

LA CESIÓN DE USO DE VIVIENDAS: ¿ES REALMENTE UNA ALTERNATIVA HABITACIONAL MÁS BENEFICIOSA?¹

Alicia Agüero Ortiz

*Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha*

Pedro Lérída Nieto

*Estudiante de Grado en Derecho
Universidad de Castilla-La Mancha*

Fecha de publicación: 8 de octubre de 2015

1. ¿Qué es la cesión de uso?

En los últimos años, han empezado a surgir en España nuevas alternativas sostenibles de acceso a la vivienda, siendo estas soluciones intermedias al alquiler o la tradicional compra-venta que, en la mayoría de los casos, va acompañada de su correspondiente hipoteca. Por eso cuando hablamos de *cesión de uso* no debemos pensar en un contrato de alquiler que pueda firmar cualquier propietario con su inquilino, ni tampoco una compraventa de vivienda con pactos especiales.

Esta cesión de uso se articula en torno a cooperativas de vivienda que actúan como promotores (ya sea construyendo, rehabilitando, etc.), donde una vez acabada la promoción, las viviendas serán adjudicada a los socios cooperativistas, manteniendo la cooperativa la propiedad de las viviendas, pagando los socios entrada inicial y una cuota mensual por la cesión del uso de las concretas viviendas. Esta cuota mensual se presume menor que las correspondientes al pago de una hipoteca o alquiler.

¹ Trabajo realizado en el marco del Programa de Iniciación a la Investigación de la UCLM cofinanciado por FSE [2015/6084], y con la ayuda de financiación al Grupo de investigación del Prof. Ángel Carrasco Perera de la UCLM, Ref.: GI20142888.

2. Principios básicos

Los principios básicos de estas cooperativas son²:

- **Adhesión voluntaria y abierta**: el acceso es voluntario, estando abiertas a cualquier persona que cumpla los requisitos para formar parte de la cooperativa según sus estatutos, sin discriminar a nadie por razón de género, clase social, política o religiosa³.
- **Control de las mismas democráticamente por sus miembros**: los miembros de las cooperativas participan activamente en la elección de sus miembros representativos, fijación de políticas y, en general, a la toma de decisiones que atañen a la cooperativa.
- **Participación económica de sus miembros**: estos están obligados a efectuar aportaciones equitativas para sostener la cooperativa, quienes formarán un patrimonio en común indivisible.
- **Autonomía e independencia**: cada cooperativa es independiente de otra cooperativa u otras organizaciones, si entrasen en acuerdos con estas otras asociaciones/organizaciones o consiguen por ejemplo financiación externa, siempre deberá asegurarse un control democrático de la operación por sus miembros para garantizar el mantenimiento de esta autonomía.
- **Cooperación entre cooperativas**: para conseguir más, y aunar fuerzas e intereses, las cooperativas suelen agruparse en estructuras locales, regionales, nacionales e incluso internacionales.
- **Interés comunitario**: Hay un interés común de todos sus miembros, que se satisfará mediante las políticas aprobadas por sus socios.

² Ratificados por el congreso de la Aci en 1995 (The Europe región of the International Co-operative Alliance).

³ Aunque de facto sí se pueda discriminar por razones económicas, pues en los modelos españoles observaremos que se requiere disponer de ingresos bajos o medios.

3. Experiencias previas en el extranjero

Conociendo los principios básicos, empezaremos a analizar las diferentes modulaciones en distintos países. A este respecto, D. Miguel Ángel Albors Sorolla⁴, ha elaborado un profundo análisis sobre el modelo de cooperativas existente en distintos países y el modelo Andel de cooperativa de vivienda en cesión del uso, cuyas ideas principales trataremos de sintetizar en este apartado.

3.1 Modelo Ándel (Dinamarca)⁵

La primera cooperativa de viviendas se creó en Dinamarca en 1866. Según este sistema, todos los residentes son propietarios del inmueble y gozan del derecho de uso sobre una vivienda. Para ello, deben abonar una entrada que le es reembolsada al causar baja en la cooperativa, así como una cuota mensual por la cesión del uso de la vivienda (la cuota se fija en función del coste y las viviendas se adjudican por lista de espera). Su funcionamiento es democrático. El uso es indefinido (lo que facilita es la autogestión y modelos residenciales más adaptados a las necesidades concretas), puede ser transmitido mortis causa y puede ser arrendado a tercera persona durante un tiempo determinado⁶.

En el modelo Andel cabe diferenciar dos modalidades de cooperativas:

- Las viviendas de nueva construcción beneficiadas de subvenciones del Estado.
- Las viviendas ya construidas que se han convertido en cooperativas. No existen ayudas del Estado para este tipo de viviendas que son las más numerosas.

“En 2011, suponía el 13% del total del parque ocupado. En Dinamarca, la política de vivienda social está disponible para cualquiera, siendo este un modelo

⁴ALBORS SOROLLA, M.A.: “*Estudio del Modelo Andel de cooperativas de viviendas en cesión de uso y la posibilidad de su introducción en España*”. [https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/15154/Tesis%20Master %20Albors%20Sorolla,%20M.A. 2011.pdf?sequence=1](https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/15154/Tesis%20Master%20Albors%20Sorolla,%20M.A.%2011.pdf?sequence=1)

⁵ Turmo, R. (2004). Andel: El model escandinau d'accés a l'habitatge. Barcelona: Fundació Jaume Bofill.

⁶ Estas dos últimas características difieren con el régimen jurídico de la cesión de uso en España, como expondré.

*universal, aunque los ayuntamientos tienen una reserva alrededor de un 25% del parque para cubrir las necesidades de los hogares desfavorecidos”.*⁷

El proceso de toma de decisiones dentro del parque es particular, ya que cada sección constituye una entidad independiente correspondiente con un barrio, teniendo estos barrios una asamblea general formada por sus habitantes, que se reúnen una vez al año para elegir un consejo, que es el responsable del presupuesto, mantenimiento y gestión de las partes comunes la sección.

