

MOOC

«Introducción a la vivienda cooperativa en cesión de uso»



MOOC

«Introducción a la vivienda cooperativa en cesión de uso»

3. CONSTITUCIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO



Módulo 3. Constitución y régimen jurídico.

UNIDAD 1. MARCO NORMATIVO DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA EN CESIÓN DE USO. UBICACIÓN EN LA NORMATIVA DE COOPERATIVAS, Y REGULACIONES AUTONÓMICAS ESPECÍFICAS. INCIDENCIA EN LA NORMATIVA SOBRE VIVIENDAS.

1.- INTRODUCCIÓN.

La vivienda constituye un derecho de las personas, reconocido en las declaraciones internacionales de derechos humanos y en la Constitución Española, cuyo artículo 47 se refiere al derecho de la ciudadanía a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

La legislación sobre vivienda también se refiere a que sea asequible, preocupación que ha sido tradicional en nuestro derecho, como lo prueba la promulgación de las

Leyes de Casas Baratas de 1911 y 1922, o el reconocimiento de las cooperativas de viviendas en la legislación republicana sobre esta clase de entidades.

En efecto, la cooperativa es una fórmula de organización ciudadana que tiene por objeto el desarrollo colectivo de una actividad empresarial con la finalidad de proveer a sus miembros de bienes o servicios que contribuyan a mejorar su calidad de vida y la mejora del entorno. En el caso de las cooperativas de vivienda la actividad empresarial consiste en la promoción y construcción conjunta de las viviendas, que se adjudicarán a sus miembros. Al erigirse como promotora, la cooperativa elimina a otros agentes de la construcción con ánimo de lucro, y su respectivo beneficio industrial, abaratando el coste final de la vivienda. Así, las leyes cooperativas españolas definen la cooperativa de vivienda como la que adjudica viviendas a sus miembros a precio de coste.

Usualmente esta adjudicación se ha producido en régimen de propiedad y para proteger la accesibilidad económica, el precio de coste, las normas cooperativas han previsto un derecho de adquisición preferente a favor de la sociedad cuando el socio o socia titular de la vivienda se propone su transmisión. No obstante, la breve duración del mismo (en la mayoría de las normas legales cooperativas, cinco años), comparado con la vida útil de la vivienda, ha supuesto en la práctica que solo se produzca a precio de coste el primer acceso a la vivienda, pero las posteriores transmisiones tienen lugar en el mercado inmobiliario, caracterizado por elevado grado de especulación.

Para evitar esta situación, desde hace unos años, especialmente tras la crisis de 2008, han proliferado en España los proyectos de vivienda cooperativa en cesión de uso, que atribuyen a las personas socias un mero derecho de uso de las viviendas y conservando la cooperativa la propiedad perpetua de las mismas, de modo que quedan excluidas permanentemente del mercado, del tráfico económico.

Junto a la asequibilidad económica, los proyectos cooperativos de vivienda en cesión de constituyen *«sistemas de organización comunitaria de la vivienda, que tienen una doble finalidad: dotar a sus miembros de una residencia estable, y hacerlo en un entorno colectivo, de relación con los demás miembros y con la comunidad. Para ello se combinan los espacios de uso privativo (vivienda, apartamento u otras dependencias) con otros espacios de uso colectivo, común y social»*¹, a la vez que se proveen de bienes y servicios que necesitan, sean relacionados con la vivienda o vinculados a la persona.

El modelo de vivienda en cesión de uso ha sido posible porque todas nuestras leyes, tanto la estatal, como las leyes autonómicas, permiten que la adjudicación de la vivienda a los miembros de la cooperativa se lleve a cabo mediante cualquier título admitido en derecho, sea el de propiedad, un derecho de naturaleza real o un

¹ En Guía de Cohousing cooperativo en la Comunidad Valenciana, ALGUACIL-BONET-GRAU, 2020, pág. 13.

derecho de naturaleza personal u obligacional. Asimismo, la provisión de otros bienes y servicios, junto a la vivienda, tiene cabida en nuestro ordenamiento jurídico merced a la figura de la cooperativa integral (mixta o polivalente, según su denominación en las distintas leyes) que es la lleva a cabo la actividad cooperativizada propia de distintas clases de cooperativas. Así, la mayor parte de proyectos en nuestro país se han articulado bajo la forma de cooperativa integral de vivienda y de consumo.

