

# Cooperativas de viviendas adjudicación en propiedad y cesión de uso Cohousing

ESCUELA DE ESTUDIOS COOPERATIVOS DE LA UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID

Prof.<sup>a</sup> Dra. Ana Lambea Rueda.

Profesora Titular de Universidad

Derecho Civil. Facultad de Derecho. Universidad Complutense de Madrid

29 marzo 2022

# Fórmulas de tenencia inmobiliaria. Adjudicación y cesión patrimonial. Recursos

## ADJUDICACIÓN

- Propiedad/Uso

## MODELOS DE CESIÓN PATRIMONIAL

- Propiedad –perpetua
- Alquiler –temporal
- Cesión de uso mediante derechos reales : usufructo, uso, habitación, superficie –temporales o vitalicios-

## RECURSOS –SUELO, FINANCIACIÓN, ACTIVIDAD-

- promotoras-constructoras
- personas jurídicas públicas
- cooperativas de viviendas o mixtas
- Comunidad de bienes

# DIVERSOS SUPUESTOS

## COHOUSING

- vivienda colaborativa: vivienda, bienes y servicios
- Norte de Europa: financiación pública/USA: financiación privada
- Primer modelo de cohousing en España –Santa Clara en Málaga-
- Junior, senior, intergeneracional, verde, rural, tutelado

## COOPERATIVAS EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO

- Cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso
- Sólo viviendas

## ASOCIACIONES, COMUNIDADES DE BIENES

- Personalidad jurídica o no
- Otras fórmulas jurídicas

# COHOUSING –Dualidad–

ORIGEN: propietarios/usuarios

DIVERSIDAD DE ESPACIOS: Espacios comunes/Espacios privados

DIFICULTADES: Seguridad jurídica y estabilidad/ flexibilidad del sistema y accesibilidad –financiación–.

# COHOUSING –Dualidad–

## GESTIÓN

- Normas propias: espacios comunes/espacios privados
- Estatutos (acceso, baja, obligaciones económicas y pago mensual de uso). Si el régimen es cooperativo deberían aplicarse las normas de la Ley de cooperativas sobre órganos de administración y gestión

## VALORES Y PRINCIPIOS

- Colaboración, comunidad, cooperativismo –cooperativas–
- Individuales

## SISTEMA JURÍDICO DUAL

- Cesión del uso de un bien: materia civil –uso, usufructo, habitación, superficie, censos, atípicos ... -
- Gestión del proyecto y figura jurídica –otras normas–

# Normas cooperativas –estatal y autonómicas–

<b>LC 27/1999 ESTATAL</b>	<b>CATALUÑA LEY 12/2015</b>	<b>PAÍS VASCO LC 11/2019 LEY VIVIENDA 3/2015</b>	<b>C.VALENCIA NA TR DECRETO LEGISLATIV O 2/2015</b>	<b>BALEARES LEY 1/2003</b>	<b>GALICIA LEY 5/1998 MODIF 2008 Y 14/2011</b>	<b>ANDALUCÍA A Ley 14/2011</b>	<b>MADRID LEY 4/1999</b>	<b>NAVARRA LEY 14/2006</b>
Artículo 89	Artículo 123	Artículo 118	Artículo 91	Artículo 115	Artículo 120	Artículo 97	Artículo 114	Artículo 68

# Normas cooperativas –estatal y autonómicas–

<b>ARAGÓN TR</b> <b>Decreto</b> <b>Legislativo</b> <b>2/2014</b>	<b>EXTREMADU</b> <b>RA LEY</b> <b>9/2018</b>	<b>CASTILLA LA</b> <b>MANCHA</b> <b>LEY 11/2010</b>	<b>CASTILLA</b> <b>LEÓN</b> <b>LEY 4/2002</b>	<b>MURCIA LEY</b> <b>8/2006</b>	<b>ASTURIAS</b> <b>LEY 4/2010</b>	<b>CANTABRIA</b> <b>LEY 6/2013</b>	<b>LA RIOJA LEY</b> <b>4/2001</b>
Artículo 84	Artículo 158	Artículo 135	Articulo 118	Artículo 112	Artículo 153	Artículo 114	Artículo 119