3.2 Modelo Wohnprojekte (Alemania)

Es un modelo surgido en la década de 1970, en la Alemania federal. De nuevo nos encontramos con una forma de acceso a la vivienda que busca garantizar un acceso a la misma más estable, con carácter indefinido, y con unos costes asumibles. Asimismo, incluyen distintos espacios de uso comunitario (como salas de reuniones, habitaciones para invitados, lavandería, jardines, etc.⁸) por lo que, no sólo cubren la necesidad de acceder a una vivienda, sino que constituyen un modelo de vida en comunidad.

Estas viviendas con una utilidad pública se construyen a través de Cooperativas de construcción de viviendas y asociaciones, pudiendo ser los socios de estas Cooperativas y asociaciones, el gobierno Federal, los Länders, los municipios, empresas, sindicatos, la iglesia, bancos, compañías de seguros y personas privadas.

Para garantizar la movilidad de los socios se creó “Los Círculos de Cooperativas de viviendas”, el socio puede moverse por las diferentes viviendas de las cooperativas afiliadas, teniendo en cuenta que el socio sigue manteniendo sus derechos y la antigüedad adquirida por pertenecer a una cooperativa del círculo. También ofrecen ventajas fiscales si la vivienda es cedida a los socios mediante contrato de alquiler o como un usufructo.

⁷Vid. ALBORS SOROLLA, M. A.: “Estudio del modelo Andal de cooperativas de viviendas en cesión de uso y la posibilidad de su introducción en España”, Tesis de Máster en Edificación, Escuela técnica Superior de Ingeniería en Edificación, Universidad Politécnica de Valencia. Valencia. 2011. https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/15154/Tesis%20Master_%20Albors%20Sorolla,%20M.A._2011.pdf?sequence=1

⁸ <http://masqueunacasa.org/es/habitapedia/propuestas/cooperativa-de-cesion-de-uso>

Las diferentes modalidades que nos podemos encontrar son:

- Cooperativas que asesoran sobre la financiación y la construcción.
- Cooperativas que construyen las viviendas para la cesión de uso con carácter permanente, en las que:
 - o Los herederos pueden conservar sus derechos sobre la vivienda siempre que se incorporen como socios a la cooperativa.
 - o El socio puede, en cualquier momento, abandonar la cooperativa y dejar la vivienda recuperando únicamente el valor nominal de su participación.
- Cooperativas que tienen como objeto la adquisición de forma gradual de la vivienda en régimen de propiedad individual. En este caso la permanencia en la cooperativa depende de si ésta gestiona las instalaciones comunes.

3.3 Modelo sueco

La Federación Nacional HSB es una asociación cooperativa (asociación de inquilinos de ahorro y construcción), sin finalidad de lucro y sin dependencia de ningún organismo público, que actúa como promotor y gestiona promociones públicas para empresas municipales de viviendas.

Estructuralmente, este modelo se caracteriza porque se organiza en tres niveles:

- El de las cooperativas de viviendas propiedad de los inquilinos.
- El de las sociedades locales.
- El de la Federación Nacional.

Todas las sociedades que la forman tienen los mismos estatutos, lo que le da unidad a todas las entidades integrantes, pero también pierden la ventaja de la adaptabilidad de la cooperativa a las necesidades de los cooperativistas; aunque cada sociedad será económicamente independiente. De nuevo nos encontramos ante un derecho del socio de ocupar la vivienda indefinido, el cual puede transferir el socio a quien desee a precio de mercado e, igualmente, puede ser transferido en

herencia. Como se puede observar este modelo es mucho más abierto en relación a los anteriormente expuestos.

Respecto a los gastos, el folleto informativo⁹ insiste en que los pagos realizados por los socios responden únicamente a los costes habidos, ya que la asociación carece de ánimo de lucro. En particular, afirma que *“las cuotas mensuales que abonan los miembros tienen como único fin cubrir los intereses y los gastos de amortización de los préstamos de la asociación, así como los costes de funcionamiento y las actividades de mantenimiento previstas para el futuro. Los costes de funcionamiento incluyen algunas reparaciones, el agua y la calefacción, así como la limpieza, los porteros, etc. Los impuestos nacionales sobre bien”*. En relación a la responsabilidad por la contabilidad de la asociación, se declara la corresponsabilidad de todos los habitantes como sigue: *“El consejo de administración es responsable de que haya en él fondos suficientes para cubrir las necesidades futuras de reparación. Si el fondo resulta insuficiente, la asociación tendrá que financiar los costes por otros medios, por ejemplo, suscribiendo un préstamo. Esto significa que quienes residan en el edificio en ese momento tendrán que compartir los gastos derivados de la renovación, dado que la cantidad abonada anteriormente resultó insuficiente”*.

3.4 Modelo Canadiense

El gobierno canadiense decidió apoyar el programa (desde que surgieran en los años 70 el incipiente movimiento de cooperativas de vivienda en Canadá), basado en la autorización concedida por el gobierno a los grupos locales para que construyeran y gestionaran sus viviendas sociales sin ánimo de lucro, con las siguientes medidas:

- Facilitando ayudas directas;
- Avalando los préstamos de las cooperativas;
- Estableciendo una legislación que definía la forma de tenencia de la cooperativa y establecía los derechos fundamentales de los miembros de las cooperativas de viviendas;
- Concediendo subvenciones específicas.

⁹http://www.hsb.se/contentassets/0093c4991e9e4ed9909a1a028f894d4f/011-83valkommen_till_hsb_spanska.pdf

De nuevo nos encontramos que las cooperativas son las verdaderas propietarias de los inmuebles, las cuales se gestionan democráticamente con participación de sus socios. Dichas cooperativas de vivienda han creado una red autosuficiente de organizaciones de control de miembros, varias asociaciones provinciales, federaciones regionales y una organización de servicio nacional, y la Cooperative Housing Federation of Canadá (Chf) (Federación de Cooperativas de Vivienda de Canadá). Paralelamente, se han formado "equipos de apoyo" técnicos, grupos comunitarios de base sin ánimo de lucro en su mayoría, que ayudan a las personas que deseen construir y administrar una cooperativa de viviendas. Una característica fundamental de éstas, es la colaboración de los residentes a través de actividades voluntarias. Se organizan por medios de comités y cada persona se responsabiliza de ciertas tareas.

