

D. Cooperativas de vivienda y Registro de la Propiedad *

María Paula Rodríguez Liévano

*Investigadora posdoctoral
Cátedra UNESCO de Vivienda
Universidad Rovira i Virgili
mariapaula.rodriguez@urv.cat*

Resumen: *El presente trabajo analiza la vivienda cooperativa desde la perspectiva del Derecho registral, tomando en consideración los diferentes modelos de cooperativas de vivienda que, al ofrecer diversas opciones de titularidades y derechos sobre los inmuebles, generan efectos registrales dispares. Asimismo, se plantean otras cuestiones problemáticas del régimen de las cooperativas de vivienda en materia de seguridad jurídica.*

Palabras clave: *cooperativas de vivienda, Registro de la propiedad, propiedad privada, arrendamiento, cesión de uso.*

* El presente trabajo se desarrolla en el marco del Proyecto de Investigación del Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades «Vivir en comunidad: nuevas reglas para un nuevo paradigma» (PID2020-112876GB-C31).



Abstract: *This paper analyses housing cooperatives from the perspective of registry Law, taking into consideration the different models of housing cooperatives which, by offering different options of holdings and rights over the properties, generate different registry effects. Other problematic issues of the housing cooperative regime in terms of legal security are also raised.*

Keywords: *housing cooperatives, Land registry, ownership, tenancy, cession of use.*

Sumario: 1. Introducción. 2. Cooperativas de vivienda en propiedad privada y el Registro de la propiedad. 3. Cooperativas de vivienda en alquiler y el Registro de la propiedad. 4. Cooperativas de vivienda en cesión de uso y el Registro de la propiedad. 5. Conclusiones.

1. INTRODUCCIÓN

La evolución y el desarrollo de las cooperativas de vivienda en España ha experimentado diferentes enfoques⁽¹⁾ desde la construcción de vivienda protegida bajo sus diferentes denominaciones (a partir de la década de 1917) a la promoción de vivienda cooperativa para primera y segunda residencia en régimen libre (a partir de la década de 1989), y de esta última a la fórmula más reciente de cooperativas de vivienda en la modalidad de cesión de uso (como consecuencia del estallido de la burbuja inmobiliaria del año 2008 y sus efectos).

Poniendo énfasis en los dos últimos modelos (por ser los que hoy predominan), tenemos en España, por un lado, un cooperativismo de vivienda vinculado a la promoción y construcción de viviendas para su adjudicación a sus socios en régimen de propiedad privada y la posterior liquidación de la cooperativa (cooperativas tradicionales). Por el otro lado, encontramos el nuevo modelo cooperativo de cesión de uso vinculado a la promoción de proyectos *cohousing*, los cuales pretenden responder a las problemáticas sociales actuales, como lo son el envejecimiento de la población (como alternativa a las residencias para las personas de la tercera edad) y la inasequibilidad de la vivienda (en contraposición al mercado inmobiliario de compraventa tradicional)⁽²⁾ Estas dos variantes de

(1) MERINO HERNÁNDEZ, 2018, *GIZAEKOA*, pp. 273-300.

(2) Al respecto *vid.* LÓPEZ, y ESTRADA, 2016, pp. 227-237. Asimismo, página web de Sostre Cívic <https://sostrecivic.coop>.



cooperativas de vivienda inciden en forma distinta tanto en las dinámicas sociales internas (relaciones entre los miembros y entre estos con la cooperativa) y externas (relaciones con la sociedad civil, las instituciones públicas y privadas, el tercer sector y demás actores) de las cooperativas como en el régimen jurídico al que están sujetas, siendo un ej. de ello, dentro del ámbito legal, el que se refiere a la naturaleza del derecho que recae sobre la vivienda y su acceso al Registro de la propiedad (RP), como veremos a continuación.

2. COOPERATIVAS DE VIVIENDA EN PROPIEDAD PRIVADA Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

El modelo de cooperativas para la adjudicación en propiedad privada de las viviendas está integrado por personas quienes aportan bienes y/o capital financiero en común para la promoción de sus propias viviendas, surgiendo para ello la cooperativa como persona jurídica (art. 7 LCOOP, artículo 11 LCOOPCat) encargada de gestionar tales recursos y alcanzar el objeto social (esto es, la promoción y posterior adjudicación de las viviendas en propiedad)⁽³⁾.

Una vez adjudicada las viviendas en propiedad a los socios⁽⁴⁾, la cooperativa suele liquidarse (vocación de corta duración), constituyéndose ulteriormente de manera habitual una comunidad de propietarios para la administración y gestión de las zonas comunes (como lo ilustra la figura Núm. 1: Coop. 1A); lo que implica la transición de la cooperativa (arts. 1 y 89.1 LCOOP; artículos 1.1 y 122 LCOOPCat) al régimen de propiedad horizontal –PH– (art. 1 LPH)⁽⁵⁾ Sin embargo, sin perjuicio de la adjudicación en propiedad privada de las viviendas y la constitución del régimen de PH, también puede ocurrir que la cooperativa subsista y no se liquide, es decir, que su vigencia continúe a futuro con el desarrollo de tareas administrativas respecto a los elementos comunes (como lo ilustra la figura Núm. 2: Coop. 1B), como la gestión de los alquileres de los locales y de las viviendas no adjudicadas a los socios o la gestión de espacios, equipamientos y servicios comunes (portería, seguridad, limpieza etc.)⁽⁶⁾.

(3) ETXEZARRETA, y MERINO, *REVESCO*, pp. 108-109.

(4) El reconocimiento otorgado en escritura pública como tradition instrumental o ánimo unido a la entrega de la vivienda. Al respecto *vid.* LAMBEA RUEDA, *CIRIEC*, pp. 139-178.

(5) ETXEZARRETA, y MERINO, *REVESCO*, pp. 108-109.

(6) *Ibidem*, pp. 92-119.



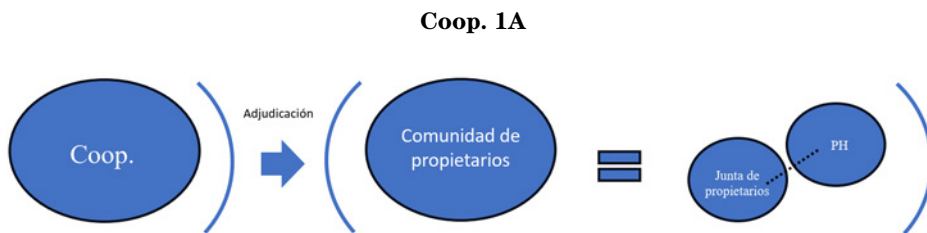


Figura núm. 1: Modelo de cooperativa tradicional 1A. Fuente: elaboración propia.

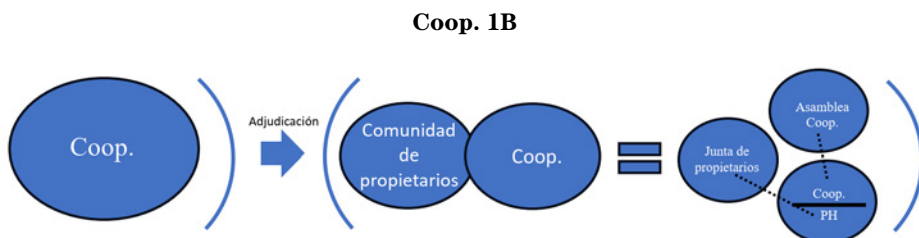


Figura núm. 2: Modelo de cooperativa tradicional 1B. Fuente: elaboración propia.

A diferencia de otros países como Dinamarca o Uruguay⁽⁷⁾, en el ámbito español la modalidad de cooperativa Coop. 1A ha sido la fórmula utilizada casi de manera exclusiva, dada su mayor seguridad y estabilidad socioeconómica⁽⁸⁾ y la falta de regulación de otros modelos (como lo veremos más adelante); aunque también es cierto que estas cooperativas no suelen identificarse con los valores propiamente del cooperativismo⁽⁹⁾ siendo su objeto social la adjudicación en propiedad privada de las viviendas a un menor coste⁽¹⁰⁾ desapareciendo tras ello.

De lo expuesto hasta ahora, tenemos que la vivienda de autopromoción cooperativa para su adjudicación en propiedad privada a los socios se configura en el marco del régimen PH (caracterizado por integrar dos

(7) Al respecto *vid.* LARSEN, *Housing Studies*, pp. 1354-1355. Asimismo, RODRÍGUEZ LIÉVANO, *Housing*, pp. 25-28.

(8) Al respecto *vid.* NASARRE AZNAR, 2020, pp. 52-68, 520-524.

(9) Muchos de los principios propios de las cooperativas dejan de tener sentido en el régimen de PH, ej., la creación de fondos de formación, la intercooperación, el servicio a la comunidad, la regla de un socio es igual a un voto, el adoctrinamiento, etc. Al respecto *vid.* RODRÍGUEZ LIÉVANO, *Revista Consell*, pp. 16-19. De igual forma, Alianza Cooperativa Internacional, 1996. Asimismo, Ley 27/1999, de 16 de julio, artículo 1.1.

(10) GÓMEZ APARICIO, 1993. Asimismo, ETXEZARRETA, y MERINO, *REVESCO*, pp. 108-109.

tipos de propiedad: una separada y privativa de los pisos y locales y otra comunitaria de los elementos comunes: artículo 3 LPH; artículo 553-1.1 CCC), por lo que a efectos de acceso al RP se han de aplicar las disposiciones de Derecho registral reservadas a los pisos en régimen de PH (arts. 8.4 y 8.5 LH). En ese sentido, la LH prevé que la PH debe inscribirse en dos tipos de folios:

1) En el folio matriz la edificación en su conjunto, como una sola finca, donde se debe inscribir:

a) Los elementos comunes cuya construcción esté concluida o comenzada a favor de los futuros copropietarios de los elementos privativos, ya que la comunidad de propietarios carece de personalidad jurídica⁽¹¹⁾, designándolos nominalmente y determinando las cuotas de cada uno de ellos (arts. 11 y 54 RH). Hay que hacer notar que en el modelo Coop 1B⁽¹²⁾, al subsistir la cooperativa, esta podría ser propietaria de ciertos «elementos comunes» (siendo más asertiva la denominación de «elementos cooperativos» o «elementos de la cooperativa»), de manera que, atendiendo a la LH (art. 8.5), debería abrirse folio aparte (de forma análoga a los pisos y los locales, como veremos en el punto 2.2). En este supuesto, resulta razonable que la cooperativa, mediante sus normas internas (estatutos o reglamento interno: artículos 11.1 y 11.4 LCOOP, artículos 2f, 16.1 y 16.2 LCOOPCat), decida cómo se gestionarán dichos elementos (a favor de sus socios o incluso también a favor de los terceros adquirentes, ya sea porque se les admita en condición de socios o porque se les permita el uso y disfrute de estos elementos en condición de terceros).