# Modelos en normas cooperativas –clases-

- Cooperativas de viviendas. Cooperativas de consumo. Cooperativas integrales/mixtas: actividad cooperativizada doble o plural –Registros de cooperativas- Cooperativas polivalentes de viviendas y consumidores y usuarios
- Cooperativas de iniciativa o integración social: satisfacción de necesidades no cubiertas por el mercado
- Cooperativas sin ánimo de lucro: ofrecen viviendas, prestaciones y servicios sin ánimo de lucro.

# Modelos en norma cooperativa –cooperativas de viviendas-

- Adjudicación de “propiedad o cesión de uso”, y la prestación de instalaciones complementarias, servicios... Se admite la cesión o permuta del derecho de uso y disfrute con socios de otras cooperativas. Se prevé el destino a residencia habitual y permanente.
- Actividad cooperativizada: se prevé la regulación en Estatutos de las normas de uso y disfrute, derechos y obligaciones de los usuarios.
- No hay marco específico que se refiera a cohousing.

# Modelos en norma cooperativa –Ley País Vasco 11/2019 -Artículo 118. Régimen de adjudicación o cesión-

3.- Cuando la cooperativa promueva o adquiera un conjunto de viviendas y locales, todo ello como inmueble único, para su cesión a las personas socias, el conjunto inmobiliario será **propiedad de la cooperativa** en pleno dominio u otro derecho, con carácter indefinido o de duración determinada si así se prevé en los estatutos.

- En tal caso, las **personas socias cooperadoras ostentarán un derecho de uso sobre la vivienda y locales** que les sean adjudicados por la cooperativa conforme a sus estatutos y normas de organización interna que regularán sus derechos y obligaciones.
- En este tipo de cooperativas de cesión de uso, para adquirir la condición de persona socia habrá de suscribirse una **aportación al capital**, que tendrá como importe máximo el que le corresponda en función de los costes de promoción o adquisición del inmueble. Las personas socias abonarán, además, las **cuotas periódicas** que fijen los órganos de la cooperativa para el mantenimiento, mejora y conceptos asimilables correspondientes al inmueble residencial.
- En caso de **baja de la persona socia**, su derecho de uso se pondrá a disposición del consejo rector, que lo adjudicará a una nueva persona socia. El derecho de uso es transmisible mortis causa a quienes sean causahabientes de la persona socia fallecida, previa su admisión como personas socias, de conformidad con los requisitos generales, si así lo solicitaren en el plazo de tres meses. En otro caso, tendrán derecho a la liquidación del crédito correspondiente.

## Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. AYUDAS – OBJETO

- **Artículo 18.** Programas del Plan. Los programas de ayudas contenidos en este Plan son: 8. Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos *cohousing*, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares. **CAPÍTULO IX:** Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos *cohousing*, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares. **Artículos 81 a 90**
- **Objeto del programa:** fomento vivienda cooperativa en cesión de uso, *cohousing*, temporales, de titularidad pública o privada (ayudas)
- **Alojamientos y viviendas:** destinadas a cesión de uso o arrendamiento un mínimo de 20 años. Calificación energética A y accesibilidad. Se incorpora en nota marginal en el Registro de Propiedad. Pueden ser todas o parte de las viviendas de una promoción.

Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. AYUDAS –BENEFICIARIOS- GESTIÓN

- **Beneficiarios:** personas físicas, personas jurídicas públicas y privadas, fundaciones, economía social, asociaciones, cooperativas, organizaciones no gubernamentales, asociaciones de utilidad pública y entidades sin ánimo de lucro, y entidades locales.
- **Límites de renta:** Arrendatarios o cesionarios de alojamientos o viviendas cuya unidad de convivencia no supere en 5 veces el IPREM en el momento de suscripción de arrendamiento o cesión.
- **Gestión:** acuerdos Ministerio con CCAA y ayuntamientos

## Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. AYUDAS –CUANTÍA/LÍMITES- CONCESIÓN

- **Cuantía de las ayudas:** Para la promoción hasta 420 euros/m<sup>2</sup>, no más del 50% del total de la inversión, con un límite máximo de 50.000 euros por alojamiento o vivienda. La ayuda es para todos los gastos: *“Se incluye el coste del suelo, de la edificación, los gastos generales, de los informes preceptivos, el beneficio industrial y cualquiera otro necesario, siempre y cuando todos ellos consten debidamente acreditados. En el caso de actuaciones exclusivamente de rehabilitación no se admitirá la inclusión del coste del suelo.*
- **Límite del precio de alquiler o cesión de uso:** Durante el primer año no puede ser superior a 8 euros mes/metro cuadrado de superficie útil –privativa y proporcional en espacios comunes. Se actualizará conforme al IPC. Se excluye de este precio otros servicios disfrutados y pagados por la cesionaria o arrendataria. Se excluyen también gastos de comunidad y tributos, a pagar por la cedente o arrendadora, cuya repercusión sea acordada en la cesión de uso.
- **Concesión directa de las ayudas:** Puede hacerse por pagos a cuenta o anticipados.

# Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. AYUDAS –REQUISITOS- TRANSMISIÓN

- **Concesión directa de las ayudas:** Se requiere previamente al abono la posesión de:
  - Acreditación de titularidad o cesión de suelo o edificio a rehabilitar
  - Licencia municipal de obra
  - Certificado de inicio de obra
- El pago del último 20% de la ayuda requiere: alojamientos finalizados –certificado final de obra visado-, un 20% mínimo ocupados e inclusión de la nota marginal en el registro.
- **Plazos:** Las obras de construcción deben realizarse en un plazo máximo de 36 o 38 meses según sean menos o más de 50 alojamientos, y las de rehabilitación en 30 o 32 meses. La licencia municipal de obra puede demorarse hasta 12 meses máximo, incrementándose en ese tiempo el plazo máximo. Dichos plazos podrá prorrogarse por causas de fuerza mayor debidamente acreditadas.
- **Transmisión de la edificación:** Sólo después de las obras, con asunción expresa en el título de la transmisión tanto de las obligaciones del programa de ayuda, como de las consecuencias por incumplimiento de dichas obligaciones –devolución de subvenciones, intereses, recargos y multas o sanciones- No parecen incluirse dichas consecuencias en el el Real Decreto

# PROYECTO DE LEY 121/000089 Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda

- Congreso de los Diputados. En fase de enmiendas
- CAPÍTULO I Estatuto básico del ciudadano
  - Artículo 8. Derechos del ciudadano en relación con la vivienda.
  - Artículo 9. Deberes del ciudadano en relación con la vivienda.
- CAPÍTULO II Régimen jurídico básico del derecho de propiedad de vivienda:
  - Artículo 10. Contenido del derecho de la propiedad de vivienda: facultades.
  - Artículo 11. Contenido del derecho de la propiedad de vivienda: deberes y cargas

**Tabla 4. Experiencias exitosas o referentes de Senior Cohousing en España**

Nombre	Ubicación y año de inicio	Nombre	Ubicación y año de inicio
Santa Clara	Málaga, 2000	Sol Dorado	Málaga, 2015
Servimayor (1)	Extremadura, 2010	Convivir	Cuenca, 2015
Puerto de la Luz	Malaga, 2010	Egusentia (2)	Vizcaya
Profuturo	Valladolid, 2011	Brisa del Cantábrico	Cantabria
Trabensol	Madrid, 2013	Housekide (2)	Guipúzcoa
La Muralleta	Tarragona, 2012	Cooperativa 60/70	Barcelona
Vitápolis	Toledo, 2013	Cooperativa Obrera de Viviendas, Prat de Llobregat	Barcelona

(1) Cercano al planteamiento de una residencia.