Cabe decir que, a pesar de que las normas legales prevén la adjudicación de la vivienda mediante cualquier título admitido en derecho, las escasas normas especiales que contienen las leyes al regular las cooperativas de viviendas, se refieren casi en exclusiva a la adjudicación en propiedad, sin regular específicamente del modelo de cesión de uso.

Sin embargo, en los últimos años tanto la legislación sobre vivienda, como las leyes cooperativas, han empezado a incorporar normas especiales sobre las cooperativas de cesión de uso, con el fin de fomentarlas, atendiendo a su naturaleza eminentemente antiespeculativa.

En los siguientes apartados veremos cuáles son estas normas, así como su necesidad.

2.- EL POR QUÉ DE UNA REGULACIÓN ESPECÍFICA DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA DE CESIÓN DE USO.

Como se ha dicho, los proyectos de vivienda cooperativa en régimen cesión de uso han sido posibles al permitir las normas legales españolas atribuir las viviendas a las personas socias mediante cualquier título admitido en Derecho. Los primeros proyectos, que se remontan a las experiencias que persiguen el envejecimiento activo de sus las personas socias, emplearon los modelos de estatutos usuales para las cooperativas de viviendas, a todas luces insuficientes, pues en el modelo tradicional los socios y las socias causaban baja, precisamente, tras serles adjudicadas las viviendas y, por tanto, no regulaban aspectos tan esenciales como el propio derecho de uso, la convivencia, o su particular régimen económico.

A medida que creía el número de proyectos cooperativos en cesión de uso se inició una estrecha colaboración entre ellos, que incluyó el análisis de experiencias de derecho comparado, constatando que este modelo habitacional proliferaba en los países que contaban con medidas públicas de fomento y con un marco jurídico legal adecuado².

² “*Polítiques de referència internacionals per a la promoció d’habitatge cooperatiu d’usuàries*”, Carles Baiges, Mara Ferreri, Lorenzo Vidal, Ed. por LA DINAMO FUNDACIÓ, Barcelona, 2019.

LA DINAMO publicó un primer estudio teórico para analizar cuál sería un marco legal adecuado para el fomento del modelo en Catalunya³, que sirvió de base para redactar un primer borrador articulado que se puso a disposición del sector. Tras un proceso participativo, se acabó aprobando un texto articulado, consensuado entre las cooperativas y organizaciones representativas, que en breve puede iniciar su debate parlamentario.

El objetivo de dicho texto es, por una parte, aportar seguridad jurídica a la cooperativa y a sus miembros y por otra, garantizar a las administraciones que se trata de un modelo no especulativo, ofreciéndoles garantías para que aporten suelo o recursos públicos, pues la vivienda en ningún caso se privatizará, no ingresará en el patrimonio de las personas socias. Con esta finalidad el texto propone una regulación que favorezca la asequibilidad del modelo y la desmercantilización del suelo y de la vivienda, imponiendo ciertos límites, como el deber de configurarse como entidad no lucrativa; la prohibición de adjudicaciones privativas a las personas socias, titulares de un mero derecho de uso de naturaleza personal; la perpetuidad del régimen y la prohibición de algunas operaciones estructurales que puedan permitir la privatización; flexibilización de las normas sobre transmisión de la condición de socia a favor de miembros de su unidad de convivencia, para dar respuesta a las vicisitudes de la persona; o la limitación en la exigencia de aportaciones a capital, con el fin de que tal capital no se erija como un impedimento para las familias o personas con menores niveles de rentas, entre otras medidas.

Aunque este documento, como se ha dicho, aún está pendiente de ser asumido por el Parlament de Catalunya, ha servido como texto de referencia para la regulación de las cooperativas de vivienda en cesión de uso que se ha promulgado en otros territorios, como seguidamente veremos.

3.- LEGISLACIÓN BALEAR. LA LEY DE LA VIVIENDA VERSUS LA LEY DE COOPERATIVAS.