En términos generales, los elementos comunes son todos los que no se configuran como privativos (DGRN de 05 de octubre de 2000 y de 4 de febrero de 2002), a destacar los del artículo 396 CC, los servicios e instalaciones comunes (art. 5 LPH, artículo 553-41 CCC) y los elementos comunes por destinación (STS 08 de abril de 2011)⁽¹³⁾ Por lo demás,

(11) En los supuestos de ejecución de un embargo por deudas de uno de los propietarios a favor de la comunidad de propietarios se admite la inscripción de la titularidad del piso o local adjudicado a la comunidad, como una situación excepcional y transitoria, bien porque dicha unidad se atribuya posteriormente a los copropietarios en proporción a sus respectivas cuotas, bien porque se convierta en elemento común. Al respecto *vid.* DGRN de 12 de febrero de 2026.

(12) Como hemos dicho, puede ocurrir que la cooperativa, una vez adjudicada las viviendas, continúe con su vigencia (no se liquide) para el desarrollo de tareas administrativas respecto a los elementos comunes, pudiendo reservarse la titularidad de algunos de estos para su posterior gestión cooperativa. ETXEZARRETA, y MERINO, *REVESCO*, pp. 92-109.

(13) Dentro de los denominados «elementos comunes», algunos tienen tal consideración por su propia naturaleza y otros por destino. La diferencia estriba en que los primeros no pueden quedar desafectados, por resultar imprescindibles para asegurar el uso y disfrute de los elementos privativos, mientras que los segundos, a través del título constitutivo del edificio en régimen de propiedad



los elementos comunes pueden ser para el uso y disfrute común de todas las unidades de viviendas y locales (art. 553-42.1 CCC), para el uso exclusivo de una determinada unidad de vivienda o local (ej., la terraza o patio cuyo uso, por el título constitutivo, los estatutos o un acuerdo de la junta, ha sido asignado exclusivamente al propietario que tiene acceso directo a esta) o para el uso exclusivo, pero compartido por varias determinadas unidades de viviendas o locales (ej., paredes de carga separadoras de dos unidades de viviendas o locales: artículos 553-11.2 c y 553-43 CCC, SAP Valencia 25 de septiembre de 2012, SAP Madrid 28 de septiembre de 2012)⁽¹⁴⁾.

b) En el folio matriz debe inscribirse, además de los elementos comunes, los elementos susceptibles de aprovechamiento individual (a saber, aquellos con independencia para su uso y disfrute y que, por esencia, pero no por exclusiva, corresponden a las unidades de vivienda y locales)⁽¹⁵⁾, cuya construcción esté concluida o comenzada⁽¹⁶⁾, asignándose a cada uno de ellos un número de identificación y señalando la cuota de participación⁽¹⁷⁾ que le corresponda en relación con el inmueble (finca-edificio).

horizontal, o por acuerdo unánime de la comunidad de propietarios, podrían ser objeto de desafectación. Al respecto *vid.* STS 8 de abril de 2011, FJ. 3.

(14) La previsión (en el título de constitución de la PH, en los estatutos o en el acuerdo de la junta de propietarios) del uso exclusivo y excluyente de elementos comunes, no implica que dichos elementos pierdan su carácter común. Al respecto *vid.* ROCA SASTRE; ROCA-SASTRE, y BERNÀ i XIRGO, 2007, pp. 91, 111-112.

(15) También lo pueden ser las terrazas que por los estatutos o un acuerdo de la junta de propietarios pasan a ser elementos privativos (STS 8 de abril de 2011, FJ. 3), asimismo los elementos que están dentro de sus límites que sirvan exclusivamente al propietario (conducciones de agua interna, los desagües, radiadores de calefacción, etc.: SAP Jaén 24 de septiembre de 2020, FJ. 2) y sus anejos expresamente señalados como tales en el título constitutivo (ej., garajes, trasteros, etc.) (art. 3a LPH).

(16) Según De La Cámara, las palabras «comenzada» puede referirse al comienzo de la edificación en sentido materia (excavación, cimientos, etc.) o en sentido técnico (una vez el edificio haya quedado definido mediante la confección y aprobación del proyecto por parte del organismo público correspondiente), siendo el primero más ambiguo. Al respecto *vid.* ROCA SASTRE; ROCA-SASTRE, y BERNÀ i XIRGO, 2007, p. 62. Por su parte, el artículos 28.1, y 28.2 de la LSRU (Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre) establece que los registradores deben exigir el acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por el técnico que acredite el ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo. De manera que hasta que no se cumpla dicha exigencia, no cabe entender que la obra esté comenzada.

(17) La cuota de participación asignada a cada vivienda y local (que precisa el valor de cada vivienda y local en relación con el total del inmueble) se determina por varios factores: los m² de la respectiva vivienda y local, si la vivienda es exterior o interior, la planta en la que está, etc. En ese sentido, a mayor cuota de participación, mayor poder de decisión del propietario a la hora de aprobar o denegar las actuaciones en la comunidad. Asimismo, la cuota sirve como módulo para fijar la participación en las cargas y beneficios comunitarios y el valor del piso. Al respecto *vid.* artículo 553-3 CCC; SAP Madrid 21 de enero de 2019, FJ. 3.



La descripción de cada uno de los pisos y locales debe expresar su extensión, linderos, planta en la que se halle y anejos (garaje, sótano, etc.: artículo 5 LPH, artículo 553-9.1 b CCC, artículo 9 LH y artículo 51 RH); aspectos que son importantes, entre otras cosas, para la fijación de la cuota de participación (SAP Madrid 21 de enero de 2019).

c) De igual forma procede la inscripción de las reglas contenidas en el título de constitución (escritura pública) y en los estatutos si existiesen (no es preceptivo contar con estatutos: artículo 5.3 LPH y el artículo 553-9.1 d CCC). Así, reglas que prevean, ej., que no sea necesario un acuerdo de la junta de propietarios para la división o segregación de pisos y locales, siempre que no afecten los elementos comunes o cuotas de los propietarios restantes (art. 553-11.2 a CCC); que limiten el uso turístico de la vivienda (art. 17.12 LPH, artículo 553-11.2 e CCC); que prohíban la instalación de bares-restaurantes-discotecas (art. 17.6 LPH, artículo 553-11.2 e CCC); que prohíban el cambio del uso de la vivienda por oficina de profesionales (SSTS 20 de octubre de 2008 y 03 de diciembre de 2014); etc. (art. 553-11.2 CCC), no perjudicarán a terceros adquirentes si no han sido inscritas en el RP (efecto de inoponibilidad de lo no inscrito: artículo 5 LPH; artículo 553-11.3 CCC; SSTS 09 de octubre de 2013, 358/2018 y 31 de mayo de 2021).

Por su parte, los estatutos son un conjunto de reglas para el ejercicio de derechos en materia de PH (art. 5 LPH) que complementa las normas de la LPH (no pudiendo contradecir sus normas imperativas) y son establecidos por el propietario único (el promotor que en principio sería la cooperativa o, como ocurre muchas veces en la práctica, la empresa gestora con intervención decisoria: artículos 19 y 20.1 LOE; SSTS 27 de abril de 2009 y 06 de abril de 2011) o por el conjunto de los propietarios de las unidades de viviendas y locales del edificio (mediante acuerdo unánime de la junta: artículos 14d y 17.6 LPH), bien sea sincrónica o posteriormente a la constitución de la PH⁽¹⁸⁾.

A diferencia de los estatutos, las normas de régimen interior, que son aquellas que regulan las relaciones de convivencia y buena vecindad y la utilización de los elementos comunes (art. 6 LPH, artículo 553-12 CCC), no son inscribibles en el RP porque se ha entendido que estas obligan siempre a los propietarios y usuarios, tanto a los originarios como los sobrevenidos, y su modificación por simple mayoría es contraria a la exigencia de consentimiento unánime de los titulares registrales para cualquier acto inscribible (DGRN de 23 de julio de 2001, artículo 6 LPH, artículo 553-12.2 CCC).

(18) Al respecto *vid.* ROCA SASTRE; ROCA-SASTRE, y BERNÀ i XIRGO, 2007, pp. 95 ss.

d) En el supuesto de obra nueva comenzada, para la inscripción de la escritura pública de declaración de obra nueva el Registrador (además del notario) deberá exigir (art. 28.1 y 28.2 LSRU):

i. La aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra.

ii. Certificación técnica del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que ha sido objeto de dicho acto administrativo.

Cuando la obra se hubiese declarado en construcción, su finalización deberá hacerse constar por nota al margen de la inscripción.

e) En el supuesto de obra nueva terminada, para la inscripción de la escritura de obra nueva el Registrador (además del notario) deberá exigir (art. 28.1 y 28.2 de la LSRU):

i. Certificado técnico de la finalización de la obra conforme a la descripción del proyecto.

ii. El cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación que regula la edificación para la entrega de esta a sus usuarios. A destacar, la acreditación y testimonio de las garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción de obras nuevas (arts. 19 y 20.1 LOE).

iii. El otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación cumple con las condiciones idóneas para el uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética.

f) Salvo que la normativa autonómica regule lo contrario (art. 148.1, 3.^a CE, DGRN de 08 de septiembre de 2016 y de 29 de mayo de 2017), debe aportarse el Libro del Edificio, excepto cuando no fuere exigible por la antigüedad del edificio (art. 202 LH, artículo 7 LOE, artículo 28.1 a de la LSRU). Esto con el objeto de fortalecer la protección de los derechos de los consumidores y usuarios, otorgándoles conocimiento de la calidad del inmueble mediante información veraz. Asimismo, con esta exigencia se pretende la incorporación al folio de cada piso de su representación gráfica (DGRN de 18 de enero de 2017).