(2) El proyecto ha sido disuelto.

FUENTE: Proyecto financiado por el BBVA sobre viviendas colaborativas de personas mayores (Proyecto MOVICOMA).

**Tabla 5. Experiencias iniciadas de cohousing intergeneracional de mayor relevancia**

• Entrepatis - Madrid	• Cohousing Artieda – Navarra
• Cohousing Cadagua – Valle de Mena	• Cooperativa Laborda – Sants, Barcelona
• Etxekoop 1 - Bilbao (1)	• Otras alegales (2) o en emprendimiento colectivo (3)

(1) Se disolvieron

(2) En el estrato más *altermundista* de la Sociedad donde germinan estas iniciativas, muchas de ellas no quieren registrarse ni se formalizan con forma jurídica determinada (E7)

(3) Reas Aragon está impulsando la formación de cooperativa en cesión de uso en el entorno urbano de Zaragoza ([www.emprendes.net](http://www.emprendes.net)). Desde la Red de Economía alternativa y solidaria ya hay iniciativas de impulso a la creación de este tipo de proyectos.

FUENTE: E1, E7, E9

Fuente: ETXEZARRETA, AITZIBER; CANO, GALA Y MERINO, SANTIAGO: Las cooperativas de viviendas de cesión de uso: experiencias emergentes en España CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa ISSN: 0213-8093 N° 92/2018, pp. 78

# Problemas jurídico-civiles

- Normas ¿cuales?
- Régimen jurídico aplicable: Prioridad–propiedad, uso, atipicidad-
- Compatibilidad con otras normas: Propiedad Horizontal



## PROPIEDAD

- Derecho real pleno sobre los elementos privativos y de la cooperativa sobre los comunes. Transmisible y gravable

## ARRENDAMIENTO

- Contrato. Intercambio de uso a cambio de renta. Equilibrio de derechos y obligaciones entre las partes. Dificultad de aplicar normas imperativas de duración del contrato de arrendamiento -cohousing puede ser indefinido, vitalicio-, normas de subrogación legal, normas de extinción del contrato –muerte, divorcio- y derecho de desistimiento al supuesto de cohousing.

## SUPERFICIE

- Derecho real. Derecho sobre la superficie a cambio de un canon o renta. Constitución en escritura pública e inscripción en el Registro de la propiedad. Regulación escasa. Dos artículos para la superficie urbanística en el RD Legislativo de la Ley 7/2015 del suelo. Derecho difícilmente transmisible, si es gravable. Permite la compatibilidad con la propiedad horizontal

## USUFRUCTO

- Derecho Real de uso y disfrute conservando forma y sustancia. Es transmisible e hipotecable. Inscripción en el Registro de la Propiedad. Dificultad de aplicación al tratarse de un Derecho real excesivamente amplio en su contenido y límites. El usufructuario asume los gastos de reparación y conservación ordinarios, y el nudo propietario los gastos extraordinarios. El usufructuario puede realizar obras de mejora. Dificultad en normas de: deudas, hipoteca, extinción por fallecimiento

