

C. Auto promoción. Cooperativas: adjudicación en propiedad y cesión de uso de vivienda. Otros supuestos⁽¹⁾

Ana Lambea Rueda

*Profesora titular de Derecho Civil
Universidad Complutense de Madrid
alambear@ucm.es*

Resumen: *En este estudio se realiza un análisis de las Cooperativas de viviendas en nuestro ordenamiento jurídico, dentro de la regulación general de la persona jurídica cooperativa. Se presentan las cuestiones de especial interés de las Cooperativas de viviendas en la regulación estatal y autonómica en España, con una visión amplia y concisa de la compleja y excesivamente amplia regulación de esta figura; observando, desde inicio, sin embargo, la dificultad de resolver algunos problemas concretos. En particular, las especialidades de los supuestos de adjudicación en propiedad y cesión de uso, partiendo de la regulación y las diversas formas de transmisión y cesión del objeto, la vivienda, complementando el estudio con el enfoque jurisprudencial y doctrinal sobre la materia.*

Palabras clave: *Cooperativas, viviendas, propiedad, cesión de uso.*

(1) Este trabajo se enmarca en el desarrollo del Proyecto Proyecto Developing Sustainability (FEI-EU-23-02) Dir. María Amparo Grau Ruiz.

Abstract: *This study analyses housing co-operatives in our legal system, within the general regulation of the co-operative legal entity. It presents the issues of special interest of housing cooperatives in the state and regional regulations in Spain, with a broad and concise vision of the complex and excessively broad regulation of this figure; observing, from the outset, however, the difficulty of resolving some specific problems. In particular, the specialities of the cases of adjudication of ownership and transfer of use, based on the regulation and the various forms of transfer and assignment of the object, housing, complementing the study with the jurisprudential and doctrinal approach on the subject.*

Keywords: *Cooperatives, housing, property, transfer of use.*

Sumario: 1. Introducción. 2. Cooperativas de viviendas. 2.1 Visión general. 2.2 Cooperativas de viviendas en particular. 2.2.1 Aspectos básicos. 2.2.2 En particular, problemas relativos a la constitución, objeto, socios, órganos de gestión y control. 2.2.3 Particularidades del régimen económico, fases, transmisión de derechos y extinción. 3. Adjudicación en propiedad y cesión de uso. 3.1 Redacción normativa. 3.2 Adjudicación en propiedad de la vivienda cooperativa. 3.3 Cesión de uso de la vivienda cooperativa. 4. Otros supuestos. Construcción en régimen de comunidad. 5. Conclusiones. Bibliografía.

1. INTRODUCCIÓN

En este apartado se presenta el régimen y problemática de los supuestos de autopromoción colectiva. Por una parte, mediante las Cooperativas de viviendas, junto con otros supuestos de adquisición en comunidad sin personalidad jurídica.

Se pretende ofrecer una visión de la regulación de las Cooperativas de viviendas como personas jurídicas que desarrollan la autopromoción, y contribuyen a hacer que el derecho a la vivienda sea una realidad⁽²⁾. Se

(2) MILA RAFEL, R., *Promoción inmobiliaria, autopromoción y cooperativas de viviendas*, Thomson Reuters-Aranzadi, Navarra, 2014. MERINO, S., y EXTEZARRETA, A., «Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica», *REVESCO* 113, 2014, p. 92-112. NASARRE AZNAR, S., «Cuestionando algunos mitos del acceso a la vivienda en España, en perspectiva europea», *Cuadernos de Relaciones Laborales* 35(1), 2017, pp. 43-69. «La política de vivienda y el Derecho Civil», en Muñoz Espada, E.; Nasarre Aznar, S.; Rivas Nieto, E., y Urquizu Cavallé, A. (Dir.), *Reformando las tenencias de la vivienda. Un hogar para todos*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2018, pp. 185-241. MOREU CARBONELL, E. (2018), «El deber de destinar la vivienda a uso habitacional», En *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda*, Alonso Pérez, M. T (Dir.). Thomson Reuters-Aranzadi, Navarra, pp. 27-72. LAMBEA RUEDA, A: *Retos del Derecho civil. Derecho a la vivienda*. Dykinson, Madrid, 2022.



trata de un modo particular de adquisición de la vivienda habitual, de forma común y con personalidad jurídica, generalmente enfocado a las personas físicas. La vivienda habitual, en promoción a través de cooperativas, se adjudica finalmente en propiedad a los socios, o bien en régimen de cesión de uso. Unido a lo anterior, breves reflexiones sobre la autopromoción en régimen de comunidad, sin personalidad jurídica.

La metodología parte de las normas que afectan a la materia cooperativa en el ámbito de viviendas; todo ello aderezado con la visión jurisprudencial y doctrinal.

El estudio se estructura en tres partes:

- Cooperativas de viviendas.
- Adjudicación en propiedad y cesión de uso.
- Otros supuestos. Construcción en régimen de comunidad.

2. COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

2.1 Visión general

Las Cooperativas son asociaciones de interés privado que, bajo la fórmula societaria, funcionan en el mercado como empresas, y persiguen el interés de sus miembros y/o el interés general. La condición asociativa y/o societaria de la Cooperativa ha generado un profundo y largo debate, optándose por la forma societaria, con particularidades según las clases; lo que no impide, en mi opinión, mantener su naturaleza asociativa, desde una perspectiva civil general, que se concreta en una forma societaria específica. El concepto de cooperativa podría referirse a grupos o asociaciones de personas, físicas o jurídicas, que se unen voluntariamente para satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas y sociales comunes, mediante una empresa de propiedad conjunta y gestión democrática. Las cooperativas son sociedades mutualistas⁽³⁾, no sociedades de capital, dado que no hay lucro directo repartible entre los socios⁽⁴⁾, desarrollando una actividad económica al servicio de éstos; se rigen por el principio de puertas abiertas y su gestión es democrática mediante la autoorganización,

(3) BROSETA PONT, M., y MARTÍNEZ SANZ, F., *Manual de Derecho Mercantil*, Tecnos, Madrid 2022, pp. 695 ss. PEINADO GRACIA, J. I., «Sociedades cooperativas y otros tipos mutualistas. Agrupaciones de interés económico» en Alonso Ledesma, C. (dir.), Fernández Torres, I. (coord.), *Derecho de sociedades*, Atelier, Barcelona, 2022, pp. 495-522.

(4) BASTIDAS DELGADO, O., ¡«Generar riqueza no contradice el no lucro de las cooperativas!»», en *Gestión solidaria* ISSN 1900 7906. Noviembre 2022. Año 197. Colombia.

sobre la base del socio como referente. Las Cooperativas forman parte de la Economía Social o Tercer sector, en él que la utilidad social tiñe la actividad económica.

La Constitución Española de 1978 incorporó a las cooperativas en su artículo 129, y guardó silencio sobre la competencia estatal. Los Estatutos de autonomía asumieron su competencia, e iniciaron la «maratón» legislativa. Ha de decirse que, en la actualidad, la doctrina se muestra favorable a su consideración mercantil de la cooperativa, sacrificando el debate con la pretensión de lograr una visión de conjunto más lógica en el entramado de la Ley estatal⁽⁵⁾ y las diez y siete Leyes autonómicas vigentes. A esta diversidad se une el Reglamento 1435/2003 del Consejo, de 22 de julio de 2003, relativo al Estatuto de la sociedad cooperativa europea SCE, que fue desarrollado en España a través de la Ley 3/2011, de 4 de marzo, por la que se regula la sociedad cooperativa europea con domicilio en España, nacido como categoría añadida, ante la imposibilidad de llegar a un consenso para unificar el régimen de administración cooperativo a nivel europeo.

A nivel fiscal, la Ley 20/1990 de 19 de diciembre de Régimen Fiscal de Cooperativas incluye a las cooperativas de viviendas entre las protegidas, y no entre las especialmente protegidas. El legislador resuelve los problemas derivados de la escasa protección complicando el régimen jurídico –como ocurre con la LCOOP de Madrid–. Se mantiene la norma fiscal sin apenas modificaciones, modificaciones que serían deseables y han sido reclamadas desde la doctrina⁽⁶⁾ y el sector cooperativo, especialmente ante un bien de primera necesidad, como es la vivienda.

Las cooperativas se clasifican en función de dos criterios⁽⁷⁾, el grado y la actividad desarrollada. Una de las actividades es la promoción,

(5) La Ley de Cooperativas estatal define las cooperativas desde una perspectiva asociativa-societaria, con rasgos de mercantilidad evidentes, que se tiñen y abarcan otras ramas del derecho en función de la actividad –civil en el caso de viviendas, laboral en el caso de trabajo asociado...–; incorporando los principios cooperativos de la Alianza Cooperativa Internacional ya citados.

Artículo 1. Es una sociedad constituida por personas que se asocian, en régimen de libre adhesión y baja voluntaria, para la realización de actividades empresariales, encaminadas a satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas y sociales, con estructura y funcionamiento democrático, conforme a los principios formulados por la alianza cooperativa internacional, en los términos resultantes de la presente Ley. 2. Cualquier actividad económica lícita podrá ser organizada y desarrollada mediante una sociedad constituida al amparo de la presente Ley.

(6) Fajardo García, G. (coord.), *Cooperativas: régimen jurídico y fiscal*, Tirant lo Blanch, Valencia 2011. NAVARRO GARCÍA, A., *Políticas fiscales para fomentar el acceso a una vivienda*, Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, 2019.

(7) En función del grado, las cooperativas se clasifican en cooperativas de primer grado o cooperativas de base –formadas por personas físicas, generalmente un mínimo de tres socios–, y cooperativas de segundo grado –formadas por al menos dos cooperativas–. En función de la actividad, las cooperativas se clasifican en cooperativas de trabajo asociado, consumidores y usuarios, viviendas,

construcción y/o adjudicación de viviendas, que da lugar a una clase de cooperativas específica: las Cooperativas de viviendas, cuyo estudio será el objeto de este apartado.

2.2 Cooperativas de viviendas en particular

2.2.1 Aspectos básicos

Este análisis de las Cooperativas de viviendas, partiendo de su inclusión en el Sector de la Economía social, toma como base principal la Ley de Cooperativas estatal 27/1999.

Las Cooperativas de viviendas⁽⁸⁾ asocian voluntariamente a personas unidas por el fin común de obtención de una vivienda, para alojamiento temporal o permanente, constituyéndose como una persona jurídica independiente, aunque también pueden ceder viviendas a terceros no socios con ciertos límites previstos en la Ley. En nuestro país la fórmula más utilizada es la adjudicación en propiedad, mientras que en otros se han desarrollado más las cesiones de uso. La opción de cesión de uso de la vivienda se viene ofreciendo, tímidamente, como solución de hogar a diversos colectivos concretos, de forma exclusiva o intergeneracional: mayores, jóvenes, solteros...

agroalimentarias, de explotación de la tierra, de servicios, del mar, de transporte, seguros, sanitarias, de enseñanza y de crédito; aunque las denominaciones varían en cada norma estatal o autonómica.

También hay cooperativas integrales –actividad cooperativa doble o plural–, de iniciativa social –sin ánimo de lucro según ley– y mixtas –según afecte al derecho de voto la aportación de los socios–; así como cooperativas sin ánimo de lucro –esta clase genera confusión con relación a la ausencia general de lucro objetivo en la cooperativa–.

