santa Clara
- Cooperativa de interés social: art. 128 LC Andalucía. Requiere la designación de un número de socios entre ciertos colectivos desfavorecidos.
- Proporciona vivienda y bienes y servicios complementarios: servicios comunes de ocio, hostelería, talleres...
- Cada cooperativista aporta una cantidad para obtener el derecho al uso y disfrute de un apartamento, y abona gastos de comunidad para el acceso a los servicios. No es arrendamiento.
- Titularidad hereditaria según parentesco y requisitos de edad determinados.
- La propiedad de los inmuebles es de la cooperativa, y en ningún caso pueden optar a ella los socios.

“Modalidades de cesión de uso en las Cooperativas de viviendas”. Seminario de derecho cooperativo y de la Economía Social 9/11/2012. Prof^ª. Dra. Lambea Rueda. UCM

SUPUESTO DE USUFRUCTO II

- Ventajas de la aplicación del usufructo: vínculo fuerte más que el arrendamiento, compatibilidad con principios cooperativos, estabilidad y continuidad de la entidad cooperativa sin desvirtuar su régimen, prestaciones más personalizadas y ajustadas a las necesidades de cada socio.
- Dificultades de la aplicación del usufructo: entradas y salidas de socios, dificultad para atender los cambios en las necesidades de los socios, problemas con la transmisibilidad de la posición de socio y su repercusión en la vivienda, admitida en algún caso reuniendo ciertos requisitos que impone la Cooperativa, necesidad de ajustar las reglas de administración del usufructo y el régimen jurídico de las Cooperativas.

“Modalidades de cesión de uso en las Cooperativas de viviendas”. Seminario de derecho cooperativo y de la Economía Social 9/11/2012. Prof^ª. Dra. Lambea Rueda. UCM

CONCLUSIONES

- La vivienda sigue planteando problemas importantes, y los modelos ya desarrollados se muestran poco eficaces para dar respuesta a todas las necesidades sociales que van surgiendo, por lo que se impone una búsqueda de opciones nuevas.
- Se ha estudiado la viabilidad de la aplicación del arrendamiento, usufructo, uso y habitación a la cesión de uso de la vivienda cooperativa, con las ventajas e inconvenientes que se presentan en cada caso. 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. Su aplicación no sólo depende del cambio de mentalidad, sino de nuevas necesidades sociales, económicas y demográficas.
- El relanzamiento de Derechos de trayectoria histórica y legislativa ya conocida, y su adaptación a las nuevas necesidades, es la base de un ordenamiento jurídico coherente y estable, que construye el futuro sobre sus propias raíces, y se adapta a los cambios necesarios aportando ideas originales sobre sus propios recursos.

“Modalidades de cesión de uso en las Cooperativas de viviendas”. Seminario de derecho cooperativo y de la Economía Social 9/11/2012. Prof^ª. Dra. Lambea Rueda. UCM