3.5 Modelo FUCVAM, Federación Uruguaya de viviendas por ayuda mutua (Uruguay)

FUCVAM¹⁰ es una entidad de segundo grado que agrupa cooperativas de usuarios, que estableció en 1970, con el objetivo de “*proveer de alojamiento adecuado y estable a sus asociados mediante la construcción de viviendas por esfuerzo propio, ayuda mutua, administración directa*”. La federación agrupa a más de 500 cooperativas de vivienda que otorgan vivienda a más de 25.000 familias en Uruguay¹¹.

El modelo se desarrolla en torno a 5 principios clave: (i) solidaridad, crear una unidad de convivencia basada en responsabilidades y colaboración común; (ii) participación democrática; (iii) autogestión, asignando y dirigiendo los fondos sin intermediación; (iv) ayuda mutua, no sólo económica sino también de mano de obra, pues cada familia contribuye en alrededor de 21 horas de trabajo en la comunidad semanalmente; y (v) propiedad colectiva, como medida para evitar la especulación y aportar seguridad habitacional a las familias.

A FUCVAM están adheridas distintas Cooperativas de vivienda de ayuda mutua, como por ejemplo COVICORDON¹², que se basan en el aporte de trabajo de sus asociados en la construcción de las viviendas. Así, cada cooperativista deberá aportar unas 80 horas de mano de obra mensuales, que constituyen el 15% del

¹⁰ <http://www.fucvam.org.uy/>

¹¹ <http://www.worldhabitatawards.org/winners-and-finalists/project-details.cfm?lang=01&theProjectID=9DC73800-15C5-F4C0-99F350F027EC172E>

¹² http://covicor.tripod.com/kolectivo_01_04_01.html

valor máximo de tasación del conjunto a edificar, siendo el 85% restante es cubierto por el préstamo concedido por el del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización (FNVU). Observamos cómo varía el modelo respecto a los anteriores, en particular, en relación con la necesidad de aportar mano de obra en la construcción de las viviendas y/o en el mantenimiento posterior de las mismas.

4. Actualmente en España

4.1 Modelo SostreCívic (Cataluña)¹³

SostreCívic es una asociación sin ánimo de lucro cuyo objetivo es ofrecer *“propuestas y soluciones aplicables a nuestra sociedad para hacerla más justa y respetuosa con las personas y el entorno a través de valores aplicados a un urbanismo y un acceso a la vivienda no especulativos”*. Asimismo, promueve la introducción de los Modelos de Cooperativa de uso (MCU) en España, las que define como *“[s]istema de cooperativas no especulativo y sin fin de lucro en que la propiedad de las viviendas siempre recae en la cooperativa y donde los cooperativistas disfrutan de un uso indefinido de la vivienda a través de un derecho de uso asequible”* pudiendo ser este derecho *“indefinido en el tiempo, transmitido y heredado”*. Este derecho de uso se adquiere mediante el abono de una entrada inicial (aportación a la cooperativa para adquirir la condición de socio) que es retornable, y se mantiene con el pago de un “alquiler blando” mensualmente. Como decíamos, la entrada es reembolsable en caso de abandono de la cooperativa, junto con los gastos incurridos por el cooperativista para la realización de mejoras en la vivienda, siempre que éstas hayan sido acordadas previamente con la cooperativa.

Aunque lo cierto es que, como veremos en los ejemplos subsiguientes, ninguno de los proyectos realizados prevé la cesión del derecho de uso “ilimitada”, sino por un tiempo cierto, por largo que sea. Además, bajo nuestro ordenamiento jurídico, como explicaremos, este derecho de uso no es *transmisibile mortis causa* (no es heredable), sino que sólo es heredable el derecho sobre la aportación inicial reembolsable abonada a la cooperativa y un derecho de preferencia para ser admitido como socio en la cooperativa. Por lo que respecta a la retornabilidad de la aportación inicial, está sujeta a que se efectúe mediando justa causa, transcurridos los plazos previstos en la ley y los estatutos, y previo preaviso (no superior a un año), como tendremos ocasión de analizar en los siguientes apartados.

¹³ <http://www.sostrecivic.org/es/home>

Algunos de los proyectos desarrollados por SostreCívic son los siguientes¹⁴:

Proyecto Figaró

Rehabilitación – Pública/Privada – Buena vecindad – Derecho de superficie – Casa de pueblo entre medianeras – Medio plazo – Clasificación Energética A
Convenio con el Ayuntamiento



2 viviendas 55 m²
317 €/mes
500 € entrada
35 años



2 viviendas 70 m²
387 €/mes
500 € entrada
75 años



2 viviendas 66 m²
259 €/mes
500 € entrada
30 años

Proyecto Cal Cases

Rehabilitación – Privada – Ecoaldea – Propiedad – Indefinida – Clasificación Energética A – Ciclo circular local – Autoconstrucción



12 familias con proyecto comunitario – Conocimiento previo – Ingresos bajos y medios
Santa Maria d'Oló - Manresa

Masia con espacios comunitarios + viviendas individuales 60 m²

225 €/mes/familia + 3.000 € entrada

Elaboración de pasta ecológica, huerto y cultivo

Ampliación con autoconstrucción con casas de paja

¹⁴ http://www.barcelonahousingsystems.com/userfiles/file/PDF/ppt_ace13_sostre_civic_r.pdf

Proyecto Pomaret

Rehabilitación – Privada -Cohousing – Cesión – Casa aislada – Medio plazo – Clasificación Energética B