Ahora bien, en cuanto al sujeto otorgante del título constitutivo (escritura pública de constitución de la PH: artículos 2.1, 2.3 y 3 LH; artículos 7 y 8 de la RH; artículo 553-9.1 CCC), la legitimación y aptitud le corresponde a la cooperativa, como promotora y propietaria única (en la etapa previa a la adjudicación de las viviendas y locales) de la edificación (arts. 9



y 17.4 LOE, artículo 8.4 LH, artículo 553-8.1 CCC). Sin embargo, si llega a darse el caso de que la cooperativa no sea la única propietaria de la edificación (ej., en el supuesto de que el suelo perteneciera *proindiviso* a más de un propietario)⁽¹⁹⁾ será preciso para el otorgamiento del título de constitución de la PH el concurso y consentimiento de los demás propietarios (art. 8.4 LH, artículo 553-8.1 CCC, STS 30 de marzo de 1999). Aunado a lo anterior, la constitución del régimen de PH también puede tener lugar por decisión de árbitros y sentencia de los tribunales (arts. 7 y 33 RH)⁽²⁰⁾.

2) El segundo tipo de folio que prevé la LH (art. 8.5) es el que se refiere a la inscripción en folios separados, como fincas independientes, de los pisos y locales, para lo cual es requisito que se haya inscrito previamente el título de constitución del régimen de PH de la finca (escritura pública, sentencia o laudo) (art. 8.5 LH, artículo 5 LPH, artículo 553-9.4 CCC). Este sistema de «pluralidad de folios registrales»⁽²¹⁾ tiene como objeto la descongestión del contenido de la hoja, folio o registro particular de la finca en su conjunto, evitando que en esta se acumulen los diferentes asientos relativos a cada piso o local. Así pues, en la hoja matriz se inscribirá todo lo que tenga relación con la finca en su conjunto, mientras que en las hojas especiales o filiales se inscribirá todo lo que tenga relación con el piso o local respectivo (ej., las escrituras públicas de adjudicación de las viviendas)⁽²²⁾.

(19) Tal es el caso de la configuración de «la cesión de suelo por obra futura» con carácter real (y no obligacional), es decir, que la cooperativa, para acceder a un suelo sin necesidad de depositar inmediatamente una gran cantidad de dinero, lo adquiera a través de la creación de una comunidad *proindiviso* (entre el cedente y la cooperativa como cesionaria). Lo que quiere decir que la cooperativa, a cambio de acceder al suelo, le permite al cedente de este (ej., una Administración Pública) tener una cuota sobre el edificio final (equivalente al porcentaje que en la PH tenga los elementos privativos ofrecidos a cambio), siendo la constitución del régimen de PH presupuesto necesario para la disolución de la comunidad y adjudicación de pisos. Otro ej. son los propietarios que se proponen construir en comunidad manteniendo una comunidad ordinaria para luego proceder a la división horizontal del edificio construido. Al respecto *vid.* DGRN de 7 de mayo de 2009; ROCA SASTRE; ROCA-SASTRE, y BERNÀ i XIRGO, 2007, pp. 54-58. En el supuesto de transmisión de las viviendas y los locales por parte del promotor o constructor (propietario único) mediante documento privado, la jurisprudencia, en virtud de la doctrina del título y modo, ha establecido que la propiedad plena no se adquiere hasta que no tiene lugar la tradición o entrega. En este sentido, seguirá siendo titular registral el promotor o constructor. Al respecto *vid.* STS 2 de diciembre de 2010, FJ. 2.

(20) Proceden cuando no exista acuerdo entre copropietarios de la finca común a dividir en PH mediante el ejercicio de la acción divisoria (arts. 400 y 402 CC; arts. 552-10 y 552-11.1 CCC).

(21) Al respecto *vid.* ROCA SASTRE; ROCA-SASTRE, y BERNÀ i XIRGO, 2007, pp. 29 ss., 81-82.

(22) Parte de la doctrina califica el negocio traslativo de propiedad de la vivienda entre la cooperativa y el socio como de adjudicación. Al respecto *vid.* LAMBEEA RUEDA, *CIRIEC*, pp. 139-178; GONZÁLEZ TAUSZ, *REVESCO*, pp. 92-96; y SSTS 20 de febrero de 1989, FJ. 2; 8 de junio de 1992, FJ. 2; 22 de mayo de 1992, FJ. 5. Otra parte de la doctrina considera la adjudicación como compraventa con limitaciones de carácter cooperativo. Al respecto *vid.* STS 31 de diciembre de 1992, FJ. 2. En sentido estricto, el socio es un autopromotor y, en todo caso, adjudicatario de la vivienda procedente de la promoción en la que él participó.

Por último, otro aspecto a mencionar es el relativo a la subrogación de la hipoteca que, en caso tal, hubiese adquirido la cooperativa (promotora) para financiar la promoción (siendo necesaria para la validez de la hipoteca su constitución mediante escritura pública y su inscripción en el RP: artículo 145 LH, artículo 1875 CC). Como hemos mencionado, cuando las viviendas son adjudicadas a los socios y se recurre al notario para elevar la correspondiente escritura pública, se produce dos hechos importantes: el primero, la habitual liquidación de la cooperativa (Coop. 1A, sin exclusión del modelo de Coop. 1B); el segundo, la subrogación de los socios propietarios en el préstamo hipotecario denominado «préstamo promotor», que precisa el consentimiento de las partes; es decir, la cooperativa, el socio adjudicatario y el banco acreedor (arts. 118 y 123 LH; artículos 1169, 1203 y 1205 CC; disposición adicional 7.^a de la Ley 5/2019, de 15 de marzo; STS 25 de mayo de 1998; SAP Sevilla 18 de diciembre de 2020). Esta subrogación implica:

1) La distribución real de la responsabilidad hipotecaria entre cada una de las viviendas y locales (arts. 123 LH). Cabe anotar que esta distribución debe hacerse obligatoriamente cuando sean varias las fincas que se hipotequen a la vez en garantía de un solo crédito (pluralidad objetiva originaria: artículo 119 LH), mientras que es facultativa (y requiere acuerdo entre acreedor y deudor) cuando la distribución sea consecuencia de la división horizontal del inmueble tras la constitución de la hipoteca (pluralidad objetiva sobrevenida: artículo 123 LH); de manera que, si no hay distribución en este último supuesto, la hipoteca se convierte en solidaria (art. 123 LH, artículo 1144 CC, DGRN de 30 de octubre de 2017).

Es relevante resaltar la distinción que la jurisprudencia (STS 4 de febrero de 2005, SAP Zaragoza 21 de noviembre de 2000) hace entre la distribución de la responsabilidad hipotecaria entre las fincas (la cual solo actúa frente a terceros adquirentes posteriores, pero es inoperante para el deudor y los adquirentes subrogados)⁽²³⁾ y el pacto expreso (entre acreedor y deudor: artículo 1169.1 CC) de la división del crédito entre varias fincas, operando en el primer caso la regla de la indivisibilidad de la hipoteca (art. 1860 CC), en tanto que en el segundo supuesto funciona la excepción de la división de la hipoteca. Así, estrictamente, cuando exista pacto expreso de la división del crédito entre las fincas, el acreedor solo

(23) Según la DGRN (30 de octubre de 2017) la simple distribución de la responsabilidad hipotecaria no implica la división del crédito, de manera que la distribución está dirigida a permitir al acreedor, en caso de impago, subastar una o varias fincas y no todas en conjunto. Por tanto, como lo expresa el TS (25 de febrero de 1986, F.J. 2), el hecho de que por pagos o acuerdos se vaya disminuyendo la deuda, no altera la función ni la extensión de la hipoteca hasta que el débito se satisfaga por completo.



puede perseguir ejecutivamente a cada una de las fincas por la cantidad a que respectivamente estén afectadas; mientras tanto, el deudor o quien tenga interés (art. 221 RH) podrá exigir la cancelación de la hipoteca respecto a la finca relacionada, una vez efectuado el pago de la parte del crédito con que esta estuviere gravada y los intereses correspondientes (art. 124 LH, DGRN de 30 de octubre de 2017).

A la inversa, cuando no exista pacto expreso de la división del crédito entre las fincas y ninguna de estas haya pasado a manos de terceros a quienes pueda perjudicar la hipoteca, el acreedor podrá repetir contra cualquiera de las fincas por la cantidad total asegurada (es decir, respecto al deudor o el hipotecante de deuda ajena y los adquirentes subrogados, la hipoteca se presenta como solidaria: artículo 120 LH, artículo 1144 CC), aunque se haya hecho la distribución de la responsabilidad. En cambio, en caso de existir un tercero a quien pueda perjudicar la hipoteca (como es el caso de los socios adjudicatarios no subrogados en la deuda y los posteriores adquirentes), el acreedor solo podrá repetir contra cada una de las fincas por la cantidad a que respectivamente estén afectadas y a las que a la misma corresponda por razón de intereses; más allá de esa cantidad el tercero está exento (art. 120 LH, SAP Zaragoza 21 de noviembre de 2000, DGRN de 30 de octubre de 2017).

En cuanto a la formalización de la distribución de la responsabilidad hipotecaria, esta puede hacerse en el mismo título de constitución de la hipoteca, en otro documento público (entre ellos, en la escritura pública de declaración de obra nueva y división en propiedad horizontal, en la escritura pública de adjudicación y subrogación en el préstamo hipotecario o en la elevación a escritura del contrato privado de adjudicación y subrogación: artículo 3 LH), por sentencia judicial en firme (a falta de convenio y cuando la distribución sea obligatoria), e incluso la DGRN (DGRN de 7 de enero de 2004 con base al artículo 216 RH) ha admitido esta distribución mediante documento privado, con firmas legitimadas notarialmente, ratificado por el registrador (para el supuesto de que se hipotequen varias fincas a la vez en garantía de un solo crédito: artículo 119 LH, pero no cuando la finca ya hipotecada se divida en dos o más: artículo 123 LH).

2) La desvinculación de la cooperativa de la obligación hipotecaria (art. 118 LH).

3) La vinculación del socio propietario al «préstamo promotor» (cambio de la titularidad del deudor), pero solo respecto a la parte del préstamo que corresponda a su unidad de vivienda (evitando que una ejecución forzada necesariamente se proyecte sobre todas las unidades), requiriendo para ello un pacto expreso de la división del crédito entre las fincas y la distribución real de la responsabilidad, como lo hemos mencionado anteriormente (arts. 118, 123 y 124 LH; DGRN de 3 de marzo de 2012 y de 30 de octubre de 2017).