Doctrinalmente, las cooperativas suelen agruparse en una clasificación triple muy clarificadora, que incluso algunas normas incorporan: de proveedores, consumidores o mixta, en función de que ofrezcan a la cooperativa o reciban de ella, o ambas cosas.

Por otra parte, las Cooperativas pueden agruparse en cooperativas de segundo grado –formadas por al menos dos cooperativas de la misma clase–, en grupos cooperativos –formados por varias cooperativas cualquiera que sea su clase, una de ellas cabeza de grupo–, y en asociaciones de cooperativas como uniones (al menos 3 cooperativas de la misma clase); federaciones (cooperativas o uniones, al menos 10 cooperativas de distinta clase); confederaciones (al menos 3 federaciones de cooperativa de al menos 3 CCAA).

(8) En el sector de cooperativas de viviendas, las cooperativas transitan desde antiguo diferentes fórmulas en el acceso al objeto, y respecto de la naturaleza jurídica de la relación de la cooperativa con el socio, todas ellas exitosas: autoayuda, autoconstrucción, adjudicación en propiedad, cesión de uso ... Los tipos de Cooperativa de viviendas, en general, pueden responder a varias supuestos: acceso a la propiedad individual con disolución de la cooperativa en su caso, propiedad colectiva de todos los socios o de la Cooperativa con cesión del uso de la vivienda: bien alquiler simple, o alquiler-atribución, o bien cesión de usufructo o uso o habitación, cooperativa de crédito para la construcción, cooperativa de autoconstrucción o ayuda personal mutua con trabajadores de la construcción, cooperativa de rehabilitación de viviendas, y por último cooperativas de gestión de elementos y servicios comunes bien previa construcción o no.



Las cooperativas de viviendas se regulan como clase específica en todas las Leyes de cooperativas vigentes⁽⁹⁾. En algunas normas como clase separada, en otras como clase incorporada a las cooperativas de consumo, con regulación especial por razón del objeto. Esta disparidad no contribuye a una visión clara, y viene motivada por cuestiones fiscales, para lograr la aplicación de la condición de especialmente protegida. En los últimos tiempos, van cobrando cada vez más importancia, las fórmulas cooperativas cuyo objeto son no solo las viviendas, en régimen de cesión de uso, sino también otros servicios, requeridas por el sector cooperativo para solución de problemas habitacionales no resueltos. Parece que estas opciones garantizan un futuro dinámico para las cooperativas de viviendas.

La regulación aplicable a las cooperativas de viviendas es la de las propias normas cooperativas, y las normas de Derecho civil patrimonial. Así lo admiten los Tribunales en la práctica, remitiéndose los supuestos a normas civiles en el ámbito de la construcción y la vivienda, y aplicando la legislación específica de Cooperativas a las cuestiones puramente organizativas –ingreso, expulsión y baja, celebración de Asambleas, adopción de acuerdos...–.

2.2.2 *En particular, problemas relativos a la constitución, objeto, socios, órganos de gestión y control*

En la Ley 27/1999 las cooperativas de viviendas se incluyen entre las cooperativas de primer grado⁽¹⁰⁾, y generalmente funcionan como tales en

(9) Ley estatal de Cooperativas 27/1999 de 16 de julio y Leyes autonómicas: Ley 12/2015 de 9-7 de Cooperativas de Cataluña; Ley 9/1998 –Decreto Legislativo 2/2014 de 29-8– texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, Ley 11/2019 de 20-12 de Cooperativas del País Vasco (modificación Ley 5/2021 de 7-10); Ley 5/1998 de 18-12 de Cooperativas de Galicia (modificación Ley 14/2011 de 16-12); Ley 14/2011 de 23-12 de Sociedades Cooperativas Andaluza (modificación Ley 5/2018 de 19-6); Ley 14/2006 de 11-12 de Cooperativas de Navarra; Texto refundido Decreto Legislativo 2/2015 de 15-5 de Cooperativas Valencia; Ley 2/2023 de 240-2, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid; Ley 4/2010 de 29-6 de Cooperativas del Principado de Asturias; Ley 4/2001 de 19-7 Cooperativas de La Rioja; Ley 6/2013 de 6-11 de Cooperativas de Cantabria; Ley 11/2010 de 4-11 de Cooperativas de Castilla-La Mancha; Ley 8/2006 de 16-11 de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia (modificación por Ley 4/2011); Ley 5/2023 de 8-3 de Cooperativas de las Islas Baleares; Ley 4/2002 de 11-4 de Cooperativas de Castilla-León (modificación Ley 2/2018).; Ley 9/2018 de 30-10 de Sociedades Cooperativas de Extremadura; Ley 4/2022 de 31-10 de Cooperativas de Canarias.

(10) Artículo 89 LCOOP: «Las cooperativas de viviendas asocian a personas físicas que precisen alojamiento y/o locales para sí y las personas que con ellas convivan. También podrán ser socios los entes públicos y las entidades sin ánimo de lucro, que precisen alojamiento para aquellas personas que dependientes de ellos tengan que residir, por razón de su trabajo o función, en el entorno de una promoción cooperativa o que precisen locales para desarrollar sus actividades. Asimismo, pueden tener como objeto, incluso único, en cuyo caso podrán ser socios cualquier tipo de personas, el procurar edificaciones e instalaciones complementarias para el uso de viviendas y locales de los socios, la conservación y administración de las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes



la mayoría de los supuestos. La regulación específica recoge algunas cuestiones con relación a: sujetos, objeto y ámbito de aplicación; adjudicación de propiedad o cesión de uso, viviendas, locales y resto de instalaciones comunes.

El ámbito territorial de la Cooperativa de viviendas vendrá delimitado en los Estatutos, conforme a lo dispuesto en el debatido artículo 2 de la Ley 27/1999; del que debe resaltarse que su redacción es «políticamente correcta».

La constitución de la cooperativa como persona jurídica requiere forma solemne mediante escritura pública de constitución, otorgada por todos los promotores ante notario, e inscripción constitutiva en el Registro de Cooperativas. Antes de la adquisición de la personalidad jurídica, solo puede actuar como cooperativa en constitución, generando responsabilidad solidaria de todos los que actúen en su nombre. En el momento de la constitución se otorgan los estatutos de la cooperativa, a los que la cooperativa recurrirá, por imperativo legal. La constitución y promoción, realmente cooperativa o no, ha generado muchos problemas de concepto y prácticos, al verse inmersa en el mundo de la promoción inmobiliaria encubierta y el control por parte de las empresas de gestión indirecta.

El objeto social de las Cooperativas de viviendas es proporcionar alojamiento y/o locales a las personas físicas o cierto tipo de personas jurídicas que precisen alojamiento para personas que dependan de ellas –entes públicos y entidades sin ánimo de lucro⁽¹¹⁾; Y procurar a cualquier tipo de persona edificaciones o instalaciones complementarias, suministros, servicios y/o rehabilitación de estos. Los locales, instalaciones y edificaciones complementarias, y en algún caso las viviendas, pueden enajenarse o arrendarse a terceros no socios⁽¹²⁾, en el supuesto de las viviendas en ocasiones con limitación⁽¹³⁾. Algunas normas autonómicas incluyen dentro de este tipo las cooperativas de construcción de plazas de aparcamiento para vehículos⁽¹⁴⁾. Efectivamente, puede admitirse que el objeto sea más o menos amplio, si bien no debería apartarse de la finalidad de la norma. Para el cumplimiento de su objeto social las cooperativas de viviendas pueden

y la creación y suministros de servicios complementarios, así como la rehabilitación de viviendas, locales y edificaciones e instalaciones complementarias».

(11) LCOOP. En algunas de las normas más recientes, como la Ley de Asturias 4/2010, artículo 153.3, se prevé, el uso y disfrute por el socio o sus familiares hasta el tercer grado de parentesco, como residencia habitual, para descanso o vacaciones, o como residencia de personas mayores o discapacitadas, adaptando la relación jurídica de alquiler con el familiar, en caso de viviendas de protección pública. También en la Ley Andaluza 14/2011, artículo 97.4; La Ley de Extremadura 9/2018, artículo 158, y la Ley de Madrid 2/2023, artículo 117.2.

(12) También desarrollado por la jurisprudencia.

(13) Ley de Castilla-La Mancha 11/2010, artículo 135.4 y Ley de Asturias 4/2010, artículo 153.3, –no más del 30% de la promoción–.

(14) Ley Aragón 2/2014, artículo 84.8.



realizar las actividades y trabajos necesarios, con relación a la adquisición, parcelación y urbanización de los terrenos y la promoción y construcción de las edificaciones.

En ocasiones⁽¹⁵⁾, es posible que la cooperativa de viviendas pueda tener por objeto el desempeño de las funciones de administrador de las comunidades de propietarios, sometidas o no a la Ley de Propiedad Horizontal, construidas y adjudicadas o no en régimen cooperativo; aunque, en mi opinión, la compatibilidad de la LPH y la LCOOP es un tema que debería analizarse más en profundidad.

En algunos casos la Cooperativa de viviendas se ve impulsada en su actividad por el sector público. Así, se alude a la promoción de vivienda protegida por parte de cooperativas de viviendas que reúnan las condiciones requeridas por la normativa⁽¹⁶⁾. En otros supuestos, se les atribuye el derecho de adquisición preferente de terrenos de gestión pública para cumplir sus fines⁽¹⁷⁾, lo cual es especialmente interesante. Por seguridad, en ocasiones, se prevé la limitación a la compra de suelo, gestión, dirección y construcción, mientras no estén inscritos el 50% de los socios⁽¹⁸⁾, y la celebración de convenios de colaboración⁽¹⁹⁾. El acceso al suelo y su precio complican el desarrollo cooperativo, por lo que es de interés favorecer el acceso al mismo. En la línea de fomento, algunas normas⁽²⁰⁾ permiten el recurso de las Cooperativas de viviendas al régimen de cooperativas de consumo, lo cual favorece la condición de cooperativa especialmente protegida desde el ámbito fiscal.

Es comúnmente aceptado, que la adjudicación o cesión de la vivienda o local puede ser adjudicación en propiedad o en régimen de cesión de uso mediante cualquier título admitido en derecho; esta referencia amplia resulta más positiva que la referencia excesivamente concreta a una figura en particular. Las normas también prevén una opción, de escaso desarrollo práctico, como es la cesión o permuta de vivienda o local con otros socios de cooperativas del mismo tipo.

Pueden ser socios de la cooperativa de viviendas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, incluso las comunidades de bienes. Los socios referidos son esencialmente los socios usuarios, que participan activamente en la actividad cooperativa, y deben cumplir los requisitos

(15) Ley de Cooperativas Valencia 2/2015, artículo 91.1.

(16) Ley Aragón 2/2014, artículo 84.9. Ley cántabra 6/2013, artículo 113.4.

(17) Ley Galicia 5/1998, artículo 120.5.

(18) Ley de Castilla León 4/2002, artículo 118.5.

(19) Ley de Madrid 2/2023, artículo 116.3.