En Baleares el término “cesión de uso” o “cesión en uso”⁴ se introdujo por primera vez en la legislación sectorial sobre vivienda, como una tercera clase, un *tertium genus*, junto a la vivienda de alquiler y la de propiedad, aunque más próximo a la primera.

Así, el reconocimiento expreso de las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso tuvo lugar en La Ley 5/2018, de 19 de junio, Ley de la Vivienda de Illes Balears que, entre los objetivos de la Ley (artículo 2) incluyó de potenciar la

³ “Sobre el marc legal aconsellable per impulsar el model de cooperatives en règim d’ús. Cap a la generació d’un marc legal de l’habitatge cooperatiu en cessió d’ús”, Cristina R. Grau López Advocada. Ed, por LA DINAMO FUNDACIÓ, Barcelona, 2018 con el soporte del Ajuntament de Barcelona.

⁴ Una de las primeras normas en recoger este término fue el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, cuyo artículo 70, rotulado “Limitación del precio del alquiler o de la cesión en uso”, vino a homologar el canon de uso con la renta o precio del alquiler.

participación de las estas cooperativas de cesión de uso en las políticas públicas de vivienda.

En esta línea, su Disposición Adicional Octava (“Sobre las medidas de fomento de las cooperativas en cesión de uso”) reguló que las administraciones públicas pudieran establecer cualquiera de las modalidades de colaboración a que se refiere la normativa cooperativa tanto con las cooperativas de viviendas y con sus entes representativos, imponiendo a las administraciones el deber de establecer anualmente programas de promoción y fomento de estas cooperativas uso, así como que las mismas contarán con representación en la Mesa autonómica de la vivienda y añade en la Disposición Adicional Novena que las administraciones podrán constituir derechos de superficie sobre el patrimonio de su titularidad a favor de estas cooperativas, mediante concurso público reservado a éstas, si cumplen los requisitos que impone la norma (estar legalmente constituidas, inscritas en el registro, que su denominación incluya “cooperativa de viviendas en régimen de cesión de uso” y recoger inequívocamente en sus estatutos que la construcción se destinará a vivienda habitual de sus miembros).

La Disposición Adicional Décima establece otros requisitos exigidos a estas cooperativas:

1. Si las personas socias se proponen transmitir *inter vivos* sus derechos sobre la vivienda, deben seguir el procedimiento previsto en la Ley de cooperativas en cuanto al precio y al derecho preferente de adquisición de los solicitantes de admisión.
2. El régimen de cesión de uso debe ser permanente en el tiempo.
3. Estas cooperativas deben ser sin ánimo de lucro.
4. Si no hay solicitantes de admisión o si manifiestan que no ejercerán su derecho preferente, el Consejo Rector (i) debe ofrecer este derecho a los solicitantes de admisión otras cooperativas de la misma clase; (ii) la cooperativa podrá ejercer directamente el derecho preferente en nombre propio, si dispone de recursos suficientes; (iii) ofrecer el derecho a la administración pública, transitoriamente, sin adquirir la condición de cooperativista, promoviendo la entrada de un nuevo solicitante. Solo si no se ejercita ninguna de estas opciones, el socio o socia podrá transmitir libremente su derecho a cualquier persona que cumpla los requisitos objetivos para ser cooperativista y se convierta en tal.

Posteriormente, en el proceso de modificación de la Ley de cooperativas, la regulación del modelo se incorporó a la vigente Ley 5/2023, de 8 de marzo, de Cooperativas de Illes Balears, cuyo artículo 130, intitulado “Cooperativas de cesión de uso de viviendas”, las define por primera vez como las «*que conservan la*

propiedad en pleno dominio o cualquier otro derecho sobre el suelo y/o edificación y procuran, a precio de coste, a las personas socias usuarias y, en su caso, al resto de personas miembros que conforman una unidad de convivencia, el uso exclusivo de las viviendas y dependencias susceptibles de aprovechamiento privado junto con el uso compartido de los espacios y otras dependencias comunes, destinándolo a la residencia habitual y permanente. Su regulación se hará explícita en los estatutos o reglamento de régimen interno».