Alternativamente, los socios, al no estar obligados a subrogarse en el «préstamo promotor»⁽²⁴⁾ pueden contratar una nueva hipoteca con otra entidad financiera que ofrezca mejores condiciones (subrogación por cambio de acreedor: artículo 1211 CC; disposición final tercera de la Ley 5/2019, de 15 de marzo; artículo 1.1 de la Ley 2/1994, de 30 marzo) o, si disponen de los ahorros suficientes para pagar sus respectivas unidades sin dilación en el pago, cancelar la parte proporcional del «préstamo promotor» inicial.

3. COOPERATIVAS DE VIVIENDA EN ALQUILER Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Las cooperativas de vivienda en alquiler son aquellas que asocian a arrendatarios de las viviendas y locales, de manera que se diferencian de las cooperativas tradicionales porque en estas la tenencia sobre las unidades no es la propiedad individual, sino el alquiler (privado o social)⁽²⁵⁾ En este sentido, este tipo de cooperativas plantea dos posibilidades (como lo ilustra las figuras Núm. 3 y 4: Coop. 2A y Coop. 2B, respectivamente):

1) La cooperativa que retiene la propiedad privada sobre el total del inmueble y arrienda a sus socios e incluso a terceros las viviendas y locales. Esta fórmula se utiliza en España para propiciar desde vivienda asequible (generalmente vivienda social)⁽²⁶⁾ hasta para obtener rentabilidad por parte de pequeños inversores cuyo interés es la promoción de viviendas que están pensadas para ser alquiladas⁽²⁷⁾.

2) La cooperativa que toma en alquiler el total del inmueble (ej., de una administración pública, una asociación de vivienda, otra cooperativa, etc.) y subarrienda a sus socios e incluso a terceros las viviendas y locales. En esta fórmula, mayoritariamente implementada a nivel internacional (conocidas como *almennyttige* en Dinamarca, *beheercoöperatie* en Países Bajos, *kooperativ hyresrätt* en Suecia, etc.)⁽²⁸⁾, los socios (de forma colectiva a través de la cooperativa) no se hacen cargo de la propiedad

(24) Una cláusula que obligue al comprador subrogarse en la hipoteca del promotor es considerada abusiva por la normativa de consumo (art. 1 apartado 14 de la Ley 44/2006, de 29 de diciembre).

(25) ETXEZARRETA, y MERINO, *REVESCO*, pp. 110-111.

(26) Al respecto *vid.* Ayuntamiento de Barcelona, «vivienda asequible con promotores sociales y cooperativos».

(27) Al respecto *vid.* Pisosblog, «cooperativas de arrendadores, otra forma de invertir en alquiler».

(28) Ley de vivienda de Países Bajo, artículo 18a; Ley sobre arrendamiento cooperativo de Suecia; Ley de vivienda pública de Dinamarca, capítulo I §6.



privada de la edificación, sino que reciben responsabilidades en materia de mantenimiento y de gestión de elementos comunes, por lo que su papel es más activo, ej., en el procedimiento de selección de nuevos residentes (pudiendo proponer nuevos candidatos) o en la adopción de las reglas de uso de las zonas comunes. De este modo, los miembros, como inquilinos, influyen en su propio entorno residencial.

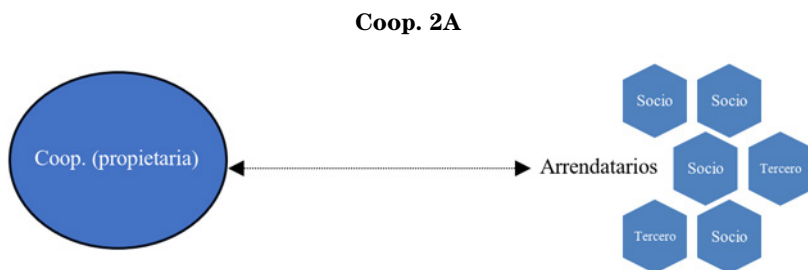


Figura núm. 3: Modelo de cooperativa de alquiler 2A. Fuente: elaboración propia.

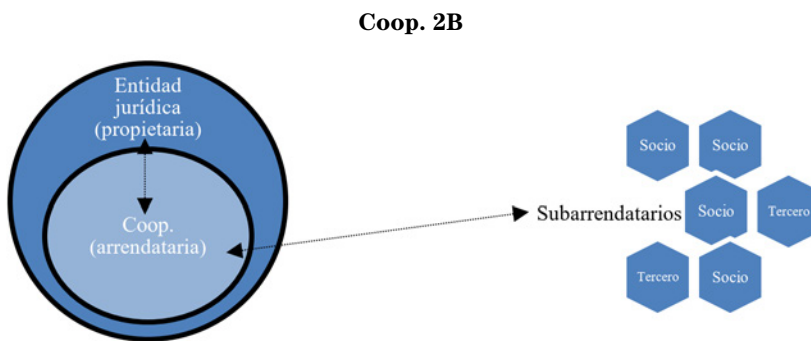


Figura núm. 4: Modelo de cooperativa de alquiler 2B. Fuente: elaboración propia.

En uno y otro caso los socios no son propietarios de las viviendas, tan solo tienen la condición o bien de arrendatarios, o bien de subarrendatarios; mientras que la titular dominical es bien la cooperativa, bien otra entidad jurídica (propietaria-arrendadora). De manera que solo existe una única propietaria a quien corresponde la legitimación y aptitud para solicitar la «inmatriculación» o primera inscripción del inmueble en el RP (en caso de que la finca no conste previamente en el



RP: artículo 7 y 203 LH)⁽²⁹⁾ o, en su defecto, solicitar la inscripción del título (título en sentido formal: artículo 3 LH) que contine el acto o negocio jurídico (compraventa, donación, etc.) por el que deviene propietaria de la edificación (título en sentido material: artículo 2 LH, artículo 33 RH)⁽³⁰⁾.

Por lo que se refiere a la «inmatriculación», que implica el nacimiento de la vida registral de la finca⁽³¹⁾, esta se practica a través de cualquiera de los procedimientos previstos en la LH (arts. 203, 205 y 206)⁽³²⁾, que son:

1) El expediente de dominio (art. 203 LH): es un procedimiento que se tramita ante notario y con el que se busca proporcionar un tipo de titulación supletoria al propietario de la finca que carece de una adecuada. De este modo, el objeto del expediente no es la existencia de la finca, sino su adquisición por parte del propietario.

2) El título público de adquisición de la finca (art. 205 LH): que debe tratarse de un título público traslativo de dominio otorgado por una persona que lo haya adquirido por lo menos 1 año previo al otorgamiento y también mediante título público (DGRN 14 de noviembre de 2016). Así, los documentos que se requieren son: primero, el título público en que conste la adquisición de la finca por el inmatriculante (escritura, sentencia, etc.); segundo, el título público (adquisitivo o declarativo) de quien transmitió la finca al inmatriculante (para acreditar el año mínimo antedicho).

Por lo demás, este tipo de inmatriculación no surte efectos hacia terceros sino hasta que haya transcurrido 2 años desde su fecha (art. 207 LH).

3) La certificación administrativa (art. 206 LH): que es un medio de inmatriculación para las fincas pertenecientes a las Administraciones Públicas o a las entidades de Derecho Público con personalidad jurídica propia vinculada o dependiente a esta, que carezca de título inscribible de dominio (DGRN 24 de mayo de 2018).

(29) Los artículos 7 y 203.2 de la LH permite excepcionalmente que la petición de inmatriculación la pueda hacer el titular de un derecho real sobre la finca. En estos casos el registrador, ante la negativa del propietario de aportar los títulos correspondientes o la inexistencia de dicho titular, podrá solicitar (a petición del titular del derecho real) al notario, juzgado o dependencia administrativa la documentación necesaria para proceder a la inmatriculación. En caso de no existir la documentación o esta fuera defectuosa, el titular del derecho real podrá justificar el dominio del dueño conforme a la ley.

(30) En sentido material el título es «la raíz o el origen» de un derecho subjetivo (ej., la compraventa que transmite el dominio), mientras que en sentido formal es el modo en que el título material se exterioriza (ej., la escritura pública de compraventa, la sentencia judicial, etc.). Al respecto *vid.* MOLINA, 1941, pp. 226.

(31) ROCA SASTRE, y ROCA-SASTRE, 1995.

(32) Para más detalles sobre los medios de inmatriculación *vid.* SÁNCHEZ CALRO, y SÁNCHEZ-CALERO, 2019, pp. 97-104.



Al igual que sucede con el título público de adquisición de la finca, el asiento de inmatriculación mediante certificación administrativa queda sujeto a la suspensión de sus efectos establecido en el artículo 207 LH.

Retomando el tema de la tenencia de la vivienda en este tipo de cooperativas, el derecho que tienen los socios sobre las unidades es un derecho de alquiler (pudiendo ser un alquiler con opción de compra) el cual implica la transferencia del uso del inmueble habitable, pero no de su dominio, a cambio de un precio cierto y determinado, que puede ser en dinero o especie (art. 17 de la Ley de arrendamientos urbanos, de 24 de noviembre de 1994, en adelante LAU). Se trata de un contrato oneroso, de ejecución continuada, que concede un poder de naturaleza personal al arrendatario y el cual está regulado por la LAU con carácter imperativo. Sin embargo, el anclaje del contrato de alquiler con la condición de socio en la cooperativa plantea algunas dificultades, a destacar las siguientes:

1) En los supuestos de subrogación legal en los casos de desistimiento, abandono, muerte del titular del contrato (arts. 12 y 16 LAU), que son aspectos imperativos de la LAU, se plantea conflictos con la necesidad de ostentar la condición de socio para tener el derecho sobre la vivienda⁽³³⁾.

2) En lo que se refiere al régimen de duración del contrato de arrendamiento, la LAU (art. 9) no permite fijar alquileres con duración indeterminada, por lo que las aspiraciones de una mayor estabilidad de la vivienda (aspecto que recalcan muchas de las iniciativas de vivienda cooperativa, como las que adoptan el modelo de cesión de uso que veremos seguidamente) puede verse truncada⁽³⁴⁾.

3) Los intereses contrapuestos entre el arrendador y el arrendatario son menos tangibles en las cooperativas, donde la cooperativa y el socio, por regla general, no tienen intereses antagónicos⁽³⁵⁾.

4) La imposibilidad de la cooperativa de invocar la necesidad de ocupar la vivienda de forma permanente, para sí o su familia, como excepción a la prórroga obligatoria (art. 9.3 LAU).