(20) En general, como previsión estatutaria, Ley Andalucía 14/2011, artículo 97.2. En el caso de la Ley Madrid 2/2023 para los supuestos de cesión de uso de la vivienda.



exigidos en los Estatutos⁽²¹⁾, estableciéndose procedimientos de admisión, baja y expulsión; también puede haber socios de trabajo y colaboradores. En particular, en la LCOOP se indica que pueden ser socios⁽²²⁾ en las cooperativas de viviendas las personas físicas, entes públicos y entidades sin ánimo de lucro para la obtención de los alojamientos. También la LCOOP prevé la cesión a terceros en ciertos supuestos –enajenación o arrendamiento de locales, instalaciones y edificaciones complementarias–; y el destino del importe obtenido de la cesión se decidirá en Asamblea. Algunas normas autonómicas, acertadamente en mi opinión, incorporan un artículo específico sobre el régimen del socio⁽²³⁾; y otras fijan expresamente el número mínimo de socios del total de las viviendas de la promoción⁽²⁴⁾, o un número mínimo de socios⁽²⁵⁾, o un número de viviendas no inferior a la mitad de los socios⁽²⁶⁾; y en otras⁽²⁷⁾ se hace hincapié especial en el derecho de información y participación y sus garantías. La condición de socio es la base del régimen y requiere una regulación clara y concisa.

En las cooperativas de viviendas algunos socios usuarios participarán en la promoción, y otros se incorporarán después. En algunos casos habrá aspirantes a socios, que deben esperar a que haya una vacante, si ya no quedaran plazas libres en la cooperativa, que, en ocasiones, y de forma más precisa, son llamados socios no adscritos a una promoción, o socios expectantes⁽²⁸⁾; se agradecería mayor presencia de esta figura, especialmente en los casos de viviendas de promoción y protección pública. En muchas normas se restringe la posibilidad de ser titular de más de una vivienda⁽²⁹⁾. Las fases temporales por las que atraviesa el socio en la vida cooperativa, aunque, desgraciadamente, ninguna Ley lo indica de forma

(21) En algún caso, se prevé el recurso a expertos jurídicos en la materia, como en la Ley País Vasco 11/2019, artículo 119.3: *«El cumplimiento de los requisitos para adquirir la condición de socia o socio deberá ser dictaminado favorablemente por el letrado o letrada asesora, excepto en las promociones de viviendas de protección pública.»*

(22) Las normas autonómicas como la Ley Aragón 2/2014, artículo 84, son similares, incluyendo la posibilidad de que varios titulares de una vivienda adquieran la condición de socio, con un único voto.

(23) Ley Galicia 5/1998, artículo 121; Ley de la Rioja 4/2001, artículo 120; Ley del País Vasco 11/2019, artículo 119; Ley de Canarias 4/2022, artículo 114.

(24) Ley 4/2001 de la Rioja, artículo 119.1. Número mínimo según el ámbito de la promoción en la Ley del País Vasco 11/2019, artículo 119.

(25) Cinco socios en la Ley 4/2002 de Castilla León, artículo 118.1.

(26) Ley de Cooperativas Valencia 5/2015, artículo 91.3.

(27) Ley de Madrid 2/2023, artículo 122.

(28) Socios no adscritos a promoción: Ley Castilla-La Mancha 11/2010, artículo 143, Ley de Asturias 4/2010, artículo 160, Ley de Extremadura 9/2018, artículo 162.3. Expectantes: Ley Canarias 4/2022, artículo 119.

(29) Salvo familias numerosas, con indica el 68.2 de la Ley 14/2006 de Navarra, aunque podrían citarse algunas otras.

expresa son: socio inscrito, socio con reserva o individualización de la vivienda, socio adjudicatario y socio propietario.

Los derechos y obligaciones atribuidos a los socios vienen determinados en la Ley y recogidos en los estatutos de la cooperativa, en lo que se viene a llamar el estatuto jurídico del socio⁽³⁰⁾ –con sus especialidades acerca de derechos, deberes y responsabilidad–, que la doctrina contempla como positivo. La responsabilidad del socio se limita a lo aportado al capital social, desembolsado o no; a lo que se une la responsabilidad directa por los resultados, bienes, servicios, obtenidos en el desarrollo de la actividad cooperativizada; responsabilidad mancomunada de cada uno según su vivienda, en base a la ratificación tacita de lo actuado⁽³¹⁾.

Los socios pueden causar baja en la cooperativa, lo que da lugar a una vacante que puede ser ofrecida a un aspirante de la lista de espera. La baja del socio puede ser voluntaria, justificada o no, u obligatoria, cuando el socio ha perdido los requisitos exigidos para ser socio. La Ley regula las condiciones y requisitos del derecho de reembolso del socio en caso de baja, que afecta al capital social y a las otras aportaciones a la actividad cooperativizada como podría ser la vivienda. El socio puede ser expulsado de la cooperativa en caso de cometer una falta muy grave previamente tipificada en los Estatutos, en un procedimiento que lleva a cabo el consejo rector, con posibilidad de recurso. Éstos fueron temas frecuentes en la jurisprudencia anterior a 2010, si bien actualmente su relevancia es menor, excepto con relación a la devolución y reembolso de cantidades. La LCOOP prevé la aplicación de deducciones hasta un máximo del 50 % a la devolución de cantidades para pago de viviendas y locales en caso de baja no justificada por incumplimiento del período de permanencia. Legalmente se requiere la sustitución por otro socio para proceder al reembolso de todas las cantidades, con un plazo determinado. Se trata de compatibilizar el interés de la cooperativa con el interés del socio, por lo que la jurisprudencia trata de modularlo, intentando que más allá del plazo legal el reembolso sea efectivo, con independencia de la sustitución⁽³²⁾.

La normativa cooperativa también dedica diversos artículos al funcionamiento y gestión, con desarrollo general y especialidades en cada tipo de cooperativa. La gestión de las cooperativas es una gestión interna, con

(30) MORILLAS JARILLO, M.^a J., *Las sociedades cooperativas*, Iustel, Madrid, 2008. Efectivamente hay derechos más litigiosos que otros, como es el caso del derecho de información en caso de subrogaciones hipotecarias en la hipoteca del promotor y la aplicabilidad de las cláusulas abusivas.

(31) STS 2012\34 de 12 de diciembre, aunque en este caso se pactó excepcionalmente la solidaridad.

(32) El TS indica que, transcurrido el plazo, con independencia de que haya o no otro socio, se procede al reembolso: STS 2020\1592 de 11 de junio.

órganos de gestión específicos de la persona jurídica, aunque se permite el recurso a gestión externa en algunas cuestiones, lo que, en la práctica, ha generado supuestos litigiosos. Son órganos de la cooperativa la asamblea general, el consejo rector y la intervención; y también actúan como órganos los promotores en la constitución, y los liquidadores en la extinción de la cooperativa.

La asamblea general es el órgano necesario de formación de la voluntad común de los socios⁽³³⁾ –bajo el amparo de: un hombre, un voto–, dedicada a la «Política general de la Cooperativa» y «cualquier otro asunto de interés» en materias que no supongan competencia legal exclusiva de otro órgano social. La asamblea da instrucciones o autorizaciones al consejo sobre determinados asuntos; y son de su competencia exclusiva, preceptiva e indelegable, determinados asuntos (sin sanción de nulidad). El presidente⁽³⁴⁾ y vicepresidente de la asamblea son los del consejo rector. En décadas pasadas, llegaban en mayor medida a los tribunales supuestos relativos a los acuerdos de la Asamblea y su eficacia con relación a socios disconformes; en la última década no tanto.

El consejo rector es el órgano colegiado necesario⁽³⁵⁾ de gestión de la cooperativa (gobierno, gestión y representación)⁽³⁶⁾. La Ley regula la composición, elección, duración, cese y vacantes, así como las reuniones, especialmente importantes para la economía de la cooperativa,⁽³⁷⁾ el funcionamiento y la impugnación de sus acuerdos; también se regula conjuntamente la retribución, conflicto de intereses, incompatibilidades, incapacidad y prohibiciones y responsabilidad del consejo rector y la intervención –en algunas normas autonómicas, en línea con la LCOOP de 1974,

(33) En el desarrollo de la LCOOP anterior, de 1987, se observa mayor litigiosidad que en la actualidad.

(34) La actuación del presidente debe ser conforme a Ley y Estatutos. En ocasiones ha sufrido las consecuencias incluso penales de su actuación, llegando algunos supuestos al TS, por apropiación indebida de los administradores –STS 2010\7494 de 15 de septiembre–. En otras, la responsabilidad penal afectó a la promotora –STS 2016\1922 de 8 de marzo–, o la gestora de la cooperativa –STS 2019\3095 de 24 de mayo; STS 2016\1961 de 18 de marzo–. La jurisprudencia penal del TS ha conocido diversos supuestos de delitos de estafa y engaño –STS 2021\1052 de 3 de marzo–, y también de apropiación indebida –STS 2020\4964 de 14 de diciembre.

(35) Es necesario, salvo para las cooperativas con número de socios inferior a 10 que pueden tener un administrador único. Los consejeros deben de ser no menos de tres –presidente, vicepresidente y secretario –en algunas normas se fija no más de 15–. El consejo rector está compuesto por socios (excepcionalmente pueden formar parte expertos cualificados –sin exceder 1/3 de los consejeros totales–). El administrador único solo se admite en las cooperativas de menos de 10 socios.

(36) El consejo rector ostenta la representación de la cooperativa en todos los actos relacionados con actividades que integren el objeto social, según las facultades previstas en estatutos (no surten efectos frente a terceros las limitaciones estatutarias), acuerdos de asamblea o del consejo. La representación legal de la cooperativa corresponde al presidente del consejo y, puesto que los estatutos le atribuyen facultades, hay dudas y opiniones que afirman efectos frente a terceros de las limitaciones estatutarias sobre sus facultades.

(37) Es el órgano que se ocupa de la contabilidad y las cuentas anuales.



estas reglas últimas son específicas del Consejo rector⁽³⁸⁾-. El consejo rector se ocupa de la gestión⁽³⁹⁾ de la cooperativa con sujeción a la Ley, los estatutos y la política general fijada por la asamblea (instrucciones y autorizaciones en determinados casos); y dispone además de vis atractiva de competencias (lo no reservado a otros órganos). En la Ley estatal se prevé que las cooperativas de viviendas restrinjan, bajo ciertos requisitos, la pertenencia al consejo rector en no más de una cooperativa, excluyendo la remuneración o compensación por el cargo de los miembros del consejo, que solo pueden ser resarcidos de los gastos ocasionados⁽⁴⁰⁾. Se observa que estas reglas de prohibición e incompatibilidad han ido fluctuando y disminuyendo según las versiones de las normas, estatal y autonómica, en perjuicio de la seguridad jurídica.

El apoderamiento formal de cualquier persona, o del gerente o director⁽⁴¹⁾ corresponde al consejo rector; y responde de su actuación ante el consejo. Es importante advertir que la gestión externa en las cooperativas de viviendas responde a este modelo, mediante el encargo, mandato o comisión a un sujeto único o a una empresa de gestión⁽⁴²⁾. En algunos

(38) Ley de Castilla-La Mancha 11/2010, artículo 138.

(39) En particular, el consejo rector se ocupa de asuntos como: cuestiones sobre socios individuales –admisión, bajas, expulsión, derechos y deberes– o reunidos en Asamblea, administración del patrimonio de la cooperativa y gestión de la actividad económica.

(40) Se reitera en normas autonómicas, como es el caso de la Ley Navarra 14/2006, artículo 68, o la de la Rioja 4/2001, artículo 120.2, Ley de Murcia 8/2006, artículo 112.6, Ley de Castilla León 4/2002, art. 118.6, también en la citada de Castilla-La Mancha.