El artículo prosigue diciendo que estas cooperativas administran, gestionan, conservan y mejoran el conjunto de la edificación, repercutiendo a las personas socias la parte económica correspondiente, explicitando que, a estos efectos, la cooperativa tiene la consideración de consumidora final, y añade una cuestión nada baladí: que a efectos fiscales estas cooperativas tienen la consideración de cooperativas de consumo.

Como hizo previamente la Ley de la Vivienda Balear, la nueva Ley de Cooperativas impone ciertos requisitos adicionales que deben cumplir estas cooperativas:

- a) Deben cumplir los requisitos exigidos para ser consideradas no lucrativas;
- b) deben prestar servicios para satisfacer necesidades colectivas, estableciendo que podrán ser personas socias usuarias colectivos generales de personas o colectivos específicos, como personas mayores, con diversidad funcional, etc.
- c) La naturaleza jurídica del derecho de uso sobre los espacios o dependencias susceptibles de aprovechamiento particular se configura como un derecho de naturaleza personal y societaria, intransmisible por actos *inter vivos* o *mortis causa*.
- d) La Ley define En las unidades de convivencia como las formadas por las personas usuarias adscritas a una vivienda, con independencia de que exista entre ellas un vínculo familiar, previendo que al menos una de ellas tiene que ser socia usuaria de la cooperativa.
- e) Los estatutos o el reglamento de la cooperativa deben regular los derechos y los deberes de los socios y socias, así como quienes conviven con ellos, siendo aplicables a todos ellos las normas de disciplina social en cuanto al régimen de uso de viviendas y dependencias comunes.

Como mecanismo de protección de este modelo cooperativo, el artículo 130.5 establece ciertas limitaciones a las que deben sujetarse las cooperativas de cesión de uso:

- a) No podrán adjudicar a las personas socias la propiedad ni ningún derecho real sobre la viviendas o dependencias susceptibles de aprovechamiento particular.

- b) En caso de disolución, las viviendas deben traspasarse a otra cooperativa de la misma clase, a las entidades que las agrupen o a otras entidades no lucrativas que tengan por finalidad la vivienda asequible en régimen de cesión de uso y sigan destinándolas a residencia habitual y permanente de las personas socias y su unidad de convivencia, en régimen de cesión de uso.
- c) Para garantizar la perpetuidad del régimen, las cooperativas de cesión de uso no se pueden transformar en ningún otro tipo de sociedad, ni en ninguna otra clase de cooperativa. Y en los casos de fusión o de escisión de la cooperativa, si la resultante fuera una cooperativa de otra clase, a las viviendas y las dependencias susceptibles de aprovechamiento particular se les debe dar el mismo uso que en caso de disolución.
- d) Estas cooperativas no pueden efectuar la división horizontal del edificio, salvo en situaciones justificadas (que el ya estuviese sujeto a división horizontal, si lo exige la normativa o si facilita la obtención de financiación). Incluso en estos casos, la división horizontal no puede comportar la adjudicación al socio de la propiedad ni de ningún derecho real sobre la vivienda ni sobre la finca.
- e) Todas las limitaciones anteriores deben inscribirse en el Registro de la Propiedad.

La Ley también contiene normas especiales y limitaciones sobre el régimen económico de estas cooperativas:

- a) Se limitan las aportaciones que debe efectuar la persona socia para adquirir esta condición: las aportaciones obligatorias al capital social y las demás aportaciones obligatorias que se exijan a las personas socias para financiar la construcción no pueden ser superiores, en su conjunto, al 35% de los gastos de promoción.
- b) Las personas socias que ingresen con posterioridad solo pueden ser obligadas a efectuar las aportaciones previstas en el apartado anterior, actualizadas, en su caso, según el Índice General de Precios al Consumo.
- c) Junto a las aportaciones para financiar la construcción, las personas socias están obligadas a desembolsar las aportaciones periódicas que acuerde la asamblea general o la asamblea de cada proyecto, para hacer frente a los costes generales de la cooperativa y deben también hacer frente al pago de los costes de los bienes y servicios que les suministre la cooperativa.

4.- LA LEY DE EUSKADI Y SU REFERENCIA A LAS COOPERATIVAS DE CESIÓN DE USO.