En suma, las mencionadas cuestiones plantean inconvenientes de compatibilidad entre el régimen cooperativo y las disposiciones imperativas de la LAU, a las que se les añade otros tipos de problemáticas en materia de derechos humanos, como la mayor susceptibilidad de las cooperativas a desarrollar prácticas discriminatorias en el acceso a la vivienda.

(33) LAMBEA RUEDA, *CIRIEC*, pp. 139-178. Igualmente, LÓPEZ DE LA CRUZ, y VÁZQUEZ-PASTOR JIMÉNEZ, *Revista Aranzadi de derecho patrimonial*, pp. 253-284.

(34) SIMÓN MORENO, *REVESCO*, pp. 31-40. Igualmente, LÓPEZ DE LA CRUZ, y VÁZQUEZ-PASTOR JIMÉNEZ, *Revista Aranzadi de derecho patrimonial*, pp. 253-284.

(35) LAMBEA RUEDA, *CIRIEC*, pp. 253-284.



Esto es debido a su potestad de autoselección de miembros, que es más tangible en las cooperativas que retiene la propiedad privada sobre el total del inmueble y arrienda las unidades a sus socios, combinada con las dinámicas de proximidad, alta interacción social y vida colectiva que se asocian al modelo *cohousing*⁽³⁶⁾.

En lo que concierne al Derecho registral, por regla general los títulos que tienen acceso al RP son aquellos que declaran, constituyen, reconocen, transmiten, modifican y extinguen el dominio o derechos reales sobre inmuebles, y, por tanto, no son inscribibles las obligaciones o derechos personales (art. 9 RH), como sería, en principio, el caso del arrendamiento (derecho personal: artículos 1543; 1554, 2.º y 3.º; 1553; 1560 CC). No obstante, se admite de manera excepcional la inscripción de obligaciones personales solo y cuando la Ley expresamente lo conceda por razones de conveniencia y oportunidad por su duración y proximidad con la finca⁽³⁷⁾. Así ocurre con los arrendamientos urbanos y rústicos, y los subarriendos, las cesiones y las subrogaciones de estos mismos, conforme a la LAU (disposición adicional 2.ª), la LAR y el artículo 2. 5.º LH.

En efecto, el arrendamiento incide directamente sobre la finca limitando la propiedad de esta (al suponer para el titular del dominio una merma de sus facultades de uso y transmisión), por no hablar de la importancia que connota en torno a sus implicaciones en la vida económica y social del país, por lo que su acceso al RP se justifica en cuanto se espera con ello otorgar mayor publicidad (oponibilidad frente a terceros: artículo 1549 CC), estabilidad al arrendatario (obligación del adquirente de respetar el contrato de arrendamiento en el caso de transmisión de la finca arrendada, además de asumir el riesgo del retracto legal: artículos 14 y 25.4 LAU y artículo 22 LAR) y seguridad jurídica al tercero adquirente (constatación registral del arrendamiento al enajenarse la finca: artículos 13.1 y 25.5 LAU; artículos 11.1 y 22.4 LAR).

Ahora bien, el acceso al RP de los arrendamientos, los subarriendos, las cesiones y las subrogaciones de estos mismos no implica la modificación de la naturaleza personal del arrendamiento, o lo que es lo mismo, no lo convierte en un derecho real⁽³⁸⁾; ni tampoco altera la libertad de forma para el perfeccionamiento del contrato de arrendamiento (considerando II del preámbulo de la LAU), es decir, esta continúa abierta, pudiendo ser un contrato oral o escrito. Con todo, aun siendo perfecto el contrato de arrendamiento, este requerirá de escritura pública notarial o su elevación a escritura pública (tratándose de un documento privado) si

(36) RODRÍGUEZ LIÉVANO, *Diario Tarragona* (2022).

(37) LACRUZ BERDEJO, y SANCHO REBULLIDA, 2003, pp. 75, 82-85.

(38) Al respecto *vid.* ROCA SASTRE, 1979, pp. 502 ss. Asimismo, ROCA SASTRE; ROCA-SASTRE, y BERNÀ i XIRGO, 2009, pp. 281-302.



se pretende su asiento de inscripción en el RP y obtener sus efectos (art. 2 de Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero). Excepcionalmente también será título inscribible del arrendamiento la sentencia que declare su existencia.

Naturalmente, para la inscripción de los arrendamientos se precisa los requisitos generales indispensables para el acceso al RP, entre ellos, el de tracto sucesivo o la previa inscripción del dominio (art. 20 LH)⁽³⁹⁾. A su vez, para la inscripción en el RP de los subarriendos, cesiones y las subrogaciones es necesario que no concorra prohibición legal alguna (a modo ilustrativo, el artículo 8.2 de la LAU no permite el subarriendo de forma total, como tampoco que su costo exceda del que corresponda al arrendamiento), que medie consentimiento expreso del arrendador en el título inscribible (art. 8 LAU) y que el contrato de arrendamiento (al cual se refiere el subarriendo, cesión o subrogación) conste inscrito en el RP (art. 20 LH y artículo 5 del Real Decreto 297/1996)⁽⁴⁰⁾.

Analicemos, entonces, los efectos que en particular genera la inscripción en el RP del contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, en concreto, su incidencia en los supuestos de enajenación de la vivienda arrendada (art. 14 LAU), de resolución del derecho del arrendador (art. 13 LAU) y de recuperación de la vivienda en caso de impago (art. 27.4 LAU)⁽⁴¹⁾:

1) **Enajenación de la vivienda arrendada**

Regla núm. 1: los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda no necesitan de publicidad (inscripción en el RP) para producir efectos frente a terceros durante los primeros 5 o 7 años de vigencia del contrato (según el arrendador sea una persona natural o jurídica), aun cuando el adquirente de la vivienda la haya adquirido con buena fe; en concreto, del titular que figura en el RP y confiando en la información publicada en este (o lo que es lo mismo, que en el RP no constase el arrendamiento más sí, la manifestación expresa del vendedor de estar la finca libre de arrendamientos) (art. 34 LH y 14.1 LAU). En el marco de esta regla, vemos que es irrelevante la buena o mala fe del adquirente, pues la subrogación de todo adquirente durante los primeros 5 o 7 años de vigencia del contrato (con exclusión de la regla *venta quita renta* del artículo 1571 CC) viene impuesta por el legislador (LAU).

(39) ROCA SASTRE; ROCA-SASTRE, y BERNÀ i XIRGO, 2009, pp. 304-308.

(40) *Ibidem*, pp. 308-312.

(41) Para un análisis más detallado *vid.* MOLINA ILLESCAS, S., 2024, pp. 171-513.

Regla núm. 2: por su parte, en los contratos de arrendamiento de vivienda con una duración superior a 5 o 7 años (según el arrendador sea una persona natural o jurídica), el adquirente de la vivienda solo quedará obligado a soportar el arrendamiento por la totalidad de la duración pactada, si este se hubiese inscrito en el RP previamente a la compraventa. En caso contrario, el adquirente solo debe soportar el arrendamiento por el plazo que faltase para cumplir los primero 5 o 7 años (opera la regla Núm. 1) y el transmitente deberá indemnizar al arrendatario (con una mensualidad por cada año de contrato que, excediendo los 5 o 7 años, faltasen para cumplir el plazo pactado: artículo 14.2 LAU). Vemos, entonces, que en el marco de los contratos de más de 5 o 7 años opera la regla de la oponibilidad del arrendamiento previamente inscrito (la subrogación ya no viene impuesta por el legislador como sucede con los primeros 5 o 7 años de vigencia del arrendamiento).

2) Resolución del derecho del arrendador

Regla núm. 1: el artículo 13 de la LAU examina las consecuencias de la resolución del derecho del arrendador en los supuestos de retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, enajenación forzosa, etc., en cuyas circunstancias el arrendatario tendrá derecho, en cualquier caso (esté o no inscrito el arrendamiento), a continuar en el arrendamiento durante los primero 5 o 7 años (según el arrendador sea persona natural o jurídica).

Regla núm. 2: en cambio, el contrato quedará extinguido en el evento de que la resolución del derecho del arrendador ocurra en relación con los contratos de arrendamiento con un plazo pactado superior a 5 o 7 años (según el arrendador sea persona natural o jurídica) y una vez haya transcurrido los primeros 5 o 7 años respectivamente.

Como **excepción a la regla núm. 2**, que prescribe la extinción del arrendamiento, figura el supuesto en el que el contrato de arrendamiento se haya inscrito en el RP antes que el derecho determinante de la resolución del derecho del arrendador, en cuyo caso el arrendamiento continuará por el plazo pactado (regla de la prevalencia del derecho que primero se haya inscrito).

3) Recuperación de la vivienda en caso de impago

La LAU, en su artículo 27.4, establece que en el contrato de arrendamiento se puede incluir una cláusula que permita al arrendador recuperar de inmediato el uso de la vivienda en caso de impago de la renta pactada,



siempre que el acuerdo haya sido inscrito en el RP. Como consecuencia, la inscripción permite agilizar los procedimientos de desahucio en caso de impago, sin reducir los derechos del arrendatario, algo fundamental para incentivar la oferta de viviendas en alquiler.

En definitiva, aunque no existe una obligación de inscribir el contrato de arrendamiento en el RP, su inscripción es aconsejable, tanto para el arrendatario como para el arrendador, por las ventajas en materia de seguridad jurídica frente a terceros adquirentes (también seguridad jurídica para estos mismos terceros) y en lo relativo a la celeridad en la recuperación del inmueble en caso de impago. Desde luego, la publicidad que ofrece la inscripción, de cara a obligar al adquirente a respetar el contrato de arrendamiento o de mantener al arrendatario en tal situación en el supuesto de resolución del derecho del arrendador, tiene mayor relevancia para los contratos con vigencia superior a 5 o 7 años (según el arrendador sea persona natural o jurídica).

En último lugar, cabe mencionar que aunque el antiguo artículo 7.2 de la LAU (que establecía el principio general de inoponibilidad del arrendamiento no inscrito al adquirente de la vivienda que inscribe su derecho en el RP) se suprimió con el Real Decreto-Ley 7/2019 de 1 de marzo, no se puede decir que esta supresión traiga de vuelta la regla de la extinción del arrendamiento como efecto directo y automático de la transmisión de la vivienda, ni eliminado la regla de la inscripción como mecanismo de protección del arrendamiento. En este sentido, se debe considerar el artículo 14, además del artículo 13, que es reflejo del suprimido artículo 7.2 de la LAU.