(41) La decisión acerca del nombramiento de consejeros, interventores, liquidadores... es competencia exclusiva de la asamblea –este supuesto también debe serlo-. El director o gerente es una figura voluntaria y facultativa, que la Ley regula con mayor o menor detalle según los casos, no es un órgano cooperativo, y su relación con la cooperativa es contractual: laboral, servicios, mandato...; y generalmente se ocupa de la actividad diaria.

(42) Efectivamente, pueden cederse tanto la gestión interna de la cooperativa como la externa, frente a terceros, con el límite de los acuerdos que precisan ser adoptados necesariamente por la asamblea general y la representación legal de la cooperativa. En algunas leyes se prevé la delegación del consejo en una comisión ejecutiva o dos consejeros delegados mancomunados. Algunas cuestiones de la gestión externa de la cooperativa pueden delegarse en personas físicas: gestores individuales, o personas jurídicas: empresas de gestión, mediante las relaciones jurídicas de intermediación, mediación, comisión o mandato, contrato de servicios, o contrato innominado de gestión con contenido amplio y variado.

Algunas normas autonómicas, como la Ley Aragón 2/2014, artículo 85.1, prevé y regulan la contratación de empresas gestoras, con alusión a su independencia, capacidad de decisión y responsabilidad; también la Ley de Madrid 2/2023, artículo 118, denominado «empresas prestadoras de servicios de gestoría y asesoramiento». Otras, como la Galicia 5/1998, en su artículo 10,4, no permiten la cesión de la gestión a terceros por ningún título, salvo acuerdo de 2/3 en Asamblea, sin perjuicio de admitir el recurso a expertos de forma puntual.

La Ley País Vasco 11/2019, incluye el apoderamiento a terceras personas, excluyendo que afecte a la totalidad o cuestiones básicas de la promoción, y exigiendo la inscripción del poder en el Registro de Cooperativas de Euskadi, previo dictamen favorable del letrado asesor.

La jurisprudencia penal ha conocido irregularidades cometidas por gestoras, dando lugar a supuestos de apropiación indebida, estafa, como el caso tan conocido de PSG-PSV, y otras – STS 2016\1922 de 8 de marzo; STS 2015\3655 de 10 de junio.

casos, las normas autonómicas⁽⁴³⁾ prevén una detallada regulación específica de control de la gestión, en la contratación, incompatibilidades, poderes, atribuyéndole la responsabilidad del promotor inmobiliario, como así ocurría en normas históricas del cooperativismo. Se incluyen, incluso, previsiones cuasi reglamentarias, en artículos específicos para las cuestiones de promoción⁽⁴⁴⁾. Una correcta remisión y aplicación de normas generales del CC y la LOE, y su interpretación, parece que serían suficientes, como sucede con otros participantes en la construcción⁽⁴⁵⁾.

Por otra parte, es especialmente interesante la intervención⁽⁴⁶⁾, como órgano de fiscalización de la cooperativa, con funciones legales y estatutarias; que censura las cuentas anuales y el informe de gestión previamente a la aprobación por la asamblea general. En las cooperativas de viviendas, antes de la presentación de cuentas a la Asamblea para ser aprobadas, la Ley estatal requiere además una auditoría externa en varios supuestos: número de viviendas y locales superior a un número mínimo –por ejemplo, 50 o incluso 20 –, existencia de fases o promociones económicamente diferenciadas, poderes de gestión otorgados a personas físicas o jurídicas distintas del Consejo Rector, previsión estatutaria o por acuerdo de la Asamblea. Como particularidad, puede citarse que, en alguna norma autonómica, se prevé el nombramiento de un letrado asesor de la cooperativa, que dictamine cuestiones relacionadas con la admisión, contratos de gestión y edificación, y otras según estatutos, lo cual redundaría en un mejor funcionamiento de la gestión cooperativa. También debe citarse el comité de recursos, como órgano⁽⁴⁷⁾ facultativo, no obligatorio, previsto en los estatutos de la cooperativa, para la tramitación y resolución de sanciones impuestas a los socios.

2.2.3 *Particularidades del régimen económico, fases, transmisión de derechos y extinción*

Con relación al régimen económico de la cooperativa, pueden y deben diferenciarse los siguientes conceptos: el capital social obligatorio, las cuotas de ingreso y los pagos para obtención de servicios y bienes. En

(43) Ley de Castilla León 4/2002, artículo 118.7.

(44) Ley de Madrid 2/2023, artículo 121.

(45) Arquitectos, empresa constructora, que responden en base a la LOE, artículo 17, y el CC, artículo 1591, por negligencia el primero, vicios de la construcción y daños y perjuicios la segunda.

(46) Está formado por socios, y también pueden ser miembros expertos independientes hasta un máximo de un tercio.

(47) Está formado por socios. Sus acuerdos son inmediatamente ejecutivos y definitivos, susceptibles de impugnación, como si hubieran sido dictados por la asamblea –órgano encargado de la resolución de recursos si no hubiera sido designado el comité de recursos–.

función de la actividad cooperativa, cada socio genera una cuenta particular según su participación en dicha actividad, iniciada con las entregas a cuenta para la vivienda, que no forman parte del capital social⁽⁴⁸⁾.

A diferencia de la LCOOP, algunas normas autonómicas⁽⁴⁹⁾ prevén expresamente el aseguramiento o aval bancario de las cantidades aportadas a cuenta de las viviendas –en línea con la Ley 57/1968–. En algunos casos⁽⁵⁰⁾ se llega a establecer un artículo específico de garantías especiales, que deben incluirse en los estatutos de la cooperativa. Debe resaltarse que la aplicación de la Ley 57/1968 y la disposición adicional primera de la LOE a las cooperativas de viviendas ha generado jurisprudencia abundante. Los principales problemas y principios expuestos por el Tribunal Supremo son: la irrenunciabilidad de los derechos legales; la inaplicación de los derechos a los socios que sean entidades mercantiles con finalidad no residencial –salvo pacto expreso con efectos inter partes⁽⁵¹⁾–; el ingreso de las entregas a cuenta en cuentas especiales⁽⁵²⁾ y garantizadas, que generan intereses remuneratorios⁽⁵³⁾, no moratorios, desde la entrega; la eficacia

(48) Entregas a cuenta a las que se aplican las deducciones por inversión en vivienda habitual del artículo 68 Ley IRPF según la jurisprudencia, sala contencioso-administrativa del TS.

Artículo 52 LCOOP. «Los bienes de cualquier tipo entregados por los socios para la gestión cooperativa y, en general, los pagos para la obtención de los servicios cooperativizados no integran el capital social y están sujetos a las condiciones fijadas y contratadas con la sociedad cooperativa».

(49) Ley Aragón 2/2014, artículo 85.5, Ley Galicia 5/1998, artículo 122. Además de esto, en la Ley de Cooperativas Valencia 5/2015 se incorpora la posibilidad de que el socio, desde el momento de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal, queda facultado para exigir la constitución de hipoteca de máximo en garantía de las cantidades pendientes de entregar hasta la adjudicación de la vivienda, corriendo con los gastos. También en la Ley País Vasco 11/2019, artículo 119.4, que se remite a la LOE 38/1999. La Ley de Canarias 4/2002, por su parte, dispone de un artículo específico de garantías especiales, el 118.

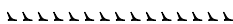
Y en algunos casos la limitación de aportaciones antes de la compra del suelo –no más el 3% en Aragón, artículo 85.6–, así como ciertos plazos –excepcionalmente prorrogables y con sanción de disolución o descalificación de la cooperativa– como plazo máximo de tres años desde la inscripción hasta ese momento de adquisición del suelo, y el plazo máximo de cinco años hasta la edificación.

(50) Ley Castilla-La Mancha 11/2010, artículo 141, y Ley de Asturias 4/2010, artículo 158.

(51) La Ley 57/1968 no se aplica a profesionales que adquieren viviendas como inversión (en este caso, incluso con pacto de sumisión, el banco avalista es un tercero en el pacto). STS 2020/5273 de 10 noviembre.

(52) Bastantes sentencias indican que, si los ingresos no están identificados, la pérdida de estos no es responsabilidad de la entidad bancaria. Es importante que haya conocimiento por parte de la entidad bancaria. La doctrina jurisprudencial se fijó en la STS 733/2015 de 21 de diciembre, citada por la STS 2019/2801 de 9 de julio, FD 5.º, que cita a su vez las siguientes: «sentencia 502/2017, de 14 de septiembre ... sentencias 420/2016, de 24 de junio, 436/2016, de 29 de junio, y 675/2016, de 16 de noviembre, además de la ya citada 102/2018, de 28 de febrero», también citadas en STS 2018/4164 de 19 de septiembre, FD 5.º Si el ingreso se realiza por otra entidad, sociedad mercantil intermediaria, la entidad bancaria no tiene por qué conocer la procedencia del dinero.

(53) Así, en STS 2013/5931 de 13 de septiembre, y STS 206/3562 de 12 de julio, que comenté: LAMBEA RUEDA, A. (2017). ¿Puede un socio resolver su contrato de adquisición de una vivienda en forma cooperativa cuando el promotor incumple sus obligaciones legales sobre las cantidades anticipadas para la construcción? Comentario a la STS de 12 de julio de 2016, RJ 3562. *CIRIEC – España. Revista jurídica de economía social y cooperativa*, 31, 367-376.



de la garantía en caso de incumplimiento de la obligación de construcción y entrega, respondiendo la entidad bancaria y el asegurador; la responsabilidad solidaria del promotor si es un tercero externo y conocía la situación. La entidad garante avalista o aseguradora responde de todas las cantidades anticipadas⁽⁵⁴⁾, mientras que las entidades de crédito responden del incumplimiento de su deber de control sobre los ingresos, siempre que conocieran que son ingresos a cuenta de vivienda, como responsabilidad contractual, derivada del negocio de constitución de la cooperativa⁽⁵⁵⁾, si no se ingresan en cuenta especial y no se garantizan y la construcción no «llega a buen fin»⁽⁵⁶⁾. También se entiende que responde la gestora⁽⁵⁷⁾ por ausencia de garantía de las aportaciones y defectos de información, en aplicación de la disposición adicional primera de la LOE.

Como cuestión propiamente cooperativa, la Ley estatal atribuye el llamado retorno cooperativo a los socios por los excedentes generados en la actividad empresarial, en proporción a actividad cooperativa del socio. El retorno cooperativo ha sido analizado por la doctrina como especialidad

(54) El avalista responde por incumplimiento del plazo de entrega, y antes de la fecha de inicio de construcción entregará las cantidades al socio que lo reclame: STS 2021\1471 de 29 marzo.