## USO

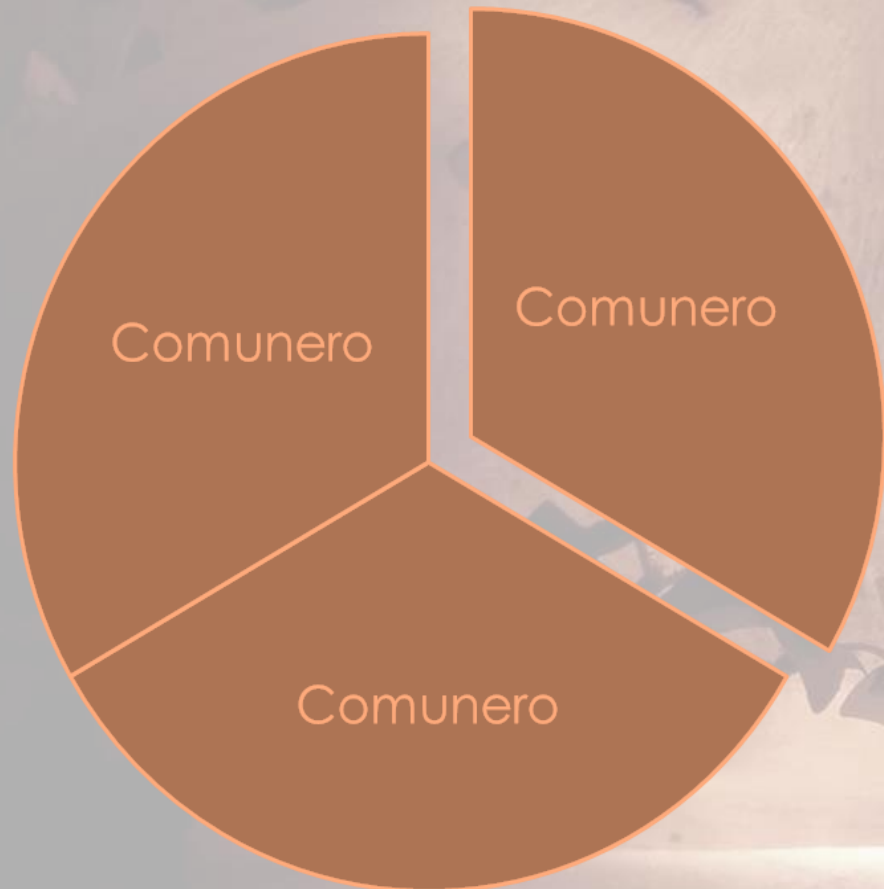
- Derecho real personalísimo de uso –no cabe transmisión ni hipoteca- más acorde con el supuesto de cohousing. Inscripción en el Registro de la Propiedad. Regulación escasa que concreta y acerca las necesidades del sujeto. Prevé el abuso como causa de extinción. El uso permite la obtención de frutos para el consumo propio –si le sobran podría venderlos-. El carácter oneroso desvirtúa las características del derecho

## HABITACIÓN

- Derecho real personalísimo de habitación/ocupación –no cabe transmisión ni hipoteca- más acorde con el supuesto de cohousing. Inscripción en el Registro de la Propiedad. Regulación escasa que concreta y acerca las necesidades del sujeto. Prevé el abuso como causa de extinción. La habitación concede la ocupación de piezas de la vivienda necesarias para sí y su familia a favor de personas físicas. El carácter oneroso desvirtúa las características del derecho

# Comunidad de uso –fórmulas jurídicas-

- Comunidad romana/comunidad germánica



Comunidad  
Germánica:  
3  
comuneros

# Propiedad horizontal –normas imperativas–



# *Cohousing* a través de Cooperativas de viviendas: Cuestiones a trabajar

- **Régimen jurídico:** Normas ad hoc específicas/aplicación de normas vigentes –cooperativas- cesión de uso-; asociaciones u otras. Derechos: propiedad temporal –gradual-, compartida, derechos reales, o derecho de superficie –dos titulares-. Actividad cooperativizada: adjudicación de propiedad o cesión de uso.
- **Compatibilidad con la normativa de Propiedad y Propiedad Horizontal** – en algunos casos obligada para pedir financiación bancaria-. Propiedad horizontal se centra en los propietarios y sus intereses. *Cohousing* se centra en los socios, los valores comunes y la obtención de recursos ajenos.
- **Duración:** constitución de la comunidad (grupo y requisitos); definición de proyecto inmobiliario