Euskadi fue la primera Comunidad Autónoma en promulgar una ley de cooperativas tras la aprobación de la Constitución Española de 1978. Se trataba de la Ley 1/1982,

de 11 de febrero, de cooperativas de Euskadi. Ya dicha norma estableció en su artículo 58.4 que el uso y disfrute de las viviendas podía ser adjudicado y cedido a los socios mediante cualquier título admitido en derecho, norma que se mantuvo en la Ley 4/1993, de 24 de junio, en su 114.3.

A pesar de que la regulación de las clases de esta segunda norma vasca fue más detallada que la contenida en su antecesora, no contempló expresamente las cooperativas de viviendas en cesión de uso hasta la reciente Ley 11/2019, de 20 de diciembre.

Pero, a diferencia del caso balear, la norma vasca vigente ni ha circunscrito su regulación a unos aspectos concretos de este modelo, ni incluye normas imperativas de blindaje, de diferencia de la Ley Balear, que hemos visto en el apartado anterior.

La vigente Ley de Cooperativas de Euskadi, como sus predecesoras, establece en su artículo 118 que la propiedad o el uso y disfrute podrán ser adjudicados a los socios mediante cualquier título admitido en derecho, para luego establecer que *«cuando la cooperativa promueva o adquiera un conjunto de viviendas y locales, todo ello como inmueble único, para su cesión a las personas socias, el conjunto inmobiliario será propiedad de la cooperativa en pleno dominio u otro derecho, con carácter indefinido o de duración determinada si así se prevé en los estatutos. En tal caso, las personas socias cooperadoras ostentarán un derecho de uso sobre la vivienda y locales que les sean adjudicados por la cooperativa conforme a sus estatutos y normas de organización interna que regularán sus derechos y obligaciones»*.

Seguidamente, la norma prevé que, en las cooperativas de cesión de uso:

- a) La adquisición de la condición de socio se condiciona a suscribir una aportación al capital, que tendrá como importe máximo el que le corresponda, en función de los costes de promoción o adquisición del inmueble.
- b) Además, deben abonar las cuotas periódicas que fijen los órganos sociales para el mantenimiento, mejora y conceptos asimilables correspondientes al inmueble residencial.

Vemos, como, a pesar de imponer un límite a las aportaciones a capital, el mismo viene referido al coste íntegro de la vivienda, pero, a diferencia de la Ley balear, no se reduce a una cuantía que favorezca la asequibilidad económica de la vivienda. Dado que cabe la posibilidad de que una persona socia aporte la totalidad del coste de promoción, ello puede suponer un obstáculo para que puedan ingresar en estos proyectos las personas con menores niveles de ingresos.

Asimismo, la norma vasca prevé que, en caso de baja del socio socia su derecho de uso se pondrá a disposición del consejo rector, que lo adjudicará a una nueva persona socia, salvo en los casos de transmisión *mortis causa* a favor de sus causahabientes, siempre que éstos soliciten, en el plazo de tres meses desde el hecho

causante, su previa admisión como socios, de conformidad con los requisitos previstos con carácter general en la Ley. En otro caso, tendrán derecho a la liquidación del crédito correspondiente, sin perjuicio de que el reembolso pueda aplazarse hasta el momento en que el socio que ha causado baja sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio.

En nuestra opinión, a pesar de que la nueva norma vasca reconoce expresamente el modelo de cesión de uso, carece de un régimen jurídico que tome en consideración las particularidades de este modelo habitacional, en particular en cuanto a su asequibilidad en el momento del ingreso, por lo que puede dificultar su extensión al mismo ritmo que en otros territorios que han optado por una regulación tuitiva, como tampoco lo hace, a salvo de exigir que se trate de entidades no lucrativas, en la disposición adicional tercera de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda de Euskadi.

5.- LA MODIFICACIÓN DE LA LEY DE COOPERATIVAS DE LA RIOJA.

La Ley de Cooperativas de La Rioja, la Ley 4/2001, de 2 de julio, ha sido modificada recientemente, para incorporar una nueva categoría de cooperativas integrales, las de vivienda con derecho de uso, reguladas en los artículos 129 ter y quater⁵.