(55) Así en STS 838/2023 de 30 mayo, FD 7.º: *La jurisprudencia aplicable a los tres motivos del recurso es la sintetizada, entre otras, por la sentencia 24/2021, de 25 de enero, citada por las posteriores 574/2021, de 27 de julio SIC, y 883/2021, de 20 de diciembre, según la cual: «Es doctrina jurisprudencial reiterada a partir de la sentencia 733/2015, de 21 de diciembre, que el tribunal sentenciador demuestra conocer; que mientras la entidad garante (avalista o aseguradora) responde de todas las cantidades anticipadas, incluyendo sus intereses, sin que proceda respetar los límites cuantitativos del aval o de la póliza de seguro, y sin que su responsabilidad respecto de las cantidades anticipadas previstas en el contrato dependa de que se ingresen o no esas cantidades en una cuenta bancaria ni del carácter de la cuenta en que se ingresen, al ser una responsabilidad que solo requiere que se hayan hecho entregas a cuenta del precio de cantidades previstas en el contrato y que el promotor haya incumplido su obligación de entregar la vivienda (sentencias 8/2020, de 8 de enero, 6/2020, de 8 de enero, y 653/2019, de 10 de diciembre), por el contrario la responsabilidad de las entidades de crédito conforme al artículo 1-2.º de la Ley 57/1968 no es una responsabilidad “a todo trance a modo de garante superpuesto siempre al avalista o asegurador”, sino que nace del incumplimiento de su deber de control “sobre los ingresos en cualesquiera cuentas del promotor” en la propia entidad de crédito, siendo lo relevante si conoció o tuvo que conocer la existencia de esos ingresos a cuenta del precio de venta de viviendas sujetas a dicho régimen, lo que tiene lugar en cuanto advierta la posibilidad de que se estén recibiendo cantidades a cuenta por la compra de viviendas (entre las más recientes, sentencias 479/2020, de 21 de septiembre, 453/2020, de 23 de julio, y 147/2020, de 4 de marzo)». Conforme a dicha jurisprudencia los tres motivos del recurso han de ser desestimados porque la sentencia recurrida, al desestimar la demanda porque la cantidad reclamada no era un anticipo del precio sino una aportación obligatoria al capital social de la cooperativa, verdadera razón decisoria como ya se ha razonado al conocer de los motivos del recurso por infracción procesal, no infringe la doctrina jurisprudencial de que la responsabilidad establecida en el artículo 1-2.º de la Ley 57/1968 no es una responsabilidad «a todo trance» que convierta al banco que recibió cualquier cantidad de los compradores o cooperativistas en una especie de «garante superpuesto» al avalista o al asegurador para todo lo no cubierto por estos.*

(56) STS 2021\1790 de 2 de febrero.

(57) STS 2016\3562 de 12 de julio.

de la figura⁽⁵⁸⁾. Y, antes de su reparto, alguna norma⁽⁵⁹⁾ requiere ciertos porcentajes mínimos del total de la vivienda, solares o rehabilitación, para los fondos de reserva y de formación y educación.

En las Cooperativas de viviendas se regula la construcción por fases y promociones, con contabilidad independiente, autonomía de gestión y patrimonial, responsabilidad separada e independiente de cada fase con su patrimonio debidamente contabilizado, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial universal de la cooperativa, también aplicada por la jurisprudencia⁽⁶⁰⁾, denominación específica, inclusión de datos de cada fase en los derechos inscritos en el Registro de la propiedad, Juntas especiales de socios— en el ámbito territorial delimitado por los estatutos—. En ciertos supuestos, legalmente previstos, se exige auditoría de cuentas⁽⁶¹⁾.

Por último, se regulan las especialidades sobre la transmisión de los derechos patrimoniales sobre vivienda o local «inter vivos» y «mortis causa» —plazos, reembolso, precio de tanteo y retracto—⁽⁶²⁾. La LCOOP prevé un plazo para la transmisión de derechos de adquisición preferente —antes de 5 años y no más de 10 desde la licencia de primera ocupación o entrega de posesión de vivienda o local—. La Cooperativa recibe el ofrecimiento y lo oferta a los solicitantes de admisión como socios según antigüedad. El plazo para ejercitar el derecho de tanteo es de hasta tres meses; y en caso de realizarse la transmisión sin respetar el tanteo, cualquier solicitante de admisión como socio podrá ejercitar el derecho de retracto durante plazo máximo de un año desde la inscripción de la transmisión en el registro de la Propiedad o, en su defecto, de tres meses desde que el retrayente conociera la transmisión. No se aplican estos derechos de adquisición preferente en caso de transmisión a ascendientes, descendientes o cónyuge en caso de separación judicial o divorcio. Debe destacarse que sorprende la falta de alusión al cónyuge en algunos casos, y si en otros, en que se habla también de la transmisión «mortis

(58) ALONSO SOTO, F., *Ensayos sobre la Ley de Cooperativas*. Madrid 1990. MATEO BLANCO, J., *El retorno cooperativo*, Zaragoza 2003.

(59) Ley Cataluña 12/2015, artículo 124.

(60) STS 2011\6117 de 15 de julio.

(61) La actuación de la auditoría de cuentas en ocasiones no ha contribuido a resolver problemas. Se cuestiona, y es admitida por el TS, la responsabilidad extracontractual de los auditores de cuentas —art. 1902 CC— por auditoría deficiente e incumplimiento de normas de auditoría, que genera condena de promotor en proceso penal —STS 2012\7408 de 7 de junio en el caso PSV, FD. 6.º— y, responsabilidad civil extracontractual por informe deficiente, que no muestra irregularidades en la gestión social de la cooperativa de viviendas, con relación de causalidad entre su conducta y el daño —STS 2011\1550 de 15 de diciembre en el caso PSV—.

(62) Se entienden derechos de adquisición preferente sobre viviendas, no sobre otros inmuebles como las propias parcelas, como indica la jurisprudencia. Algunas normas, como la Ley cántabra 6/2013 distinguen estos derechos según la normativa sectorial de ayudas y subvenciones, y el resto no afectados por éstas, que se rigen por la Ley cooperativa.



causa» al cónyuge no separado, y en términos generales del conviviente, causahabiente⁽⁶³⁾. Las normas autonómicas más recientes prevén reglas de compatibilidad de la transmisión de viviendas en caso de viviendas de protección pública⁽⁶⁴⁾.

El devenir de cada cooperativa de viviendas es diverso⁽⁶⁵⁾ y, por supuesto, la cooperativa se extinguirá cuando se cumpla una causa de disolución⁽⁶⁶⁾, que se decidirá en asamblea, convocada por el consejo, cumpliendo con las especialidades de adjudicación del haber social, y entrado en el período de liquidación correspondiente, seguido de la escritura pública de extinción inscrita en el Registro de cooperativas. Con relación a las causas y tiempos de disolución también se ha debatido en la doctrina, con reflejo normativo en ocasiones, sin llegar a una solución perfecta y única.

3. ADJUDICACIÓN EN PROPIEDAD Y CESIÓN DE USO

3.1 Redacción normativa

En las cooperativas de viviendas, la vivienda, que podría ser local, plaza de garaje, despacho, se transmite en propiedad a los socios, o bien se les cede el uso, manteniendo la Cooperativa la propiedad de la edificación. Tanto la LCOOP como las normas autonómicas de cooperativas, salvo excepciones, han ido incorporando las opciones de adjudicación en propiedad y cesión de uso desde el inicio de la regulación postconstitucional, sin precisar demasiados detalles con relación a la cesión de uso.

(63) La Ley estatal 27/1999, la de la Rioja 4/2001 y la de Extremadura 9/2018 no incluyen al cónyuge, en cualquier caso; mientras la Ley Aragón 2/2014, en el artículo 84.7, y la de Castilla León, artículo 121.4, incluyen al cónyuge, en cualquier caso; y la Ley Galicia 5/1998, artículo 121, habla de los convivientes. La Ley de Canarias 4/2022, artículo 116 se refiere a los causahabientes.

(64) Ley País Vasco 11/2019, artículo 122.

(65) Como persona jurídica, la cooperativa puede sufrir procesos de fusión, escisión y transformación al igual que otras entidades, siempre ajustándose a las disposiciones legales de la Ley de Cooperativas.

(66) Son causas de disolución: el cumplimiento de plazo previsto, el acuerdo de más de 2/3 de socios en asamblea, la paralización de actividad durante dos años sin causa justificada con imposibilidad de reactivación, la reducción de socios o del capital por debajo del mínimo legal, la realización o imposibilidad de realización del objeto social, la fusión, absorción o escisión o cualquier otra causa legal o estatutaria. Y, según la Ley Galicia, artículo 120.4, la finalización de la ejecución de la promoción y entrega, y a los 6 años desde la licencia de primera ocupación salvo los casos de cesión de uso en que la Cooperativa retiene la propiedad de las viviendas, o excepciones normativas específicas. La Ley Cataluña 12/2015, artículo 123.6, exige cinco años o más según estatutos o convenios con entidades públicas, desde la transmisión de las viviendas o la última promoción. La Ley País Vasco 11/2019 y la Ley de Baleares 5/2023 también prevén la disolución tras la adjudicación contando con el plazo de responsabilidad por vicios ocultos.

TRATADO DE DERECHO DE LA VIVIENDA

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 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
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

Inicialmente, y en algunos casos posteriores, se contempló la adjudicación de la propiedad de la vivienda y la cesión de uso mediante cualquier título admitido en Derecho, sin que las normas añadieran nada más, salvo la remisión a los estatutos para el desarrollo del modelo⁽⁶⁷⁾. Más adelante⁽⁶⁸⁾, se incluyó la remisión en general a los estatutos, y también a los reglamentos de régimen interno o los acuerdos de asamblea. Algunas normas cooperativas recientes regulan en particular, y con más detalle, las opciones de

(67) Ley de Cooperativas de Castilla León 4/2002 de 11 de abril; Ley de Cooperativas de la Rioja 4/2001 de 2 de julio; Ley de Cooperativas de Navarra 14/2006 de 11 de diciembre; Ley de cooperativas de Murcia, 8/2006 de 16 de noviembre; Ley de Cooperativas de Castilla-La Mancha 11/2010 de 4 de noviembre; Ley de Cooperativas de Asturias, 4/2010 de 29 junio; Ley de Cooperativas de Galicia 5/1998 modificada por Ley 14/2011 de 11 de diciembre-, Ley de Cooperativas de Cataluña 12/2015 de 9 de julio; Ley de Cooperativas de Extremadura 9/2018 de 30 de octubre, Ley de Cooperativas de Cantabria 6/2013 de 13 de noviembre; TR de la Ley de Cooperativas de Aragón 2/2014 de 29 agosto; Ley de Cooperativas de Andalucía 14/2011 de 23 de diciembre; Ley de cooperativas de Canarias 4/2022 de 31 de octubre.

(68) Ley de Cooperativas del País Vasco 11/2019 de 20 de diciembre; y el TR de la Ley de Cooperativas Valencia 2/2015 modificado por Ley 4/2023 de 10 de marzo.

En algunas Comunidades Autónomas, la aplicación del modelo de cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso se ha basado en la autonomía de la voluntad, autorregulándose a través de los estatutos y las normas de régimen interior –ejemplo de ello son: Trabensol y Santa Clara–.



cesión de uso⁽⁶⁹⁾, llegando incluso a prohibir la aplicación de la propiedad horizontal a estos supuestos, y de la propiedad, en los casos de cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso –viviendas y servicios– que funcionan como cooperativas de consumo⁽⁷⁰⁾, y permitiendo que ambas opciones –propiedad y cesión de uso– coexistan en la misma cooperativa⁽⁷¹⁾. En otros casos⁽⁷²⁾, la preocupación es más bien la propiedad cooperativa del edificio o conjunto inmobiliario, así como las cuestiones de las aportaciones económicas del cesionario –aportación al capital y cuotas periódicas– y transmisión del derecho. Recientemente se ha introducido, novedosamente, una regulación específica para las cooperativas de cesión de uso, en las que el propio vínculo societario es la base de la cesión de uso⁽⁷³⁾. En todo caso, en mi opinión, la Ley debe de mantener la redacción genérica de que «el socio pueda acceder a la propiedad de la vivienda mediante la adjudicación, o bien utilizarla a través de cualquier medio admitido en derecho», sin concretar la referencia a contratos o derechos concretos, que limitarían el desarrollo práctico. Por otra parte, se advierte que, en los últimos tiempos, al margen de la normativa cooperativa, se regula la cesión de uso de viviendas en otras normas⁽⁷⁴⁾.