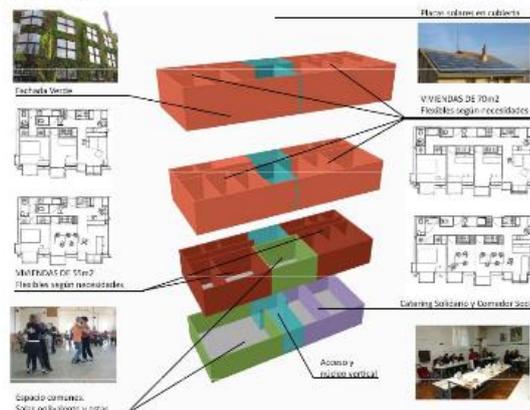
6 familias con proyecto comunitario – Conocimiento previo – Ingresos bajos y medios
Barcelona ciudad

400 m2 útiles - 300 m2 de jardín

Cesión a 15 años - 2 años de carencia – 275 €/mes/familia + 1.000 € de entrada +
Rehabilitación básica

Proyecto Andalucía 1- Gines

Obra nueva – Público – Plurifamiliar – Indefinido – Estándar pasivo – VPO – Espacios
comunes – Espacios abiertos al barrio – Coworking



Gines (Andalucía)

10 viviendas – Ingresos bajos/medios

Colaboración con fundación de mujeres supervivientes a la violencia de género

Derecho de superficie 75 años

275 €/mes/familia + 5.000 € entrada

Proyecto Vic 1

Obra nueva – Privada – Plurifamiliar – Indefinido – Clasificación Energética A – Autoconstrucción parcial – VPO – Espacios comunes



Vic

10 viviendas – Ingresos medios
Derecho de superficie 75 años
375 €/mes/familia + 8.000 € entrada

4.2 Cooperativa de Can Batlló¹⁵

De las cooperativas más recientes formadas en Barcelona se encuentra la de Can Batlló, teniendo entre sus planes permitir acceder sus cooperativistas a las viviendas de nueva construcción cuya finalización se prevé para la navidad de 2016, gracias a un acuerdo alcanzado con Hábitat Urbano, propietario de los terrenos que cederá los mismos a la cooperativa por 100 años.

El modelo está basado en el modelo escandinavo de vivienda y, según manifiesta Ferrán Aguiló (uno de los veinte impulsores de la iniciativa), el edificio será tipo corrala, contando con diversos espacios comunes como lavanderías comunes, un comedor comunitario, garajes para las bicicletas, zona verdes, etc.

Las viviendas pretenden ser un referente en eficiencia energética, sin especificar aún cuál será su metodología de trabajo a este aspecto. Respecto a la financiación, se obtendrá mediante la banca ética¹⁶, debiendo aportar también los cooperativistas horas de trabajo. La asignación de los pisos se realizará en virtud del tamaño de la unidad de convivencia, es decir, de cuántas personas vayan a habitar el inmueble, y no en función de cuánto dinero se tenga, concretando la cuota en el número de metros cuadrados que tenga la vivienda.

¹⁵ <http://www.elperiodico.com/es/noticias/barcelona/cooperativa-alquiler-3166210>

¹⁶ Más información sobre en qué consiste la banca ética aquí: <http://www.bankimia.com/banca-etica>

Respecto al coste para los cooperativistas, habrán de realizar una aportación inicial aproximada de entre 12.000 y 17.000 euros -en función de la vivienda- y después una cuota mensual de entre 400 y 600 euros. Ahora bien, la duración del pago de la cuota no se extinguiría con la extinción del crédito concedido para la construcción de las viviendas. En palabras de Aguiló: “*si a los 10 años con esa aportación ya se ha cubierto el crédito, la intención es seguir pagando para que la cooperativa dedique ese dinero, por ejemplo, al nacimiento de otra cooperativa de vivienda de alquiler*”¹⁷. Observamos cómo el coste es bastante más elevado que los propuestos por SostreCívic, lo que puede deberse al hecho de que las viviendas sean de obra nueva y a su ubicación.

4.3 Residencial Santa Clara de Málaga¹⁸

El Residencial Santa Clara de Málaga constituye un residencial para la tercera edad con apartamentos en uso y disfrute bajo el régimen cooperativo¹⁹.

En la actualidad consta de 76 viviendas de 50 m² con una terraza individual, 6 habitaciones para enfermos que viven solos o necesitan ayuda continuada, diferentes salas de reunión, capilla, gimnasio, biblioteca, peluquería, comedor, huerto, piscina, zonas ajardinadas, servicio de microbús, lavandería y plancha, etc.. Asimismo, los socios disponen de asistencia continuada de médicos, fisioterapeutas, servicios de terapia ocupacional y gerocultura, etc. También se llevan a cabo fiestas, celebraciones familiares, obras de teatro, excursiones y demás actividades colectivas, todo ello financiado a través de las cuotas mensuales de los usuarios.

La financiación de la cooperativa proviene de las cuotas de los cooperativistas y de las subvenciones de las instituciones públicas andaluzas. Respecto a las cuotas que deben satisfacer los cooperativistas y los requisitos de acceso, según Aurora Moreno, presidenta de la cooperativa, el único requisito para formar parte de esta cooperativa es tener entre 50 y 70 años, tener buena salud y hacer una aportación inicial 66.000 €²⁰. Por otro lado, en el documento “Buenas Prácticas Modeloyambiente”²¹ se indica que el proyecto se dirige a mayores de 50 años y

¹⁷ <http://www.elperiodico.com/es/noticias/barcelona/cooperativa-alquiler-3166210>

¹⁸ <http://residencialsantaclara.es/images/losmilagros.pdf>

¹⁹ <http://masqueunacasa.org/es/experiencias/cooperativa-los-milagros-residencial-santa-clara>

