



COOPERATIVAS DE VIVIENDAS ANTIGUAS Y NUEVAS FÓRMULAS

Prof.^a Dra. Ana Lambea Rueda.

Profesora Titular de Universidad. Derecho Civil. Facultad de Derecho. Universidad Complutense de Madrid

Congreso jurídico de CIRIEC- ESPAÑA

15/16 junio 2023

COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

OBJETO SOCIAL

- VIVIENDA

ACTIVIDAD COOPERATIVA

- AUTOAYUDA, AUTOCONSTRUCCIÓN, REHABILITACIÓN
- CADA VEZ MÁS: CONSUMO, SERVICIOS

ASPECTOS PATRIMONIALES

- COOPERATIVA
- SOCIO
- COMUNIDAD DE SOCIOS

COOPERATIVAS DE CONSUMO

OBJETO SOCIAL

- VARIADO

ACTIVIDAD
COOPERATIVA

- DISTRIBUCIÓN DE BIENES Y SERVICIOS

ASPECTOS
PATRIMONIALES

- COOPERATIVA
- SOCIO
- COMUNIDAD DE SOCIOS

COOPERATIVAS DE VIVIENDAS: FÓRMULAS DE TENENCIA EN EL RÉGIMEN COOPERATIVO.

ADJUDICACIÓN O CESIÓN

- Propiedad/Uso

MODELOS DE CESIÓN PATRIMONIAL DE LAS VIVIENDAS

- Derechos Reales: propiedad –perpetua y Derechos reales limitados: usufructo, uso, habitación, superficie–temporales o vitalicios
- Derechos de obligaciones: arrendamiento—temporal-
- Derechos innominados o atípicos: Cesión de uso -temporal

REGULACIÓN

- Autonomía de la voluntad: Constitución de la cooperativa/Estatutos
- Normas cooperativas
- Normas de viviendas

FÓRMULAS COOPERATIVAS POSIBLES PARA CESIÓN DE USO –OPCIONES TEÓRICAS–

- 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
- Otras opciones: 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.

FORMULAS COOPERATIVAS POSIBLES PARA CESIONES DE USO –OPCIONES ACTUALES–

COOPERATIVAS DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO

Modelo esencialmente habitacional
Derechos Reales y obligacionales

COOPERATIVA INTEGRAL

Vivienda y consumo

COOPERATIVA DE CONSUMO

Servicios y vivienda

VIVIENDA COLABORATIVA

En régimen de cooperativa o asociación
Cesión de uso
Excluye PH

SUPUESTOS DE CESIÓN DE USO

COOPERATIVAS EN
RÉGIMEN DE CESIÓN
DE USO – REMISIÓN A
ESTATUTOS

COOPERATIVAS EN
RÉGIMEN DE CESIÓN
DE USO – REMISIÓN A
ESTATUTOS, NORMAS
DE RÉGIMEN INTERIOR
O ACUERDOS DE
ASAMBLEA (País Vasco,
Valencia)

COOPERATIVAS EN
RÉGIIMEN DE CESIÓN
DE USO -REGULACIÓN
EN LA LEY DE
COOPERATIVAS
(Cataluña, Valencia,
Baleares, Madrid)

VIVIENDAS
COLABORATIVAS :
vivienda, bienes y
servicios.
cooperativa/asociación
(Valencia)
Castilla León, Canarias,
País Vasco, Navarra,
Asturias

VIVIENDA COLABORATIVA

LEY VALENCIANA

Cooperativas no
lucrativas/asociaciones sin
ánimo de lucro

Derecho societario a la vivienda
–no real ni PH-

LEY DE CASTILLA LEÓN

Vivienda colaborativa protegida

Cesión de uso:
arrendamiento/precario

RESOLUCIONES Y OTRAS NORMAS

Canarias 2020

Pasís Vasco 2021 –cohousing y
viviendas colaborativas

Navarra, Ley foral 2010
modificada en 2022

Asturias –normas de
habitabilidad

Cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso. Normas cooperativas –estatal y autonómicas-

LC 27/1999 ESTATAL	CATALUÑA LEY 12/2015	PAÍS VASCO LC 11/2019 LEY VIVIENDA 3/2015	C.VALENCIA NA TR DECRETO LEGISLATIV O 2/2015 modificació n Decreto Ley 4/2023	BALEARES LEY 5/2023	GALICIA LEY 5/1998 MODIF 2008 Y 14/2011	ANDALUCÍA A Ley 14/2011	MADRID LEY 2/2023	NAVARRA LEY 14/2006
Artículo 89	Artículo 123	Artículo 118	Artículo 91	Artículo 129/130	Artículo 120	Artículo 97	Artículo 116/117	Artículo 68

Cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso. Normas cooperativas –estatal y autonómicas-

ARAGÓN TR Decreto Legislativo 2/2014	EXTREMADURA LEY 9/2018	CASTILLA LA MANCHA LEY 11/2010	CASTILLA LEÓN LEY 4/2002	MURCIA LEY 8/2006	ASTURIAS LEY 4/2010	CANTABRIA LEY 6/2013	LA RIOJA LEY 4/2001	CANARIAS Ley 4/2022
Artículo 84	Artículo 158	Artículo 135	Artículo 118	Artículo 112	Artículo 153	Artículo 114	Artículo 119	Art. 112

VIVIENDAS COLABORATIVAS/COHOUSING

ORIGEN: propietarios/usuarios

DIVERSIDAD DE ESPACIOS: Espacios comunes/Espacios privados

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

CESIÓN DE USO DE VIVIENDA O ALOJAMIENTO

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 –problemas de relación –derechos humanos y límites-

SISTEMA JURÍDICO DUAL

- Cesión del uso de un bien: Derecho civil
- Cooperativa u asociación: Gestión del proyecto y figura jurídica – otras normas-: cooperativas
- Promoción, construcción –urbanismo- Servicios –consumo-

LEY DE COOPERATIVAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID 2/2023 DE 24 DE JUNIO

Cooperativas de vivienda

- Cooperativas de viviendas que ofrecen a los socios el uso de las viviendas –arrendamiento o cualquier título admitido en Derecho-

Cooperativas de consumidores y usuarios

- Cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso. Objeto social sucesivo: 1. viviendas y edificaciones. 2. Prestación de servicios.

Otras opciones cooperativas

- Cooperativas integrales. Objeto social plural

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

Derecho de cesión de uso

- Derecho de obligaciones
- Tipicidad/Atipicidad: normas cooperativas/normas civiles
- Remisión supletoria a la normativa de arrendamientos
- Edificio como unidad
- No aplica Ley de 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

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-