(69) Ley de Cataluña 12/2015, artículo 123, Ley de Valencia 2/2015, artículo 91.3; Ley de Baleares 5/2023, artículo 130.

(70) Como es el caso de la Ley 2/2023 de cooperativas de Madrid. Si bien, desde el sector de cooperativas de consumo se advierte que éstas es una solución cuyo fundamento son las ayudas públicas –ayudas y requisitos tasados–, inmersas en debates políticos anticapitalistas y antiespeculativos.

(71) Ley Andalucía 14/2011, artículo 97.3.

(72) Ley del País Vasco 11/2019, artículo 118.3.

(73) Ley 5/2023 de Cooperativas de Baleares, de 8 de marzo. «Artículo 130. 3. El derecho de uso de la persona socia sobre espacio de uso privativo o dependencias susceptibles de aprovechamiento particular se configura como un derecho de naturaleza personal y societaria, y es intransmisible por actos *inter vivos* o *mortis causa*.» Con un artículo específico para la cesión de uso, el 130, además de la previsión general, en el 128 y 129, la Ley de Cooperativas de Madrid 2/2023.

(74) Puede y debe citarse, antes de cerrar este apartado, la Ley de Cooperativas Valencia que incorpora la vivienda colaborativa, promovida a través de asociaciones sin ánimo de lucro, o a través de cooperativas no lucrativas: Ofrece un derecho de uso de naturaleza societaria, no a través de un derecho real, a los socios, que evita la aplicación de la Ley de Propiedad horizontal, al considerar al edificio como un todo único, y no como pisos o locales susceptibles de propiedad privada. También es de interés la Ley de derecho a la vivienda de Castilla León de 2010, que incorporó el concepto de vivienda colaborativa protegida, y la cesión del uso de la vivienda mediante arrendamiento o precario – Modificado por el artículo 10.1 el D-L 2/2022 de 23 de junio: artículos 43 y 44, indicándose las cuestiones que requiere su calificación sin resolver cuestiones relativas al edificio como unidad, ni a la propiedad horizontal. Otras Comunidades Autónomas incorporan otras normas, que no son leyes sino resoluciones, en que se presenta el futuro desarrollo de estas opciones de cesión de uso: Canarias, con una Resolución de 2020 sobre el Plan de vivienda 2020/2025 –no en la Ley de 2018–. El supuesto previsto en la Orden de 2021 del País Vasco –art. 29– que refiere las ayudas al cohousing, y la cesión de uso de viviendas colaborativas a través de asociaciones no lucrativas o cooperativas –no en la Ley de 2015–. Se anuncian también las viviendas colaborativas como realidad futura en la modificación de 2022 de la Ley Foral Navarra de 2010 –art. 76–, y en Asturias en otras normas de habitabilidad –preámbulo artículo 2 Decreto 73/2018–. No hay referencias expresas en otras normas específicas de vivienda: Ley de Murcia 2015, Ley de Extremadura 2019, Ley de Cantabria 2014 y Ley de Baleares 2018.

3.2 Adjudicación en propiedad de la vivienda cooperativa

En el desarrollo práctico de la actividad cooperativizada, para la puesta a disposición de viviendas o locales e instalaciones comunes se utiliza, mayoritariamente, la adjudicación de la propiedad de la vivienda. Efectivamente, en mi opinión⁽⁷⁵⁾, el desarrollo es el que se expone a continuación en los siguientes párrafos.

Los socios ingresan en la Cooperativa aportando cantidades periódicas al desarrollo de la actividad cooperativa. Estas cantidades integran la «masa de gestión económica común», de gestión cooperativa y titularidad común temporal de los socios, que no forma parte del capital social, pero está sujeta a las condiciones fijadas por la Cooperativa. El solar⁽⁷⁶⁾ y el edificio en construcción pertenecen en propiedad a la masa común, que posteriormente se divide mediante el reconocimiento, concreción y adjudicación de las viviendas a cada socio, dando paso a la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal. Entre la cooperativa y la comunidad hay dos relaciones, interna de gestión y formación de la voluntad común, y externa de representación frente a terceros.

Según sea el modelo de cesión de vivienda, la comunidad de gestión cooperativa se reparte entre los socios en el momento de la adjudicación, o se mantiene como propiedad de la Cooperativa, que cede el uso de las viviendas a los socios. Durante el período de construcción, la Cooperativa gestiona, bajo el modo de representación indirecta en nombre propio y por cuenta ajena, la masa común. Existen dos tipos de relaciones entre la cooperativa y el socio: la derivada del negocio jurídico de constitución de la cooperativa y la de representante con relación a la actividad cooperativa, la vivienda, frente a terceros; estas relaciones no son independientes, la condición de socio es principal, y lo relativo a ingreso y cese en la Cooperativa repercute directamente sobre la actividad cooperativa. Durante la etapa de promoción y construcción la representación indirecta produce efectos entre la Cooperativa y el tercero, obligaciones y acciones, no así sobre los derechos que recaen en el socio o representado. Con la adjudicación, la relación se modifica, lo que afecta no solo a los derechos, ya reconocidos en favor del socio, sino principalmente a las obligaciones y acciones, sumándose e incluso sustituyendo en algún caso el socio representado a la Cooperativa representante, en la relación con el tercero.

Las fases temporales por las que atraviesa el socio en la vida cooperativa, que afectan tanto a la relación social como a la masa de gestión común,

(75) En más detalle en: LAMBEEA RUEDA, A., *Cooperativas de viviendas. Promoción, construcción y adjudicación de la vivienda al socio cooperativo*, 3.ª ed. Granada: Comares 2012.

(76) En ocasiones adquirido mediante permuta típica o atípica, a cambio de precio y piso.



y que, en mi opinión, la normativa podría precisar más, son: socio inscrito (cuota ideal), socio inscrito y con reserva o individualización de la vivienda (derecho subjetivo a una cuota concreta e individualizada), socio adjudicatario (título de reconocimiento de propiedad –división de comunidad y efecto de la representación), socio propietario (título unido a la entrega que transfiere la propiedad de la vivienda)⁽⁷⁷⁾, sin contar la fase pre-cooperativa voluntaria, de aspirante o socio expectante.

Puede afirmarse el gran interés de las cooperativas de adjudicación de viviendas en propiedad por su desarrollo práctico, siempre que no se desvíe del modelo cooperativo, y que disponga de recursos: suelo y financiación, que apoyen la institución.

3.3 Cesión de uso de la vivienda cooperativa

A finales del siglo xx, comienzan a desarrollarse en España modelos de cooperativas en régimen de cesión de uso. La más antigua es la cooperativa «Santa Clara» de Málaga, y la más conocida, el proyecto de aplicación del modelo Andel en Cataluña⁽⁷⁸⁾. También hay otros supuestos en País Vasco y en otras Comunidades Autónomas; Generalmente se centran en grupos de interés social, uniendo el aspecto residencial a los servicios complementarios al mismo, como Cooperativas de viviendas, integrales e incluso de consumo.

Advertir que, en mi opinión⁽⁷⁹⁾, las cuestiones jurídicas relevantes ya anunciadas en el apartado anterior son similares, con alguna variación, en los casos de cesión de uso de la vivienda cooperativa. En los casos de cesión de uso, en función de quien sea propietario, los socios en conjunto o la Cooperativa, quizá alguna fase pueda subsumirse en otra y desaparecer (como la reserva), y el término adjudicación ser entendido como cesión de la

(77) Según el TS, en la STS 2010\1785 de 28 de diciembre, la adjudicación de la vivienda en propiedad puede producirse uniendo título a tradición –escritura pública, o traditio *brevi manu* o *constituto posesorio*. La visión de esta sentencia es muy cuestionable porque el TS afirma sin argumentar la identidad de adjudicación y escritura pública, y se centra en el tema de entrega, sin resolver los problemas del título –acuerdo de Asamblea adjudicando las parcelas, no todas, y no las viviendas–.

(78) 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, p. 14 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.

(79) LAMBEA RUEDA, A., «Cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso en la nueva Ley 2\2023 de Cooperativas de Madrid» Revista de Derecho Civil, Vol. 10, núm. 5, 2023, pp. 231-257; «Cooperativas de viviendas: adjudicación en propiedad, cesión de uso y cohousing. La ley 2\2023 de Cooperativas de Madrid», en Las cooperativas y otras formas de colaboración empresarial al margen de las sociedades mercantiles Marqués Mosquera (coord.). 2024, pp. 285-328.



titularidad del uso, manteniendo la estructura básica. Los supuestos de cesión de uso parten de las bases estudiadas, relación dual social y cooperativa, fases, relaciones con terceros; exceptuando que la adjudicación de la vivienda es en uso y no en propiedad –cualquier régimen de uso de la vivienda⁽⁸⁰⁾ compartiendo espacios comunes: usufructo⁽⁸¹⁾, uso⁽⁸²⁾, habitación⁽⁸³⁾,

(80) SIMÓN MORENO, H., «Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España», *REVESCO* núm. 134, 2020, pp. 1-17. MOREU CARBONELL, E. (2018), El deber de destinar la vivienda a uso habitacional, En *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda*, Alonso Pérez, M. T (Dir.). Thomson Reuters-Aranzadi, Navarra, pp. 27-72. OTXOA-ERRARTE GOIKOETXEA, R., «La cooperativa de vivienda de cesión de uso. Reforma legislativa y políticas públicas en Euskadi», *Revista jurídica de economía social y cooperativa*, núm. 32, 2018, pp. 67-110. ETXEZARRETA ETXARRI, A.; CANO FUENTES, G., y MERINO, S., «Las cooperativas de viviendas de cesión de uso: experiencias emergentes en España», *Revista de economía pública, social y cooperativa*, núm. 92, 2018, pp. 61-86. ETXEZARRETA, A., y MERINO, S., «Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica», *Revista de Estudios Cooperativos* núm. 113–monográfico: *Crisis económica actual y sus posibles repercusiones en la economía social*, 2013, pp. 92-119. ÁLVAREZ OLALLA, P.; CÁMARA ÁGUILA, P.; COSTAS RODAL, L., y MORALEJO IMBERNÓN, N., «Contratos de cesión temporal de uso y disfrute» en BERCOVITZ, R., *Tratado de contratos*, tomo II, Tirant lo Blanch, Valencia, 2009. RAMS ALBESA, J., *Uso, habitación y vivienda familiar*, Tecnos, Madrid, 1987. «Del uso y la habitación» en *Comentarios al Código Civil*, Ministerio de Justicia, tomo I, Madrid, 1993, pp. 1282 ss. ROVIRA SUEIRO, M., *Comentario artículo 523 a 529* en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., *Comentarios al Código Civil*, Thomson R-Aranzadi, Navarra, 2009, p. 661-665.

(81) Derecho real de uso y disfrute, conservando forma y sustancia. Resulta de interés que sea transmisible e hipotecable, aunque en el caso cooperativo se exige la condición de socio. Posible, no obligada, inscripción en el Registro de la Propiedad. Su aplicación suscita alguna dificultad 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...– También podría ser difícil aplicar las normas de deudas, hipoteca, extinción por fallecimiento. MARTÍNEZ ZURITA, L. F., *Del usufructo, uso y habitación*, Marcial Pons, Barcelona, 1962.