²⁰ <https://habitarescoop.wordpress.com/2012/06/04/residencial-santa-clara/>

²¹ <https://habitarescoop.wordpress.com/2012/06/04/residencial-santa-clara/> (Recursos)

que “En relación a las cuotas, nadie nos suele creer cuando decimos que un/a residente que no requiera de ningún tipo de apoyo, paga una cuota de 1.000 euros, por los conceptos de comunidad y residencia, que incluye todos los servicios: alimentación (la comida, pues el desayuno y la cena lo preparamos en nuestros apartamentos), limpieza, asistencia médica, mantenimiento, etc. Esta cuota va incrementándose paulatinamente, en porcentaje, a medida que las personas van requiriendo de apoyos, llegando hasta un máximo incremento del 80% cuando la persona necesita apoyos en todas las actividades del día a día. Por tanto, este coste permite la permanencia, en este tipo de alojamientos, de aquellas personas con un alto requerimiento de apoyos y sin necesidad de poseer grandes fortunas, desmintiendo, así, la extendida opinión contraria”. Sin duda es la cooperativa más cara que hemos estudiado, pero también la que más servicios ofrece.

4.4 Entrepatrios de Madrid²²

La cooperativa de viviendas Entrepatrios cuenta en la actualidad con 25 familias socias con expectativas de llegar hasta unas 35, y su proyecto es promovido por Cohousing Verde quienes promueven “viviendas para personas, que como nosotros quieren cambiar el mundo. Así de simple”²³.

Nuevamente se incide en la importancia de los espacios comunes (zonas de estancia común, parking de bicicletas, huerto ecológico, etc.), y se pretende que las viviendas sean construidas con criterios ecológicos, eficiencia energética y tratamiento sus propios residuos (contando con una instalación fotovoltaica, siendo su estructura de madera certificada PEFC con sistema KLH, sistema de reciclaje de aguas grises y pluviales, etc.)²⁴.

Según explica Leo Bensadón Idealista.com, socio de Cohousing Verde, la cuota de un piso de unos 70 m² bajo la modalidad de derecho de uso será de alrededor de unos 650 euros al mes. Esta cuota se verá reducida una vez la hipoteca (la cual es titular la cooperativa) sea pagada, y quedarse alrededor del 20-25% de lo pagado para al mes. Por su parte, en la explicación del proyecto publicada en la

²² <http://entrepatrios.org/>

²³ <http://www.cohousingverde.com/>

²⁴ <http://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2015/08/24/738885-entrepatrios-la-primera-cooperativa-de-viviendas-de-derecho-de-uso-en-la-capital-de> ; <http://entrepatrios.org/el-proyecto/>

web de Entrepattios²⁵, se señala que la pretensión es que “*el precio no supere un coste de 10€/m2 al mes entre espacio privado y común. Es decir 800 euros de cuota mensual por una vivienda de 60 m2 más los espacios comunes*”. Además se publica el siguiente plan de pagos (aparentemente bastante más caro que el alquiler y la compraventa de vivienda):

¿CUÁNTO NOS COSTARÍA?

	EJEMPLOS DE VIVIENDA				
	40 m2	60 m2	70 m2	90 m2	109 m2
METROS REPERCUTIDOS ESPACIOS COMUNES	11 m2	17 m2	20 m2	25 m2	31 m2
APORTACIÓN INICIAL (20%)	23.953 €	35.930 €	41.918 €	53.895 €	65.273 €
CUOTA MENSUAL (SIN ALQUILAR LOCALES NI GARAJES)	379 €	568 €	663 €	852 €	1.032 €
CUOTA MENSUAL (ALQUILANDO LOCALES Y GARAJES)	303 €	454 €	530 €	682 €	826 €

Otra novedad es que se ha creado un sistema de préstamos interno en el que algunas familias si lo deciden pueden dar más dinero del que les corresponde para que sirva para ayudar a otras personas a acceder a la cooperativa. Este exceso en su aportación se le ira devolviendo poco a poco por parte de la cooperativa. Como en el resto de cooperativas, la aportación inicial es recuperable posteriormente con el IPC de ese momento, lo que conseguirá es luchar contra la especulación inmobiliaria porque “*el precio del suelo y el de la vivienda va variando, al igual que el resto de los productos de nuestro día a día, pero no como en una burbuja, sino al ritmo del IPC. No habrá más variación porque está así estipulado en los estatutos de la cooperativa*”.²⁶

5. Marco jurídico

El marco jurídico, en rasgos generales, gira en torno a legislación sobre cooperativas y el Código Civil, en particular, el articulado de desarrollo del derecho de uso (arts. 523-529 CC y disposiciones relativas al usufructo según el art. 528 CC).

En relación con la legislación sobre cooperativas, se trata de una competencia compartida entre el Estado y las Comunidades Autónomas, por lo que resultará de aplicación la Ley estatal de Cooperativas 27/1999, de 16 de julio en los casos en que la

²⁵ <http://entrepattios.org/el-proyecto/>

²⁶ <http://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2015/08/31/738961-este-es-el-modelo-economico-del-derecho-de-uso-de-una-vivienda-una-modalidad-que-no>

cooperativa desarrolle promociones en todo el territorio nacional, sin que pueda decirse que lo hace mayoritariamente en una Comunidad Autónoma. Con todo, en caso de laguna, será de aplicación supletoria, art. 149. 3. CE. Este trabajo tomará como referencia la Ley de Cooperativas estatal.