4. COOPERATIVAS DE VIVIENDA EN CESIÓN DE USO Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Las cooperativas de vivienda en cesión de uso, conocidas a nivel internacional con diferentes nomenclaturas (*andelsboligforeninger* en Dinamarca, «cooperativas de vivienda de usuarios» en Uruguay, *Bostadsrätt* en Suecia, *wohnungsgenossenschaften* en Alemania, etc.)⁽⁴²⁾, operan bajo ciertos elementos que las distinguen y que se concretan en⁽⁴³⁾:

1) El derecho de uso: el cual implica que es con la obtención de la membresía en la cooperativa que se otorga el derecho a residir en una

(42) Ley sobre cooperativas de vivienda de Dinamarca, Ley sobre cooperativas de vivienda de Suecia, Decreto núm. 183/018 de Uruguay.

(43) LACOL, y LA CIUTAT INVISIBLE, 2018, pp. 28 ss.



vivienda determinada de forma indefinida, pero no de disponer del inmueble; esto es, imposibilidad para vender, arrendar, ceder, constituir derechos reales y cualquier forma de provecho económico.

En este orden de ideas, aunque la LCOOP en España (art. 89.3) y las legislaciones autonómicas sobre cooperativas (art. 123.3 LCOOPCat) permite la modalidad de cooperativas de vivienda en cesión de uso, no regulan la naturaleza jurídica de este derecho (a excepción de Valencia y Baleares que en los artículos 10.4 y 13.1 de la Ley 3/2023 y el artículo 130.3 de la Ley 5/2023 definen, la primera, el derecho de uso como un derecho societario, de carácter personalísimo, que no constituye un derecho real; y, la segunda, como un derecho de naturaleza personal y societario)⁽⁴⁴⁾, delegando esta tarea a la autonomía privada de cada cooperativa. Dicha indeterminación legal, no obstante, genera riesgos como el de la desnaturalización de las reglas de Derecho civil por parte de las cooperativas,⁽⁴⁵⁾ el de la recalificación del derecho de uso por vía judicial⁽⁴⁶⁾, el de la inseguridad jurídica de la tenencia⁽⁴⁷⁾, entre los más destacables.

2) La propiedad colectiva y su función antiespeculativa: significa que es la cooperativa, como ente con personalidad jurídica propia y diferenciada a la de los socios, la que es titular de la propiedad. Esto, precisamente, con la finalidad de evitar la posible transformación a un régimen de propiedad privada de titularidad individual de los socios y obstruir cualquier intento de provecho económico sobre las viviendas.

3) La autogestión: comprende la participación de los socios en la administración de la comunidad, su gobernanza, la toma de decisiones y, en general, en la responsabilidad económica, jurídica, arquitectónica y demás de la cooperativa.

4) El enfoque *cohousing*: es una característica procedente de comunidades *cohousing* de los países nórdicos que responde al deseo por un entorno doméstico más práctico (es decir, disfrutar de los beneficios económicos, humanos, de tiempo y de cualquier índole que conlleve el compartir espacios, equipamientos, servicios y tareas domésticas y de cuidado) y social (es decir, una alta interacción social entre los miembros), cuya organización, planificación y gestión está a cargo de los mismos residentes⁽⁴⁸⁾.

(44) La Ley 3/2023, de 13 de abril. Ley 5/2023, de 8 de marzo. Al respecto *vid.* RODRÍGUEZ LIÉVANO, *Diario de Tarragona* (2023).

(45) Al respecto *vid.* SIMÓN MORENO, *REVESCO*, pp. 31-40.

(46) *Ibidem.* Así, ej., en Alemania los Tribunales, en sentencias de 21 de enero de 1985 y 10 de septiembre de 2003, expresaron que el contrato entre una cooperativa y los socios es un contrato de arrendamiento al que se le aplica la ley de arrendamiento, aunque se le llame contrato de uso.

(47) Al respecto *vid.* SIMÓN MORENO, *REVESCO*, pp. 31-40.

(48) MCCAMANT, y DURRETT, 2011, pp. 27 ss., 73 ss.



Bajo la perspectiva del derecho de uso de este modelo cooperativo, nos encontramos ante una indeterminación legal (a excepción de Valencia e Islas Baleares) de definirlo como un derecho real (usufructo, uso o habitación), personal o *sui generis*; resultando conveniente una futura regulación legal, especial y diferenciada que les asegure a los socios (actuales y futuros) una mínima y uniforme protección. Al margen de tal conveniencia, lo cierto es que en la actualidad la determinación de la naturaleza del derecho de uso dependerá de lo que regule al respecto los estatutos de cada cooperativa o, eventualmente, de la calificación que hagan de este derecho los tribunales:

1) El derecho de uso como un derecho real presenta tres opciones⁽⁴⁹⁾:

a) El derecho de uso, regulado en los artículos 523 y ss. del CC, es un derecho real en cosa ajena, mueble o inmueble, concedido de forma personal al usuario para obtener todos los servicios y frutos que pueda aprovechar de la cosa (la extensión del contenido de los frutos viene determinada por las necesidades del usuario y su familia: artículo 524 CC). Estos frutos aprovechables se obtienen en calidad de propiedad y, en consecuencia, son heredables cuando no han sido consumidos. El derecho de uso no es susceptible de arrendamiento, traspaso ni gravamen (art. 525 CC y artículo 108.3 LH) y su constitución puede ser voluntaria (negocio jurídico bilateral) o por prescripción (negocio jurídico unilateral), bien a título gratuito o bien a título oneroso.

Pues bien, el derecho de uso de una vivienda permitiría utilizarla totalmente para habitarla o para otra finalidad, siendo esta última adversa al propósito de las cooperativas de vivienda, en la modalidad de cesión de uso, de aportar soluciones a la falta de acceso a la vivienda⁽⁵⁰⁾.

b) El derecho de habitación, regulado en los artículos 523 y ss. del CC, tiene por finalidad exclusiva la de alojamiento en vivienda ajena, pero a diferencia del derecho de uso, en el de habitación: 1. no hay percepción de frutos, sino solo el derecho a morar. 2. No se circunscribe en la totalidad de la vivienda, sino a las piezas necesarias, es decir, la habitación y los elementos comunes necesarios. 3. Excluye el pago de una renta, debiendo sus titulares solo satisfacer aquellos gastos que sean individualizados⁽⁵¹⁾. Las características principales del derecho de habitación son su

(49) ALBORCH DE LA FUENTE, y SÁNCHEZ GONZÁLEZ, 2019, pp. 519-521, plantean como otra posibilidad el arrendamiento (en cuyo caso nos remitimos a lo expuesto para las cooperativas de alquiler), así como la constitución del régimen de PH, pero sin alterar el dominio de la cooperativa (solo a efectos de individualización de los derechos de los socios y acceso en el RP).

(50) LAMBEA RUEDA, *CIRIEC*, pp. 139-178.

(51) *Ibidem*, pp. 157-159.

intransmisibilidad (no se puede arrendar, traspasar o hipotecar: artículo 525 CC y art 108.3 LH), su temporalidad y su gratuidad.

El derecho de habitación en el marco de una cooperativa de vivienda en cesión de uso tendría que modificar el aspecto de la gratuidad por el de la onerosidad, así como admitir la posibilidad de un derecho de habitación a favor de las personas jurídicas que participen como socias (posibilidad que no está muy clara en el marco del derecho de habitación)⁽⁵²⁾.

c) El derecho de usufructo, regulado en los artículos 467 y siguientes del CC, conlleva el uso y disfrute, pero no la disposición del bien, mueble o inmueble, ajeno. El derecho de usufructo es temporal (por un tiempo cierto o, en su defecto, se presume vitalicio si el usufructuario es persona física: artículo 469 CC), personal, transmisible *inter vivos o mortis causa* (arts. 480 y 468 CC), gravable (art. 107.1 LH) y de constitución voluntaria (convenio, contrato o disposición de última voluntad) o de prescripción legal (usufructo del cónyuge viudo o por prescripción adquisitiva) (arts. 468 y 834 CC).

El derecho de usufructo en el marco de una cooperativa de vivienda en cesión de uso tendría que modificar la facultad del usufructuario de transmitir su derecho (mediante enajenación, testamento, etc.), habida cuenta de la supeditación del uso de la vivienda a la condición de socio y de la finalidad antiespeculativa en el contexto de las cooperativas en cesión de uso⁽⁵³⁾. Asimismo, tratándose de personas jurídicas en condición de socias, resulta inconveniente el límite máximo de tiempo de vigencia del usufructo (30 años) establecido en el artículo 515 CC, todavía más en los casos en que sus aportaciones y participación en la actividad cooperativizada sea de mayor volumen⁽⁵⁴⁾.

Como hemos visto, las reglas de los derechos de usufructo, uso y habitación no se ajustan completamente a las particularidades de las cooperativas de vivienda en cesión de uso, requiriendo su modulación estatutaria (ej., limitando la transmisibilidad del derecho o determinando su posibilidad bajo ciertos supuestos, fijándolos como derechos a título oneroso, delimitando su objeto que es la vivienda y su finalidad que es el alojamiento, etc.) en el marco del principio de la autonomía de la voluntad (art. 1255 CC); aunque, hemos dicho, con el riesgo de desnaturalización de los elementos característicos y diferenciadores de estos derechos reales, lo que puede generar la confusión de unos con otros⁽⁵⁵⁾.

(52) *Ibidem*, pp. 158-160.

(53) *Ibidem*, pp. 164-167.

(54) *Ibidem*.

(55) Al respecto *vid.* SIMÓN MORENO, *REVESCO*, pp. 31-40.



A los efectos inmobiliarios registrales, los derechos de usufructo, uso y habitación son inscribibles en el RP (art. 2.2 LH) de forma facultativa, como un presupuesto de publicidad (ya que, al ser a título oneroso, ni su elevación a escritura pública ni su registro son requisitos para su constitución)⁽⁵⁶⁾. En tal sentido, cuando se constituya el usufructo, uso o habitación (por vía de *traslatio*, es decir, como un derecho nuevo constituido por la cooperativa, en calidad de titular dominical, a favor del socio), su acceso al RP se hace mediante un asiento de inscripción del título (escritura pública notarial o la elevación a documento público del documento privado del contrato o el testimonio de sentencia firme que declare el derecho) a favor del usufructuario, usuario o habitacionista (en este caso el socio), en donde constará inscrito el derecho real⁽⁵⁷⁾.