(82) Derecho real personalísimo de uso –no cabe transmisión ni hipoteca– acorde con el supuesto de cesión de uso en cooperativas de viviendas. Posibilidad de inscripción en el Registro de la Propiedad. En su contra debe decirse que su regulación es escasa, y no concreta mucho las necesidades de los sujetos. Se prevé el abuso como causa específica de extinción. El uso permite la obtención de frutos para el consumo propio –si sobran podría venderlos–. El carácter oneroso desvirtúa las características del derecho de uso, por lo que la aplicación a las cooperativas de cesión de uso necesita una adaptación, ya que los socios sí pagan una cantidad. *Vid.* DORAL GARCÍA DE PAZOS, J. A., «Derechos de uso y habitación» en Albaladejo, Díaz Alabart (Dir.), *Comentarios al Código Civil*, tomo VII, vol. 1.º, Edersa, Madrid, 1992, pp. 595 ss. FERNÁNDEZ CAMPOS, J. A., «Del uso y la habitación» en Rams Albesa (Dir.), *Comentarios al Código Civil*, Bosch, Barcelona 2004, pp. 869 ss. FERNÁNDEZ DOMINGO, J. I., *Los derechos reales de uso y habitación*, Dykinson, Madrid, 1994. FLORES RODRÍGUEZ, J., «Algunas consideraciones sobre la actualidad del derecho real de habitación en el tráfico jurídico inmobiliario», *RCDI* 693, 2003, pp. 121-143. HERNÁNDEZ MORENO, A., y VILLAGRASA ALCAIDE, C., *Comentarios a la Ley 13/2000 de 20 de noviembre, de regulación de los derechos de usufructo, uso y habitación*, Grupo Difusión, Barcelona 2003. LERENA CUENCA, M.ª E., y MARTÍNEZ IMIZCOZ, S., *Usufructo, uso y habitación, tanteo y retracto*, Thomson-Aranzadi, 2007; LACRUZ MANTECÓN, J. L., «Mi casa no es mía: usufructo, uso y habitación como vías de acceso a la vivienda» en Alonso Pérez, M. T. (Dir.), *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda*, Thomson Reuters-Aranzadi, Navarra, 2018, pp. 285-348; LOUREDO CASADO, S., «Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso como cauce jurídico para los nuevos modelos habitacionales», *Revista Jurídica de economía social y cooperativa* núm. 37, 2020, pp. 167-206.

(83) Derecho real personalísimo de habitación/ocupación –no cabe transmisión ni hipoteca– más acorde con el supuesto de cooperativas de cesión de uso. Inscripción facultativa en el Registro de la Propiedad. También tiene una regulación escasa que no concreta las necesidades del sujeto. Se



superficie⁽⁸⁴⁾–; de obligaciones –arrendamiento⁽⁸⁵⁾–; o bien derechos de uso innominados o atípicos, de contenido indefinido; no hay eficacia directa de la representación, y generalmente no hay división de la masa común, que permanece en propiedad de la Cooperativa o en comunidad. La fórmula de cesión de uso evita la especulación y vincula al usuario a la Cooperativa, que disfruta la vivienda, generalmente de forma vitalicia, a cambio de una cantidad mensual.

Las aportaciones para construcción y promoción ingresan en la masa de gestión económica, y la cooperativa asume la función de representación de la comunidad con relación a la actividad cooperativa, o bien actúa en su propio nombre si es ella quien mantiene la propiedad del conjunto. En los casos de cesión del uso de la vivienda, la comunidad sobre la propiedad de las viviendas permanece tras la adjudicación, o se mantiene en manos de la Cooperativa.

Por su parte, algunas de las Leyes autonómicas, más recientes que la Ley estatal, incorporan opciones novedosas, incluso las incluyen en otras normas complementarias. Pese a todo, muchas cuestiones no tienen regulación específica, ni se ofrece una remisión a normas generales de aplicación de cesión de uso de viviendas, bien a los derechos reales, como el uso, usufructo, uso, habitación, superficie, censos... o de obligaciones como el arrendamiento.

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, y ello es de gran interés por su similitud con el régimen de cooperativas en cesión de uso. El carácter oneroso desvirtúa las características del derecho y necesitaría adaptarse.

(84) Derecho real sobre la superficie a cambio de canon o renta. Su constitución en escritura pública e inscripción en el Registro de la propiedad generaría problemas, así como su regulación escasa. Es un derecho difícilmente transmisible, es gravable. Permite la compatibilidad con la propiedad horizontal. ALONSO PÉREZ, M. T., «El acceso a la propiedad de la vivienda a través del derecho de superficie», en Nasarre Aznar, S. (Dir.): *La propiedad compartida y la propiedad temporal. Ley 19/2015*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, pp. 539-574. «La temporalidad del derecho de superficie y los efectos de su extinción. (Principal inconveniente para que sirva de vía de acceso a la vivienda)». En T. Alonso Pérez (directora), *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda. Desde los problemas generados por la vivienda en propiedad ordinaria financiada con créditos hipotecarios a otras modalidades jurídico-reales de acceso a la vivienda*, pp. 349-400. Cizur-Menor, España: Thomson Reuters-Aranzadi, 2018. LAMBEA RUEDA, A. «Los derechos de uso y habitación desde una nueva perspectiva: cesión de inmuebles» en *RCDI*, noviembre-diciembre 2011; «Modalidades de adjudicación y cesión de uso en las cooperativas de viviendas: arrendamiento, usufructo, uso y habitación», *Revista jurídica de economía social y cooperativa*. 23/2012, pp. 139-178; «Los derechos de uso y habitación como fórmula de cesión de inmuebles» en Cuenca Casas, M., Anguita Villanueva, L. A., Ortega Doménech, J., Rams Albesa, J. J. (coord.), *Estudios de derecho civil en homenaje al profesor Joaquín José Rams Albesa*, Dykinson, 2013, pp. 917-934.

(85) Fórmula contractual de intercambio de uso a cambio de renta. Plantea problemas de aplicación al supuesto el difícil equilibrio de derechos y obligaciones entre las partes. También resulta difícil aplicar las normas imperativas de duración del contrato de arrendamiento, ya que la cesión de uso suele ser indefinida y vitalicia, las normas de subrogación legal, de extinción del contrato –muerte, divorcio– y derecho de desistimiento y resolución.



La cesión de uso va adquiriendo cada vez más interés, aunque todavía se muestra como una opción de regulación escasa, contornos difusos y dificultades en su desarrollo práctico. La importancia de su utilización es evidente, ya que esta opción puede resolver cuestiones importantes en materia inmobiliaria: un menor coste de acceso a la vivienda, atender la demanda insatisfecha por dificultades de acceso a la propiedad, incorporar oferta de vivienda pendiente, así como enfocar la rehabilitación del parque de viviendas hacia nuevas opciones de acceso al derecho a la vivienda. Como desventajas evidentes puede alegarse la ausencia de regulación ad hoc o normas de remisión, las lagunas que afectan a la seguridad jurídica y estabilidad, la dificultad de determinar el régimen jurídico aplicable, muchas veces atípico o híbrido, la difícil compatibilidad con otras normas y los problemas de acceso a la financiación. Por otra parte, la cesión de uso de viviendas en régimen cooperativo ofrece cuestiones que requieren reflexión previa a una futura regulación⁽⁸⁶⁾. Por ejemplo, la gestión de situaciones personales, vida y relaciones conjuntas en los diversos espacios –comunes y privados–, el difícil equilibrio entre la estabilidad y la flexibilidad, el ingreso y baja o expulsión, así como la muerte o cese de la convivencia del socio y sus efectos sobre la vivienda y servicios. Es importante compatibilizar los valores del colectivo con los de cada individuo, por ejemplo, con relación a derechos⁽⁸⁷⁾ y obligaciones, cargas y gravámenes, gastos, reparaciones y mejoras. También podría reflexionarse acerca de la publicidad del derecho de uso en el Registro de la propiedad; y la distribución del préstamo hipotecario, si hubiera sido solicitado, entre las viviendas. De especial interés es todo lo relativo a la financiación para la constitución de la cooperativa y construcción inmobiliaria, y como afecta a las aportaciones de los socios; así como lo que afecta al suelo. Reiterar, por supuesto, la compatibilidad o incompatibilidad con el régimen de propiedad horizontal, que podría llevar a la prohibición de transformación en propiedad horizontal para evitar la especulación. Y, por último, todo lo que tiene que ver con los diferentes aspectos patrimoniales, y el sinfín de normas civiles, cooperativas, administrativas aplicables.

(86) En particular, lo que afecta a las normas de uso de espacios comunes/espacios privados. La remisión de dichas cuestiones en los Estatutos (acceso, baja, obligaciones económicas y pago mensual de uso), aunque si el régimen es cooperativo deberían aplicarse las normas de la Ley de cooperativas sobre órganos de administración y gestión. Especialmente importante es la compatibilidad del sistema cooperativo con el régimen de propiedad horizontal.

Es importante conjugar los valores y principios del colectivo con los de cada individuo, y decidir sobre los problemas de relación, con especial atención a lo que afecta a los derechos humanos y sus límites.

Y, por supuesto, todo lo que tiene que ver con la diversidad de aspectos patrimoniales. Por un lado, la cesión del uso de un bien: Derecho civil; por otro el régimen de la Cooperativa: Gestión del proyecto y figura jurídica –otras normas–: cooperativas; y también la promoción, construcción –urbanismo– Servicios –consumo–.

(87) Especialmente importante con relación a los derechos humanos, como indica RODRÍGUEZ LIÉVANO, M.^a P., 2022.



Las normas cooperativas que han regulado la cesión de uso en particular no resuelven cuestiones como la regulación dual, de vivienda y consumo, su oportunidad e inseguridad jurídica; las dificultades de precisión del objeto social variable; la falta de precisión en cuestiones relacionadas con sujetos y objeto; las dificultades y compatibilidad con la Propiedad Horizontal; cuestiones fiscales y de financiación y, por último, concretar el tipo de gestión inicial y futura.

Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso requieren normas cooperativas, si bien, al afectar también al derecho civil patrimonial y al derecho administrativo, su desarrollo precisa un estudio sosegado y profundo, que mantenga el equilibrio necesario entre la regulación suficiente sin excesos, con apoyo en lo que ya existe, para evitar transitar de la ausencia de norma a la paralización de la actividad por una regulación profusa, compleja y asfixiante.

4. OTROS SUPUESTOS. CONSTRUCCIÓN EN RÉGIMEN DE COMUNIDAD

La construcción en régimen de comunidad se inició, tímidamente⁽⁸⁸⁾, como opción de promoción y construcción en grupo, alternativa a otras, individuales o colectivas a través de personas jurídicas. La comunidad requiere la remisión a las normas del régimen de comunidad de bienes de los artículos 392 y siguientes del Código Civil, o normas similares en ciertas comunidades autónomas como Cataluña en su Código Civil Catalán.

En inicio, la opción resultaba atractiva dada la facilidad que ofrece su estructura jurídica, la regulación sencilla y clara en el Código Civil, y la base de cooperación para el modelo.