6. Rasgos generales que caracterizan a esta cesión del derecho de uso y sus límites legales

Pasamos ahora a realizar un análisis de los rasgos comunes más característicos de los modelos desarrollados en España, a la luz de la normativa aplicable. Estos rasgos característicos son:

- **Propiedad del inmueble.** La propietaria del inmueble es la cooperativa, de la que son socios todos los habitantes del edificio. En concreto, el art. 89.3 de la Ley de Cooperativas establece la posibilidad de que el uso y disfrute de las viviendas sea transmitido a los socios por cualquier título admitido en derecho, como la cesión de uso. En tal caso, cuando la cooperativa se retenga la propiedad de las viviendas *“los Estatutos establecerán las normas a que ha de ajustarse tanto su uso y disfrute por los socios, como los demás derechos y obligaciones de éstos y de la cooperativa, pudiendo prever y regular la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute de la vivienda o local con socios de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida la misma modalidad”*.
- **Indefinido.** Se puede usar la vivienda por plazo indefinido, si bien algunas cooperativas como SostreCívic imponen un límite temporal a la cesión de uso. (aunque puede dejarse voluntariamente si se desea, causando baja en la cooperativa, como veremos).
- **Transmisión del derecho de uso:** El art. 525 CC afirma que *“los derechos de uso y habitación no se pueden arrendar ni traspasar a otro por ninguna clase de título”*. Por lo tanto, la transmisión no lo será del derecho de uso, sino de los derechos que el “inquilino” ostenta como socio de la cooperativa.
 - o *Mortis causa:* en realidad no se transmitiría *mortis causa* el derecho de uso sino la participación en la cooperativa con todos sus derechos y obligaciones. Existe una transmisión *mortis causa* sobre la cuota inicial y la prioridad en el derecho de uso (previa admisión como socio del heredero), pero no se da una transmisión de la propiedad. En particular, señala el art. 50 de la Ley de Cooperativas que podrán transmitirse las aportaciones

“[p]or sucesión «mortis causa», a los causa-habientes si fueran socios y así lo soliciten, o si no lo fueran, previa admisión como tales realizada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de la presente Ley, que habrá de solicitarse en el plazo de seis meses desde el fallecimiento. En otro caso, tendrán derecho a la liquidación del crédito correspondiente a la aportación social”.

- **Inter vivos:** señala el art. 92.1 de la Ley de Cooperativas que el socio que pretenda transmitir sus derechos sobre la vivienda antes de haber transcurrido 5 años desde la concesión de la licencia de primera ocupación (o, de no existir, desde la entrega de la posesión), o un plazo mayor previsto en los Estatutos no superior a 10 años, deberá poner a disposición de la cooperativa la vivienda para que la ofrezca a las personas que estén en lista de espera para ser admitidos como socios, por antigüedad. El precio de tanteo será igual a la cantidad abonada por el socio saliente incrementada con la revalorización que haya experimentado (esta es la forma en que el socio “recupera” su aportación). Ahora bien, si pasados tres meses desde que se puso a disposición del Consejo Rector la vivienda sin que ninguna persona en lista de espera ejerza su derecho de preferencia para adquirir su uso, el socio saliente podrá transmitir los derechos a terceros no socios. Es decir que existe una reserva de transmisión para la Cooperativa durante los primeros 5 años o un plazo mayor no superior a 10 años previsto en los Estatutos. Esta reserva desaparece, pudiendo transmitir el socio saliente sus derechos sobre la vivienda a terceros no socios cuando haya transcurrido el plazo de 5 años (o máximo de 10), o cuando, dentro de ese plazo, la Cooperativa no haya encontrado adjudicatario en 3 meses. Cabe preguntarse si, en estos casos podría darse enriquecimiento o especulación del socio que transmite sus derechos a terceros no socios (precisamente lo que se trata de evitar).
- **Obligaciones.** Por lo que respecta a su condición de socio de la cooperativa, el socio estará sujeto al cumplimiento de los deberes legales y estatutarios (art. 15 Ley de Cooperativas). En este sentido, el mencionado precepto recoge deberes generales como el cumplimiento de los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la cooperativa, pero la particularidad de las obligaciones estará establecida en los propios estatutos. Asimismo, el socio estará sujeto al régimen disciplinario (art. 18 Ley de Cooperativas) por el que la cooperativa puede imponer sanciones, por ejemplo, si hace un mal uso de la vivienda. En casos graves, puede darle de baja de la cooperativa, en cuyo caso debe desalojar dicha vivienda.

Por lo que respecta a sus deberes relacionados con el derecho de uso de la vivienda, podemos señalar algunas de sus obligaciones:

- El abono de la cuota por la cesión del uso;
- Afrontar las obras de conservación, art. 528, 500 CC, teniendo en cuenta que las reparaciones extraordinarias serán de cuenta del propietario art. 501 CC;
- El pago de las cargas y contribuciones anuales y el de las que se consideran gravámenes de los frutos (art. 504 CC);
- En principio, el abono del seguro obligatorio de la vivienda corresponde al propietario (la cooperativa), con todo, *“si el propietario se hubiera negado a contribuir al seguro del predio, constituyéndolo por sí solo el usufructuario, adquirirá éste el derecho de recibir por entero en caso de siniestro el precio del seguro, pero con obligación de invertirlo en la reedificación de la finca”* (art. 518 CC).

- **Para acceder se necesita:**

- Ser socio de la cooperativa. Los requisitos se establecen generalmente en los estatutos de dicha cooperativa (pueden ser por ejemplo que no haya sido echado de otra cooperativa anteriormente). El art. 89 LC hace una primera aproximación a quien puede ser socio: *“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. (...)”*.
- Aportación económica inicial/cuota de acceso. Para darse de alta como socio debe hacerse una aportación inicial al capital de la cooperativa, con este pago se entra en una lista de espera para asignar la vivienda. Los estatutos deberán fijar la aportación obligatoria mínima (art. 46 Ley de Cooperativas).

- **Cuota de uso de la vivienda art. 45 y ss LC.** Una vez asignada, y exigida la aportación al capital (reembolsable en caso de causar baja en la cooperativa), los siguientes meses que siga haciendo uso de la vivienda se pagará la cuota de uso de la vivienda, consistente en un pago mensual (como si fuera un alquiler o la cuota de una hipoteca) que no se devuelve al causar baja en la cooperativa (ya que con esta cuota mensual se está pagando el uso, y no la condición de socio).