Para el caso del usufructo, el asiento debe expresar la extensión del derecho, tanto lo que resulte de su regulación legal como lo que resulte con base en lo estipulado por las partes (a saber, las reglas que alteren el contenido y la configuración normal del derecho como, ej., la finalidad del uso del inmueble como vivienda habitual, las modificaciones de la obligación natural del usufructuario de conservación, la liberación de la obligación de constituir fianza y de hacer inventario, la imposibilidad del arrendamiento de la vivienda o la enajenación del derecho sobre ella a un tercero, etc.) (art. 467 CC, artículo 9 LH y artículo 51 RH)⁽⁵⁸⁾. Por su parte, la extensión de los derechos de uso y habitación, a diferencia del usufructo, tiene un carácter objetivo y variable (art. 524 CC), pues dan derecho a percibir los frutos que basten o a ocupar las piezas necesarias para el titular y las personas de su familia, aunque esta aumente o disminuya (pudiendo llegar a acaparar todos los frutos o todas las habitaciones de un edificio), por lo que resulta difícil que estos derechos aparezcan inscritos con toda precisión (situación que difiere de la regulación del derecho de uso en el CCC que, en su artículo 562-7, lo concreta a la totalidad de la vivienda, sus dependencias y derechos anexos)⁽⁵⁹⁾.

2) El derecho de uso como un derecho personal. Tal es el caso de las cooperativas de vivienda en cesión de uso sujetas a la Ley de vivienda

(56) No ocurre así con el usufructo a título gratuito sobre bienes inmuebles, el cual requiere para su validez la escritura pública en la que conste la voluntad del donante y la aceptación del donatario. Al respecto *vid.* STS 26 de mayo de 2014, FJ. 2.

(57) ROCA SASTRE; ROCA-SASTRE, y BERNÀ i XIRGO, 2009, pp. 210-211.

(58) *Ibidem*, pp. 196 y 210-213. Aunque autores como ROCA SASTRE expresan la utilidad de hacer constar en el RP todas las posibles particularidades que alteren la configuración normal del derecho de usufructo, acontece que tratándose de obligaciones personales (ej., la liberación de la carga de fianza e inventario o la prohibición de usufructuario de arrendar o enajenar el derecho, etc.), el registrador puede negarse a dejar constancia de estas en el RP. Al respecto *vid.* DGRN de 26 de noviembre de 2019.

(59) ROCA SASTRE; ROCA-SASTRE, y BERNÀ i XIRGO, 2009, pp. 224-225.

colaborativa de la Comunidad de Valencia o a la LCOOP de las Islas Baleares, no tiene acceso al RP (9 RH), pues, a diferencia del arrendamiento (art. 2. 5.º LH y disposición adicional 2.ª de la LAU), no existe, hasta el momento, una norma con rango legal que prevea expresamente y como excepción a la regla del artículo 9 RH su inscripción. Este estado de cosas puede que se mantenga en el futuro próximo, a raíz de la escasa representatividad que tiene este modelo de vivienda en el mercado actual⁽⁶⁰⁾ y de sus problemas en su replicabilidad⁽⁶¹⁾; a pesar de que este derecho incida directamente sobre la finca limitando la propiedad de esta.

Finalmente, en lo que al RP y a la propiedad privada de la edificación en su conjunto se refiere, debemos recalcar que es la cooperativa (en cesión de uso) la que es propietaria de todos los espacios, las instalaciones, los equipamientos y los servicios que integran la edificación, aun cuando el uso de alguno de estos elementos (ej., las unidades de vivienda) se haya asignado exclusivamente a los socios y familiares de forma individualizada (no perdiendo por ello su carácter de ser un elemento de propiedad de la cooperativa). En este orden de ideas, la cooperativa, como titular dominical de toda la edificación, es la legitimada para solicitar o bien la inmatriculación de la finca (si la finca no constase previamente en el RP y a través de los procedimientos de los artículos 203, 205 y 206 LH, que anteriormente explicamos) como una sola finca y bajo un solo número (art. 8.3 y 243 LH y artículo 44.1 RH), o bien la inscripción del título que contiene el acto o negocio jurídico (compraventa, donación, etc.) por el que deviene propietaria de la edificación (arts. 2 y 3 LH; artículo 33 RH). El asiento debe expresar la extensión del derecho de propiedad de la cooperativa (art. 9 LH y 51 RH)⁽⁶²⁾, ej., las limitaciones a las que obliga su inscripción la LCOOP de Baleares (prohibición de transformación en PH y en cualquier otro tipo de sociedad o clase de cooperativa: artículo 130.5 d), aunque sea discutible el valor de su inscripción, al tratarse de una limitación legal. En el RP también tendría reflejo las relaciones de la cooperativa con las Administraciones Públicas, ej., la constitución de un derecho de superficie (arts. 145 y ss. de la Ley 33/2003, 3 de noviembre; artículos 53 y 54 LSRU) para la cesión de suelo público a favor de la cooperativa (titular del derecho)⁽⁶³⁾.

(60) Actualmente existen doce cooperativas (bajo esta modalidad) en funcionamiento, en toda España. Grupo de Trabajo de Vivienda REAS y Alterhabit, «Mapa de vivienda cooperativa en cesión de uso».

(61) Sobre los desafíos de este modelo de vivienda *vid.* SIMÓN MORENO, *REVESCO*, pp. 31-40.

(62) ALBORCH DE LA FUNTE, y SÁNCHEZ GONZÁLEZ, 2019, pp. 520, proponen trasladar las reglas sobre el uso (que normalmente están en el reglamento interno) a los estatutos con el fin de que estas tengan acceso al RP, aun cuando aquellas constituyan obligaciones personales (*vid. cit.*, núm. 60).

(63) *Ibidem*, pp. 523-525.



5. CONCLUSIONES

De todo lo expuesto tenemos que el formato legal de cooperativas de vivienda, en lo que concierne a la tenencia de vivienda, presenta variedades de opciones sujetas a las reglas de Derecho Civil, cuya remisión se precisa debido a la falta de su concreción y definición en la legislación cooperativa. A su vez, la puesta en funcionamiento de las cooperativas de vivienda en España, durante los últimos 50 años, ha evidenciado tipos diferentes de modelos cooperativos que responden a diversos intereses comunes, entre estos, el que se refiere a la propiedad privada sobre los inmuebles. Así, encontramos tres tipos de cooperativas: las cooperativas para la adjudicación en propiedad privada de las viviendas, las cooperativas de vivienda de alquiler y el modelo más novedoso de cooperativas en cesión de uso.

Estos tres tipos de cooperativas de vivienda, pese a inspirarse en los mismos principios y compartir los aspectos cooperativos estrictamente básicos regulados en la legislación cooperativa (constitución; derechos y deberes de los socios, pero no en relación con la vivienda; órganos sociales; etc., los cuales, de hecho, son comunes para las múltiples clases de cooperativas), son distintivas interna y externamente. Muestra de esta divergencia es la referente al derecho que recae sobre las viviendas (derecho de propiedad privada, arrendamiento, usufructo, uso y habitación) y su acceso al RP.

En relación con este último aspecto, la inscripción de las titularidades y derechos en el RP ciertamente ofrece a los socios cooperativistas la ventaja de la seguridad jurídica preventiva en el tráfico jurídico inmobiliario (más o menos dinámico según qué modelo cooperativo) que deriva de la publicidad registral. Sin embargo, como hemos visto, el acceso al RP también resulta desigual en los esquemas cooperativos de vivienda, pareciendo claro en el contexto de las cooperativas para la adjudicación en propiedad privada de las viviendas (tratamiento registral similar al de las viviendas en régimen de PH) y en el de las cooperativas de vivienda de alquiler. Por su parte, en el marco de las cooperativas de vivienda en cesión de uso, dicho acceso dependerá (a falta de normativa) de la regulación que por vía estatutaria (o, incluso, por sentencia de los tribunales) se haga del derecho de uso, ya sea como un derecho real (usufructo, uso, habitación o el aprovechamiento por turnos de naturaleza real) o como un derecho personal (al modo de las cooperativas en cesión de uso de la comunidad de Valencia o Islas Baleares).



BIBLIOGRAFÍA

- ALBORCH DE LA FUNTE, J. A., y SÁNCHEZ GONZÁLEZ, E., «Protección de usuarios de la vivienda colaborativa a través del Registro de la propiedad», en E. Muñiz Espada (Dir.), *La protección del consumidor en la vivienda colaborativa*, Madrid, 2019.
- ALIANZA COOPERATIVA INTERNACIONAL, *Los principios cooperativos para el siglo XXI*, Buenos Aires, 1996.
- AYUNTAMIENTO DE BARCELONA, «vivienda asequible con promotores sociales y cooperativos», recuperado de <https://www.habitatge.barcelona/es/acceso-a-vivienda/innovacion-en-la-produccion-de-vivienda/vivienda>. Consultado el 18 de junio de 2024.
- 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*, 2014, núm. 113, pp. 92-119.
- GÓMEZ APARICIO, A., *Análisis de los aspectos financieros de la sociedad cooperativa de vivienda en España*, Madrid, 1993.
- GONZÁLEZ TAUSZ, F., «Las cooperativas de vivienda de responsabilidad limitada no existe», *REVESCO*, 1999, núm. 67, pp. 92-96.
- GRUPO DE TRABAJO DE VIVIENDA REAS y ALTERHABIT, «Mapa de vivienda cooperativa en cesión de uso», recuperado de <https://experience.arcgis.com/experience/21f036a19c87430b97ff21035f11a86a/>. Consultado el 28 de junio de 2024.
- HERNÁNDEZ ANTOLÍN, J., «Multipropiedad en la práctica notarial», *Actualidad civil*, 1995, Vol. 2, núm. 14-26, pp. 414.
- LACOL y LA CIUTAT INVISIBLE, *Habitar en comunidad: La vivienda cooperativa en cesión de uso*, Madrid, 2018.
- LACRUZ BERDEJO, J., y SANCHO REBULLIDA, F., *Derecho inmobiliario registral*, Madrid, 2003.
- LAMBEA RUEDA, A., «Adjudicación y cesión de uso en las cooperativas de vivienda», *CIRIEC*, 2012, núm. 23, pp. 139-178.
- LARSEN, H. G., «Three phases of Danish cohousing: tenure and the development of an alternative housing form», *Housing Studies*, 2019, Vol. 34, núm. 8, pp. 1354-1355.
- LÓPEZ DE LA CRUZ, L., y VÁZQUEZ-PASTOR JIMÉNEZ, L., «Nuevos modelos de hábitat compartido: el proyecto cohousing. Del derecho de propiedad al derecho de uso», *Revista Aranzadi de derecho patrimonial*, 2015, núm. 38, pp. 253-284.
- LOPÉZ, D., y ESTRADA, M., «¿Cómo avanzan las dinámicas de senior cohousing en España?», en S. Ezquerro, M. Pérez, M. Pla, J. Subirats (Eds.), *Edades en transición. Envejecer en el siglo XXI*, Madrid, 2016.
- MCCAMANT, K., y DURRETT, C., *Creating Cohousing*, Cánada, 2011.
- MERINO HERNÁNDEZ, S., «Realidad de las cooperativas de vivienda en la Comunidad Autónoma de País Vasco», *Revista Vasca de Economía Social*, 2018, Vol. 15, pp. 273-300.
- MOLINA ILLESCAS, S., *Arrendamientos urbanos y registro de la propiedad*, Navarra, 2024.