Estas cooperativas se definen en el artículo 129-ter como las que conservan la plena propiedad o cualquier otro derecho sobre el terreno y/o edificio, y proporcionan a sus miembros el uso privado de las viviendas como residencia habitual y permanente a precio de coste. Junto a estas instalaciones de uso privado, la Ley hace referencia a los espacios e instalaciones de uso común y compartido. Tanto los espacios de uso privado, como los comunes y compartidos son gestionados, administrados, mantenidos y mejorados por la cooperativa, que se considera el consumidor final, y a efectos fiscales, se considera una cooperativa de consumo.

La norma legal establece las características de estas cooperativas:

- a) las personas socias pueden ser colectivos específicos (mayoritarios, diversidad funcional, etc.) o generales;
- b) deben prestar servicios para satisfacer necesidades colectivas de sus miembros y cumplir los requisitos para las cooperativas configuradas como otras entidades sin ánimo de lucro;
- c) el derecho de uso del socio o socia sobre las viviendas o locales susceptibles de uso privado se configura como un derecho de carácter personal y societario, no real, y no es transmisible por actos *inter vivos* o *mortis causa*, salvo en los casos y procedimientos contemplados en esta ley y define las unidades de convivencia formadas por los miembros.

⁵ Esta modificación se ha llevado a cabo mediante la Ley 17/2022, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2023.

La Ley también impone limitaciones

- a) Prohíbe que se adjudique a las personas socias la propiedad o cualquier derecho real sobre las viviendas.
- b) En caso de disolución, las viviendas y demás equipamientos susceptibles de uso privado deberán ser cedidas a otra cooperativa del mismo tipo, a las entidades que las agrupen o a otras entidades sin ánimo de lucro cuyo objeto social sea la vivienda asequible en régimen de cesión de uso.
- c) Prohíbe su transformación en otro tipo de sociedad o en otra clase de cooperativa.
- d) No pueden llevar a cabo la división horizontal, salvo en casos excepcionales.
- e) Se limitan las aportaciones al capital y otras aportaciones obligatorias exigibles a las personas socias como máximo en el 30% de los gastos de la promoción.
- f) Las personas socias deben hacer efectivos los pagos periódicos acordados por los órganos sociales, y las nuevas personas que ingresen como socias no deben hacer aportaciones superiores a las que han realizado las socias antiguas.

Se constata que la norma recoge elementos que vienen a garantizar la asequibilidad de la vivienda durante toda su vida útil, quedando fuera de las reglas del mercado, tanto en caso de baja de la persona socia, como en caso de disolución de la sociedad, al tiempo que contiene un marco regulatorio claro que ofrece la seguridad jurídica necesaria a la cooperativa, a sus miembros y las terceras partes que contraten con ella.

6.- LA LEGISLACIÓN CANARIA SOBRE COOPERATIVAS.

La Comunidad Autónoma de Canarias ha sido la última en legislar sobre cooperativas. Hasta hace algo más de dos años, las cooperativas canarias se hallaban sujetas a la Ley estatal, pero con la promulgación de la Ley 4/2022 de 31 de octubre, las cooperativas canarias disponen de normativa autonómica propia.

El hecho de que el primer borrador del proyecto de Ley apareciese cuando ya existían en las islas algunas iniciativas cooperativas en régimen de cesión de uso, aunque todas ellas en fases iniciales de su desarrollo, motivó, sin duda, que el fenómeno fuese recogido por el legislador canario, aunque, como el vasco, ha limitado su regulación a sólo algunos aspectos de estas cooperativas.

Así, el artículo 116, que regula la transmisión *inter vivos* de las viviendas cooperativas adjudicadas en propiedad, estableciendo un derecho de tanteo y retracto a favor de la cooperativa, contiene una norma especial cuando esta transmisión tiene lugar en las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de

uso, para prohibir la transmisión *inter vivos* del derecho de uso y disfrute. Y así, si la persona socia pretende abandonar el proyecto cooperativo debe causar baja como socia y poner su derecho a disposición de la cooperativa, que será la que lo ceda, por riguroso orden de antigüedad, a las personas socias expectantes, con ciertas excepciones: (i) cuando la transmisión del derecho de uso se produzca entre cónyuges, decretada o aprobada judicialmente, en los casos de separación o divorcio; (ii) si así lo fijan los estatutos, en los supuestos de baja voluntaria justificada o baja obligatoria, a favor de los otros componentes de la unidad de convivencia.