- **Salida “libre” de la Cooperativa con “devolución” de la aportación inicial:** Además de lo señalado en el apartado relativo a la transmisión *inter vivos*, debemos señalar que serán los estatutos de la Cooperativa los que regulen el reembolso de las aportaciones en caso de baja. En particular, los estatutos podrán distinguir entre bajas justificadas e injustificadas. En caso de baja injustificada, el art. 51.3 Ley de Cooperativas permite establecer una deducción sobre el importe de las aportaciones, el porcentaje de deducción deberá fijarse en los estatutos sin que pueda superar el 15 % (en relación con el art. 89.5 Ley de Cooperativas), por lo que es de la mayor importancia atender a lo dispuesto en los estatutos para estos casos.

Por lo que respecta al ejercicio de la baja voluntaria, el art. 17 de la Ley de cooperativas señala que el socio habrá de dar un preaviso por escrito al Consejo Rector de conformidad con lo estipulado en los estatutos, dicho preaviso no podrá ser superior a un año. Ahora bien, debe destacarse que si el socio causa baja sin cumplir con dicho preaviso, su incumplimiento dará lugar a la correspondiente indemnización por daños y perjuicios a la cooperativa, por lo que de nuevo, nos hallamos ante un detalle que ha de ser revisado con cautela en los estatutos.

- **Derechos.** En tanto que socio de la cooperativa (art. 16 Ley de Cooperativas), tiene derecho a asistir a la Asamblea General, participar en los debates, formular propuestas, etc.; a ser elector y elegible para los cargos de los órganos sociales; a la baja voluntaria (con los matices que hemos visto respecto a la recuperación de las aportaciones); a recibir una copia de los estatutos y a recibir información necesaria para ejercer sus derechos y deberes; a recibir información por escrito sobre la marcha de la cooperativa, etc.

En relación con los derechos conferidos por su derecho de uso:

- o El uso da derecho a percibir de los frutos de la cosa ajena los que basten a las necesidades del usuario y de su familia (524 CC);

- Podrá hacer mejoras útiles o de recreo que tuviere por conveniente, con tal que no altere su forma o su sustancia de la vivienda, pero no tendrá por ello derecho a indemnización. No obstante, podrá retirar dichas mejoras, si fuere posible hacerlo sin detrimento de los bienes cuando causara baja (art. 487 CC);
 - Podrá compensar el importe de los desperfectos causados en la vivienda con el importe de las mejoras que hubiese realizado (art. 489 CC); etc.
- **La responsabilidad de los socios está limitada al capital aportado (art. 15 Ley de Cooperativas).** La Ley distingue dos situaciones:

- **La responsabilidad del socio por las deudas sociales mientras mantenga dicha condición.** En el primer caso, la responsabilidad del socio se encuentra limitada a la aportación al capital suscrito (esté o no desembolsadas en su totalidad); por tanto, una vez abonadas las aportaciones sociales, el socio no responderá de las deudas sociales²⁷.

Por su parte, el art. 509 CC establece que *“El usufructuario de una finca hipotecada no estará obligado a pagar las deudas para cuya seguridad se estableció la hipoteca. Si la finca se embargare o vendiere judicialmente para el pago de la deuda, el propietario responderá al usufructuario de lo que pierda por este motivo”*.

Entonces, ¿qué sucede si la cooperativa (propietaria del inmueble y titular del préstamo hipotecario) no puede afrontar el pago de éste? En realidad, los socios de la cooperativa no tienen responsabilidad más allá del capital suscrito, por lo que si éste se halla desembolsado, no tienen “obligación” de aportar “más”. En particular, el prestamista no podrá perseguir sus bienes para satisfacer la deuda. Es de esperar, que en este ánimo comunitario se celebren asambleas en las que se adopten acuerdos para crear nuevas aportaciones, por lo que de facto, el usuario sí estaría respondiendo de las deudas de la cooperativa como si fueran propias, con la finalidad de mantener a aquella en la propiedad del inmueble y a sí mismo en el uso de la vivienda adjudicada. Con todo, si por distintas razones la cooperativa no pudiera hacer frente al préstamo hipotecario, el usuario perdería su derecho de uso debiendo la cooperativa indemnizarle por *“lo que perdiera por ese motivo”*.

²⁷ Así, si un socio aporta 6.000 euros, se arriesga a perder como máximo ese capital, pero nunca más.

- **La responsabilidad del socio por las deudas sociales cuando pierda la condición de socio.** La Ley de Cooperativas dispone que *“el socio que cause baja de la cooperativa responderá personalmente por las deudas sociales, previa exclusión del haber social, durante cinco años desde la pérdida de su condición de socio, por las obligaciones contraídas por la cooperativa con anterioridad a su baja, hasta el importe reembolsado de sus aportaciones al capital social”* art.15.3 y 4.

7. Análisis comparativo cesión de uso / alquiler / compraventa

	MODELO ESPAÑOL	ALQUILER	CV
Régimen Jurídico	El cooperativista tiene el usufructo vitalicio (hasta su baja como socio, pérdida de la cosa, muerte, etc.)	Cesión de uso por tiempo determinado	Propiedad
Legislación aplicable	Legislación estatal y autonómica de cooperativas, Código Civil	Ley de Arrendamientos urbanos Código Civil	Código Civil (Normativa hipotecaria, en su caso)
Normas de la comunidad	Estatutos de la cooperativa	Ley propiedad horizontal	Ley propiedad horizontal
Deuda hipotecaria	La responsabilidad será igual a la participación en la cooperativa (pero puede perder el derecho de uso si la cooperativa no abona el préstamo hipotecario y se ejecuta la hipoteca)	-----	Garantía real por la totalidad de la deuda, más responsabilidad universal
Transmisible a Herederos	No. Es transmisible motis causa la aportación inicial del socio y derecho de preferencia para ser admitido como	Limitada a los que nombra el art.16 LAU	Sí

	socio (pero no se transmite el derecho de uso ni la condición de socio)		
Acceso	Fácil	Fácil	Difícil (financiación)
Salida	Fácil	Fácil	Muy difícil
Modificación renta/precio	Sí, en función del valor del inmueble y el crecimiento de deudas de la cooperativa (por acuerdos)	En la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato	Sí, según el valor del inmueble y de los tipos de interés e índices de referencia
Especulación	Nada, viviendas por y para los cooperativistas...¿salvo, cesiones a terceros no socios del art. 92.1.III de Ley de Cooperativas?	Elevada, correlacionada con la valoración del inmueble	Elevada
Movilidad de residencia	Fácil	Fácil	Difícil

8. Conclusiones

8.1 ¿Verdaderas ventajas?