Sin embargo, esta flexibilidad tiene como contraposición la dificultad que ofrece la ausencia de personalidad jurídica, con lo que supone en la actuación con terceros, especialmente importante en temas de suelo y financiación. Esta sencillez puede resultar excesivamente parca en regulación, lo cual puede ser más negativo que positivo.

Por otra parte, no olvidemos que se trata de una fórmula transitoria, que requiere una necesaria extinción y división en propiedad horizontal,

(88) En particular, la STS 2012/6719 de 15 de junio es la única que alude al régimen de construcción en comunidad sobre un solar proindiviso, con adjudicación de uso y disfrute de las viviendas, que finalmente se divide en propiedad horizontal en tres viviendas independientes con elementos comunes.



independientemente de la opinión de los cotitulares⁽⁸⁹⁾. Es evidente la dificultad de mantener la indivisibilidad temporal mientras dura la construcción, necesariamente a través de un pacto, o bien considerar que hay una indivisibilidad funcional que requiere la sustitución de un sujeto por otro si alguno quisiera abandonar la comunidad. Tampoco encontramos un régimen de gestión y administración moderno y funcional en la comunidad de bienes. Quizá por ello su utilidad es más bien escasa.

5. CONCLUSIONES

En España la autopromoción colectiva de viviendas se desarrolla especialmente a través de cooperativas de viviendas; sin menospreciar otros supuestos en comunidad.

Las cooperativas de viviendas cuentan con la protección constitucional del artículo 129.2 de la Carta Magna, además de la regulación de la Ley estatal 27/1999 y las diecisiete normas autonómicas; y se regulan como clase específica en todas ellas; en algunas normas como clase separada, en otras como clase incorporada a las cooperativas de consumo. Debe decirse que su regulación, prolija y dispersa, está plagada de soluciones, pero también de problemas sin resolver, como se ha presentado en este apartado.

Las cooperativas de viviendas utilizan diferentes fórmulas en el acceso al objeto. Han desarrollado mayoritariamente su actividad cooperativizada adjudicando la propiedad de las viviendas a los socios. En los últimos tiempos, la cesión de uso va adquiriendo más interés y relevancia, si bien es una opción de regulación escasa, contornos difusos y dificultades en su desarrollo práctico. Se han presentado las ventajas y dificultades esenciales de ambos modelos.

Por otra parte, la autopromoción en régimen de comunidad sin personalidad jurídica, en inicio atractiva, es una opción escasamente utilizada.

BIBLIOGRAFÍA

ALONSO PÉREZ, M. T., «El acceso a la propiedad de la vivienda a través del derecho de superficie», en Nasarre Aznar, S. (dir.): *La propiedad compartida y la propiedad temporal. Ley 19/2015*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, pp. 539-574.

(89) Admitiendo la conversión en PH como forma de división de diversos supuestos de comunidades sobre inmuebles, pueden citarse las STS 2016\947 de 3 de marzo; STS 2015\4286 de 11 de junio; STS 2011\577 de 24 de noviembre, cita también STS de 28 de mayo de 2009 (Recurso núm. 2401/04).



- ALONSO PÉREZ, M. T., «La temporalidad del derecho de superficie y los efectos de su extinción. (Principal inconveniente para que sirva de vía de acceso a la vivienda)». En T. Alonso Pérez (directora), *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda. Desde los problemas generados por la vivienda en propiedad ordinaria financiada con créditos hipotecarios a otras modalidades jurídico-reales de acceso a la vivienda*, pp. 349-400. Cizur-Menor, España: Thomson Reuters-Aranzadi, 2018.
- ALONSO SOTO, F., *Ensayos sobre la Ley de Cooperativas*. Madrid 1990.
- ÁLVAREZ OLALLA, P.; CÁMARA ÁGUILA, P.; COSTAS RODAL, L., y MORALEJO IMBERNÓN, N., «Contratos de cesión temporal de uso y disfrute» en BERCOVITZ, R., *Tratado de contratos*, tomo II, Tirant lo Blanch, Valencia, 2009.
- BASTIDAS-DELGADO, O., ¡«Generar riqueza no contradice el no lucro de las cooperativas!» en *Gestión solidaria* ISSN 1900 7906. Noviembre 2022. Año 197. Colombia.
- BROSETA PONT, M., y MARTÍNEZ SANZ, F., *Manual de Derecho Mercantil*, Tecnos, Madrid, 2022.
- DORAL GARCÍA DE PAZOS, J. A., «Derechos de uso y habitación» en Albaladejo, Díaz Alabart (dir.), *Comentarios al Código Civil*, tomo VII, vol. 1.º, Edersa, Madrid, 1992, pp. 595 ss.
- ETXEZARRETA ETXARRI, A.; CANO FUENTES, y G., MERINO, S., «Las cooperativas de viviendas de cesión de uso: experiencias emergentes en España», *Revista de economía pública, social y cooperativa*, núm. 92, 2018, pp. 61-86.
- ETXEZARRETA, A., y MERINO, S., «Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica», *Revista de Estudios Cooperativos* núm. 113– monográfico: Crisis económica actual y sus posibles repercusiones en la economía social, 2013, pp. 92-119.
- FAJARDO GARCÍA, G. (coord.), *Cooperativas: régimen jurídico y fiscal*, Tirant lo Blanch, Valencia 2011.
- FERNÁNDEZ CAMPOS, J. A., «Del uso y la habitación» en Rams Albesa (dir.), *Comentarios al Código Civil*, Bosch, Barcelona 2004, pp. 869 ss.
- FERNÁNDEZ DOMINGO, J. I., *Los derechos reales de uso y habitación*, Dykinson, Madrid, 1994.
- FLORES RODRÍGUEZ, J., «Algunas consideraciones sobre la actualidad del derecho real de habitación en el tráfico jurídico inmobiliario», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 693, 2003, pp. 121-143.
- HERNÁNDEZ MORENO, A., y VILLAGRASA ALCAIDE, C., *Comentarios a la Ley 13/2000 de 20 de noviembre, de regulación de los derechos de usufructo, uso y habitación*, Grupo Difusión, Barcelona 2003.
- LACRUZ MANTECÓN, J. L., «Mi casa no es mía: usufructo, uso y habitación como vías de acceso a la vivienda» en Alonso Pérez, M. T. (dir.), *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda*, Thomson Reuters-Aranzadi, Navarra, 2018, pp. 285-348.
- LAMBEEA RUEDA, A., *Cooperativas de viviendas. Promoción, construcción y adjudicación de la vivienda al socio cooperativo*, 3.ª ed. Granada: Comares 2012.



- LAMBEA RUEDA, A., «Los derechos de uso y habitación desde una nueva perspectiva: cesión de inmuebles», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, noviembre-diciembre 2011.
- «Modalidades de adjudicación y cesión de uso en las cooperativas de viviendas: arrendamiento, usufructo, uso y habitación», *Revista jurídica de economía social y cooperativa*. 23/2012, pp. 139-178.
- «Los derechos de uso y habitación como fórmula de cesión de inmuebles» en Cuenca Casas, M, Anguita Villanueva, LA, Ortega Doménech, J, Rams Albesa, J. J. (coord.), *Estudios de derecho civil en homenaje al profesor Joaquín José Rams Albesa*, Dykinson, 2013, pp. 917-934.
- ¿Puede un socio resolver su contrato de adquisición de una vivienda en forma cooperativa cuando el promotor incumple sus obligaciones legales sobre las cantidades anticipadas para la construcción? Comentario a la STS de 12 de julio de 2016, RJ 3562. CIRIEC – España. *Revista jurídica de economía social y cooperativa*, 31, pp. 367-376.
- *Retos del Derecho civil. Derecho a la vivienda*. Dykinson, Madrid, 2022.
- «Cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso en la nueva Ley 2/2023 de Cooperativas de Madrid», *Revista de Derecho Civil*, Vol. 10, núm. 5, 2023, pp. 231-257.
- «Cooperativas de viviendas: adjudicación en propiedad, cesión de uso y cohousing. La ley 2/2023 de Cooperativas de Madrid», en *Las cooperativas y otras formas de colaboración empresarial al margen de las sociedades mercantiles*, Marqués Mosquera (coord.). 2024, pp. 285-328.
- LERENA CUENCA, M.^a E., y MARTÍNEZ IMIZCOZ, S., *Usufructo, uso y habitación, tanteo y retracto*, Thomson-Aranzadi, 2007.
- LOUREDO CASADO, S., «Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso como cauce jurídico para los nuevos modelos habitacionales», *Revista Jurídica de economía social y cooperativa*, núm. 37, 2020, pp. 167-206.
- MARTÍNEZ ZURITA, L. F., *Del usufructo, uso y habitación*, Marcial Pons, Barcelona, 1962.
- MATEO BLANCO J., *El retorno cooperativo*. Zaragoza 2003.
- MERINO, S., y EXTEZARRETA, A., «Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica», *REVESCO* 113, 2014, pp. 92-112.
- MILÀ RAFEL, R., *Promoción inmobiliaria, autopromoción y cooperativas de viviendas*, Thomson Reuters-Aranzadi, Navarra, 2014.
- MOREU CARBONELL, E. (2018), El deber de destinar la vivienda a uso habitacional, En *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda*, Alonso Pérez, M. T (Dir.). Thomson Reuters-Aranzadi, Navarra, pp. 27-72.
- MORILLAS JARILLO, M.^a J., *Las sociedades cooperativas*, Iustel, Madrid, 2008.
- NASARRE AZNAR, S., «Cuestionando algunos mitos del acceso a la vivienda en España, en perspectiva europea», *Cuadernos de Relaciones Laborales*, 35(1), 2017, pp. 43-69.
- «La política de vivienda y el Derecho Civil», en Muñiz Espada, E., Nasarre Aznar, S., Rivas Nieto, E., Urquizu Cavallé, A. (dir.), *Reformando las tenencias de la vivienda. Un hogar para todos*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2018, pp. 185-241.



- NAVARRO GARCÍA, A., *Políticas fiscales para fomentar el acceso a una vivienda*, Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, 2019.
- OTXOA-ERRARTE GOIKOETXEA, R., «La cooperativa de vivienda de cesión de uso. Reforma legislativa y políticas públicas en Euskadi», *Revista jurídica de economía social y cooperativa*, núm. 32, 2018, pp. 67-110.
- PEINADO GRACIA, J. I., «Sociedades cooperativas y otros tipos mutualistas. Agrupaciones de interés económico» en Alonso Ledesma, C. (dir.), Fernández Torres, I. (coord.), *Derecho de sociedades*, Atelier, Barcelona, 2022, pp. 495-522.
- RAMS ALBESA, J., *Uso, habitación y vivienda familiar*, Tecnos, Madrid, 1987.
- «Del uso y la habitación» en *Comentarios al Código Civil*, Ministerio de Justicia, tomo I, Madrid, 1993, pp. 1282 ss.
- RODRÍGUEZ LIÉVANO, M.^a P., *Los derechos humanos en la vivienda colaborativa*, Tesis Doctoral, 2022.
- ROVIRA SUEIRO, M., Comentario artículo 523 a 529 en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., *Comentarios al Código Civil*, Thomson R-Aranzadi, Navarra, 2009, pp. 661-665.
- SIMÓN MORENO, H., «Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España», *REVESCO* núm. 134, 2020, pp. 1-17.
- TURMO, R., «Andel: el model escandinau d'accés a l'habitatge», *Finestra oberta*, 39, febrero 2004, pp. 14 ss.