# Cohousing a través de Cooperativas de viviendas: Cuestiones a trabajar

- **Aspectos organizativos de la comunidad:** ingreso y gestión, normas comunes aceptadas –manual de convivencia-. Decisiones grupales. Órganos de gestión: Presidente, Director, Consejo Rector de la Cooperativa y grupos de trabajo. Los supuestos de *cohousing* intentan aplicar la unanimidad en la toma de decisiones –más dificultad para gestión, pero más consenso y estabilidad- Tipos: senior, junior, intergeneracional
- **Comunidad de uso de espacios privativos:** Cuestiones jurídicas relacionadas con la vivienda: derecho, contenido –uso y disfrute a cambio de una cantidad-, duración del derecho -vitalicio-, cese en la condición –baja, expulsión, muerte, cese de la convivencia- como condición resolutoria, cargas o gravámenes que pueden constituirse, transmisión; régimen de gastos y reparaciones –mejoras y otras cuestiones relacionadas con el efectivo uso o actividades-; publicidad del derecho de uso en el Registro de la propiedad; distribución del préstamo hipotecario entre las viviendas.
- **Respeto de los principios cooperativos si se elige fórmula cooperativa:** *“Adhesión voluntaria y abierta; gestión democrática por parte de los socios; participación económica de los socios; autonomía e independencia; educación, formación e información; cooperación entre cooperativas; e interés por la comunidad”*.

# *Cohousing* a través de Cooperativas de viviendas: Cuestiones a resolver

- **Régimen jurídico:** propiedad, arrendamiento –de larga duración-, usufructo, uso, habitación, superficie... propiedad temporal o compartida. Uso como actividad cooperativizada estable.
- **Aspectos financieros:** el apoyo de la Administración se cuestiona, como Suecia y Suiza –podría ser interesante: ayudas directas a las aportaciones, bonificaciones IBI, eficiencia energética-. A día de hoy aportan: terceros, constructores mediante títulos participativos (29%), préstamos de banca ética (35%), subvenciones (3%), cooperativistas (20%). Importante valorar quien se hace cargo e impuestos y seguros.
- **Aportaciones:** Aportación a capital reembolsable -20% y cuota periódica. Aportación inicial de financiación y cuota mensual de uso –pueden exigirse garantías reales o personales a los socios-. Embargo del derecho de uso por impago y adjudicación a terceros. Aportación al fondo de seguridad –como un fondo de pensiones, puede empezar a devolver intereses a los 30 años-

# *Cohousing* a través de Cooperativas de viviendas: Cuestiones a resolver

- **Suelo:** Dificultades de la calificación del suelo –vivienda y servicios-. ¿la Administración debería ceder suelo y establecer mecanismos de fiscalización de la actividad?
- **Acceso:** libre o cerrado a ciertos colectivos; ello puede generar problemas. Problemas de jóvenes sin ingresos o mayores con vivienda propia -necesitan vender-. Desventaja: no hay aportación a una riqueza inmobiliaria individual. Problemas para la transmisión con requisitos a nuevos socios por la naturaleza personalísima de la condición de socio
- **Gestión:** gestión democrática. Gastos: asunción de gastos de conservación ordinarios para el usuario -Puede realizar obras de mejora para la conservación-. Gastos extraordinarios serían a cargo del propietario. Responsabilidad por la conservación. Dificultades administrativas

# *Cohousing* a través de Cooperativas de viviendas: Cuestiones a resolver

- **Duración:** mucho tiempo desde el inicio hasta la culminación del proceso. Previsión de la cesión de uso de larga duración, posiblemente vitalicia –estabilidad; se requiere cierta flexibilidad en caso de baja-. Es importante establecer el uso indefinido como regla, y que no pueda transformarse en una propiedad convencional.
- **Fórmulas de Cohousing:** a través de cooperativas: acorde con los principios cooperativos; Comunidad de bienes; Otras...
- **Compatibilidad con ciertas normas:** con las normas de propiedad horizontal –se aplican o no, y que condición tiene el socio-