- MOLINA, L., *Los seis libros de justicia y Derecho*, Madrid, 1941.
- NASARRE AZNAR, S., *Los años de la crisis de la vivienda*, Valencia, 2020.
- PISOSBLOG, «cooperativas de arrendadores, otra forma de invertir en alquiler», recuperado de <https://www.pisos.com/aldia/cooperativa-de-arrendadores-otra-forma-de-invertir-en-alquiler/63590/>. Consultado el 18 de junio de 2024.
- ROCA SASTRE, R., *Derecho hipotecario*, tomo III, 7.^a ed., Barcelona, 1979.
- ROCA SASTRE, R., y ROCA-SASTRE, L., *Derecho hipotecario*, 8.^a ed., Barcelona, 1995.
- ROCA SASTRE, R.; ROCA-SASTRE, L., y BERNÀ I XIRGO, J., *Derecho hipotecario*, tomo V, 9.^a ed., Barcelona, 2007.
- *Derecho hipotecario*, tomo VI, 7.^a ed., Barcelona, 2009.
- RODRÍGUEZ LIÉVANO, M.^a P., «Cooperativas de vivienda: experiencia en Uruguay», *Housing: Revista de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili*, 2019, núm. 12, pp. 25-28.
- «El cohousing como modelo habitacional y su diferenciación respecto a la propiedad horizontal», *Revista Consell*, 2019, núm. 121, pp. 16-19.
- «Facilidad para discriminar en las comunidades cohousing», *Diario de Tarragona*, 2022, recuperado de <https://housing.urv.cat/es/diari-de-tarragona-50/>. Consultado el 18 de septiembre de 2024.
- «La primera Ley de vivienda colaborativa», *Diario de Tarragona*, 2023, recuperado de <https://www.diaridetarragona.com/economia/economia-empresas/la-primera-ley-de-vivienda-colaborativa-BN17382322>. Consultado el 18 de septiembre de 2024.
- SÁNCHEZ CALERO, F., y SÁNCHEZ-CALERO, B., *Manual de Derecho inmobiliario registral*, Valencia, 2019.
- SIMÓN MORENO, H., «Las cooperativas de vivienda en cesión de uso ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España», *REVESCO*, 2020, núm. 134, pp. 31-40.

NORMATIVA

Real Decreto Ley de Casas Baratas, de 10 de octubre del año 1924, *BOE* núm. 289, de 15 de octubre de 1924.

Real Decreto Ley de 28 de julio del año 1925 relativo a la construcción de casas económicas destinadas a la clase media, *BOE* núm. 217 de 5 de agosto de 1925.

Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, *BOE* núm. 58 de 27 de febrero de 1946.

Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario, *BOE* núm. 106 de 16 de abril de 1947.

Ley de 15 de julio del año 1954, sobre protección de viviendas de renta limitadas, *BOE* núm. 197 de 16 de julio de 1954.

Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, *BOE* núm. 176 de 23 de julio de 1960.



Ley 2/1994, de 30 marzo, sobre subrogación y modificación de hipotecas, *BOE* núm. 80 de 04 de abril de 1994.

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, *BOE* núm. 282 de 25 de noviembre de 1994.

Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos, *BOE* núm. 64 de 14 de marzo de 1996.

Ley 27/1999, de 16 de julio, de cooperativas, *BOE* núm. 170, de 17 de julio de 1999.

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, *BOE* núm. 266 de 06 de noviembre de 1999.

Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamiento rústico, *BOE* núm. 284 de 27 de noviembre de 2003.

Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias, *BOE* núm. 162 de 7 de julio de 2012.

Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, *BOE* núm. 264 de 4 de noviembre de 2013.

Ley 12/2015, de 9 de julio, de Cooperativas, *BOE* núm. 194 de 14 de agosto de 2015.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, de la LSRU, *BOE* núm. 261 de 31 de octubre de 2015.

Ley 5/2019, de 15 de marzo, sobre contratos de crédito hipotecario, *BOE* núm. 65 de 16 de junio de 2019.

Ley 5/2023, de 8 de marzo, de cooperativas de Islas Baleares, *BOE* núm. 138 de 10 de junio de 2023.

Ley 3/2023, de 13 de abril, de vivienda colaborativas de Valencia, *BOE* núm. 100 de 27 de abril de 2023.

NORMATIVA INTERNACIONAL

Decreto núm. 183/018 de Uruguay: recuperado de <https://www.impo.com.uy/bases/decretos/183-2018>.

Ley sobre arrendamiento cooperativo de Suecia: Lag 2002:93 om kooperativ hyresrätt, recuperado de https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-200293-om-kooperativ-hyresratt_sfs-2002-93/#.

Ley sobre cooperativas de vivienda de Suecia: bostadsrättslag, recuperado de <https://lagen.nu/1991:614>.



Ley de vivienda de Países Bajo: Woningwet, recuperado de <https://wetten.overheid.nl/BWBR0005181/2024-01-01#HoofdstukIIIa>.

Ley de vivienda pública de Dinamarca: Lov om almene boliger, recuperado de <https://www.retsinformation.dk/eli/lt/2021/1877>.

Ley sobre cooperativas de vivienda de Dinamarca: Lov om andelsboligforeninger, recuperado de <https://www.retsinformation.dk/eli/lt/2020/1281>.

DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

DGRN de 5 de octubre de 2000, *BOE* núm. 270 de 10 de noviembre de 2000.
DGRN de 23 de julio de 2001, *BOE* núm. 200 de 21 de agosto de 2001.
DGRN de 4 de febrero de 2002, *BOE* núm. 92 de 17 de abril de 2002.
DGRN de 7 de enero de 2004, *BOE* núm. 41 de 17 de febrero de 2004.
DGRN de 7 de mayo de 2009, *BOE* núm. 139 de 9 de junio de 2009.
DGRN de 3 de marzo de 2012, *BOE* núm. 107 de 4 de mayo de 2012.
DGRN de 12 de febrero de 2016, *BOE* núm. 60 de 10 de marzo de 2016.
DGRN de 8 de septiembre de 2016, *BOE* núm. 236 de 30 de septiembre de 2016.

DGRN de 14 de noviembre de 2016, *BOE* núm. 289 de 30 de noviembre de 2016.

DGRN de 18 de enero de 2017, *BOE* núm. 32 de 7 de febrero de 2017.
DGRN de 29 de mayo de 2017, *BOE* núm. 148 de 22 de junio de 2017.
DGRN de 30 de octubre de 2017, *BOE* núm. 286 de 24 de noviembre de 2017.

DGRN de 24 de mayo de 2018, *BOE* núm. 142 de 12 de junio de 2018.
DGRN de 26 de noviembre de 2019, *BOE* núm. 311 de 27 de diciembre de 2019.

TRIBUNAL SUPREMO

STS 20 de febrero de 1989, RJ. 1989/1212, FJ. 2.
STS 25 de febrero de 1986, RJ. 1986/854, FJ. 2.
STS 22 de mayo de 1992, ECLI: ES: TS:1992:4111, FJ. 5.
STS 31 de diciembre de 1992, ECLI: ES: TS:1992:9440, FJ. 2.
STS 8 de junio de 1992, ECLI: ES: TS:1992:4574, FJ. 2.
STS 25 de mayo de 1998, ECLI: ES: TS:1998:3384, FJ. 5.
STS 30 de marzo de 1999, ECLI: ES: TS:1999:2241, FJ. 1.
STS 4 de febrero de 2005, ECLI: ES: TS:2005:614, FJ. 2.



- STS 20 de octubre de 2008, ECLI: ES: TS:2008:5451, FJ. 2 y 3.
STS 27 de abril de 2009, ECLI: ES: TS:2009:2676, FJ. 2.
STS 2 de diciembre de 2010, ECLI: ES: TS:2010:6944, FJ 2.
STS 6 de abril de 2011, ECLI: ES: TS:2011:2020, FJ. 2.
STS 8 de abril de 2011, ECLI: ES: TS:2011:2488, FJ. 3.
STS 9 de octubre de 2013, ECLI: ES: TS:2013:4964, FJ. 3.
STS 26 de mayo de 2014, ECLI: ES: TS:2014:2115, FJ. 2.
STS 3 de diciembre de 2014, ECLI: ES: TS:2014:5403, FJ. 5.
STS 9 de diciembre de 2015, ECLI: ES: TS:2015:5688, FJ. 3.12 y consideración Núm. 4.
STS 31 de mayo de 2021, ECLI: ES: TS:2021:2195, FJ. 2 y 3.

AUDIENCIAS PROVINCIALES

- SAP Jaén 24 de septiembre de 2020, ECLI: ES: APJ:2020:268, FJ. 2.
SAP Madrid 28 de septiembre de 2012, ECLI: ES: APM:2012:16879, FJ. 3.
SAP Madrid 21 de enero de 2019, ECLI: ES: APM:2019:941, FJ. 3.
SAP Sevilla 18 de diciembre de 2020, ECLI: ES: APSE:2020:1376, FJ. 2.
SAP Valencia 25 de septiembre de 2012, ECLI: ES: APV:2012:4067, FJ. 3-4.
SAP Zaragoza Núm. 697/2000 de 21 de noviembre de 2000, Rec. 401/2000, FJ. 1.

TRIBUNALES INTERNACIONALES

- Tribunal Federal de Justicia de Alemania, en sentencia del 10 de septiembre de 2003 (recuperado de <https://dejure.org/2003,1271>).
- Tribunal Regional Superior de Karlsruhe-Alemania, en sentencia de 21 de enero de 1985 (recuperado de <https://dejure.org/1985,2268>).