- Precio competitivo, la mayoría de los casos que hemos reseñado el precio es similar al de un alquiler, pero con el requisito adicional de realizar una aportación inicial nada desdeñable, salvo en algunos proyectos de SostreCívica –que cuentan con la particularidad de ser viviendas, por lo general, a rehabilitar en medios rurales-.
- La cesión de uso tiene carácter indefinido: por lo general es así, aunque hemos tenido oportunidad de observar cómo algunos modelos, como el de SostreCívica, la cesión es temporal (por 30 años, por ejemplo).
- Se puede ceder mortis causa: en realidad, esto no es así. Lo que se transmite mortis causa es el derecho a recuperar la aportación inicial del causante, y un derecho preferente a ser admitido como socio en la cooperativa.

- Facilidad de acceso y abandono: El modelo al ser de base cooperativa es libre, aunque en algunos casos se imponen requisitos en atención a su finalidad, como requisitos de edad, ingresos, o condiciones específicas como ser víctima de violencia de género, etc. Respecto a la facilidad de abandono de la cooperativa, debe atenderse al régimen de causas justificadas para causar la baja, la existencia de un tercero al que ceder el uso, y los plazos de preaviso.
- No se hipoteca el futuro: es cierto en gran medida, pues el cooperativista sólo es responsable por su aportación social, y por el abono “eterno” de la cuota mensual de uso. Ahora bien, es posible que la responsabilidad por las deudas de la cooperativa acabe transmitiéndose al cooperativista, como reflexionaremos en el siguiente apartado.
- Gestión democrática de la cooperativa por parte de todos los cooperativistas. Se rige por el principio una persona un voto independientemente de la aportación que tenga. Por tanto todos tienen derecho a participar en las decisiones de la comunidad y de formar parte de los órganos que la representan.
- Satisface mejor las necesidades de los cooperativistas. Esto es debido porque todo se hace por y para los cooperativistas, por medio de su participación democrática.
- Modelo ya abalado en otros países. El régimen jurídico español muestra carencias que impiden la solvencia de este tipo de modelos en España, por lo que sería deseable realizar una revisión normativa inspirada en aquellos regímenes para podernos beneficiar de sistemas como los expuestos.

8.2 Un posible inconveniente: La responsabilidad de socio por las deudas de la cooperativa

Frente a la responsabilidad personal universal a la que están sujetos los arrendatarios y compradores de viviendas con préstamos para su adquisición, el cooperativista solo responderá, frente los acreedores de la cooperativa, con lo aportado en su participación en la cooperativa, quedando el resto de sus bienes a salvo.

Ahora bien, si la cooperativa hubiera tenido que solicitar un préstamo hipotecario para la consecución de sus fines y, llegado el caso, no pudiera hacer frente a dicha deuda, el prestamista podrá ejecutar la hipoteca (respondiendo así el inmueble en el que residen los socios). Con todo, hay que tener en cuenta que nos hallamos ante una asociación de personas, con un fin común de las que cabe esperar que adopten todas las medidas necesarias para evitar la ejecución. Estas medidas, pasarán necesariamente por la aprobación de acuerdos democráticos en los que se pacte realizar aportaciones adicionales, pudiendo crear “mecanismos solidarios” en el caso de que algún cooperativista no pueda aportar más de su cuota mensual. De ocurrir así, esto implicaría, de hecho, que la afirmación inicial relativa a que los cooperativistas no responden más que con sus aportaciones iniciales, deba ser más que matizada. Si finalmente deben realizarse “más aportaciones” democráticamente convenidas, en realidad se estaría extendiendo la responsabilidad de la cooperativa a sus socios situándoles en la misma tesitura que se hallarían ante la ejecución hipotecaria de un inmueble de su propiedad: pagar o perder la casa.

Pero, ¿qué ocurriría en el caso de aparecer socios free-riders? Si, contra el espíritu de estas cooperativas aparecen cooperativistas que se niegan a contribuir a aportar lo necesario para satisfacer las deudas de la cooperativa, se podría abrir frente a estos un proceso de expulsión, proceso que conllevará las mismas consecuencias que la ejecución hipotecaria: la pérdida de la vivienda; y comportaría para la cooperativa la pérdida de una fuente de ingresos (cuotas mensuales de este cooperativista “insolidario”) de la que no está claro que estuviera dispuesta a prescindir dada su situación de insolvencia.

8.3 Un nuevo modelo de vida

Se puede concluir que la esencia principal de estas cooperativas es su consideración de modo de “vida en común”, en el que las decisiones no se toman con un carácter marcado individualista, sino que se tomarán en beneficio de la colectividad, donde todos participarán y contribuirán democráticamente, al menos, hasta que llegasen los problemas.

Ello redundaría en la ausencia de especulación con los inmuebles. Esta es la gran diferencia con el resto de mecanismos de acceso a la vivienda, las cooperativas no responden a una pretensión especulativa debido a que su finalidad no es lucrativa. Buscan el ahorro en el precio de la vivienda mediante la unión de distintos socios con una misma finalidad, una solución habitacional. Ahora bien, una revisión



www.uclm.es/centro/cesco

normativa es imperativa para que las pretendidas ventajas del modelo sean efectivamente ventajas y no sólo pretensiones.