Igualmente, el precepto contiene una regla especial para los casos de transmisión *mortis causa*, permitiendo la transmisión el derecho de uso a los herederos de la persona socia fallecida. Quienes le suceden podrán solicitar su admisión como personas socias, si cumplen los requisitos generales y lo solicitan en el plazo previsto. Si no solicitan su tal admisión, tendrán derecho a la liquidación del crédito correspondiente.

La ley también prevé que en el supuesto de ser varios los herederos o herederas, la cooperativa pueda exigir que el derecho a solicitar la condición de socio o socia sea ejercitado por uno solo, pudiendo prever los estatutos que la transmisión sólo pueda tener lugar a favor de otros miembros de la unidad de convivencia del socio fallecido.

Si bien esta Ley regula algunos aspectos concretos de este tipo de cooperativas, con la correspondiente seguridad jurídica para las personas socias y para la propia cooperativa, se echan de menos algunas normas protectoras (aunque restrictivas), que hemos visto en otras legislaciones analizadas, con el fin de garantizar la perpetuidad de la naturaleza no especulativa del modelo.

7.- LA LEGISLACIÓN VALENCIANA SOBRE COOPERATIVAS Y LA NUEVA LEY DE VIVIENDAS COLABORATIVAS.

El legislador valenciano ha optado por regular la vivienda cooperativa en régimen de uso mediante una ley especial, la Ley 3/2023, de 13 de abril, de la Generalitat, de Viviendas Colaborativas de la Comunitat Valenciana, publicada en el DOGV el 19 de abril de 2023, entrando en vigor a los veinte días de su publicación⁶.

⁶ La Vicepresidencia segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática encargó al equipo del Aulaempresocial de la Universidad de Valencia, la elaboración de un documento base que analizara los aspectos jurídicos y fiscales específicos a tener en cuenta para la regulación y el fomento de las viviendas colaborativas senior, junior e intergeneracionales con el objetivo de elaborar el correspondiente texto normativo: en <https://www.uv.es/uv-emprende/es/novedades/el-aula-empresocial-publica-libro-viviendas-colaborativas-comunitat-valenciana-1286067678746/Novetat.html?id=1286231260198>. Con base a este estudio el Grupo Parlamentario Unides Podem presentó la proposición de Ley de viviendas colaborativas de la Comunitat Valenciana (RE número 61.744), así como de la solicitud de tramitación por el procedimiento de urgencia, publicándose en el Boletín Oficial de les Corts Valencianes número 283 de 26 de octubre de 2022.

Esta norma constituye el primer intento de regulación omnicomprendensiva e integral de las viviendas colaborativas, con particular atención a las que se desarrollan en forma de cooperativa, abordando distintos aspectos del modelo habitacional y de convivencia, tanto técnicos, como constructivos, financieros, o los relativos al tipo de entidades que pueden desarrollar estos proyectos, que limita a las asociaciones sin ánimo de lucro y a las cooperativas de vivienda, de consumo o polivalentes de vivienda y de consumo, si cumplen los requisitos exigidos en las normas cooperativas ser consideradas entidades no lucrativas (artículo 3.1 de la Ley).

Este límite, así como el empleo de una *lex specialis*, al margen de la Ley de cooperativas, responde a la naturaleza de esta norma. En efecto, se trata de una ley de fomento de este modelo habitacional, como se constata de la lectura del primer apartado de su artículo 19, rotulado “Medidas de fomento” a cuyo tenor *«la Generalitat y las entidades locales son competentes para establecer medidas dirigidas a hacer efectivo el derecho constitucional a una vivienda digna, adecuada y asequible mediante políticas de promoción y gestión de la vivienda colaborativa por sí mismas o a través de entidades sin ánimo de lucro»*.

Por lo que se refiere a las medidas que contempla, se extienden a las distintas fases de estos proyectos, tanto a las más embrionarias, habilitando un servicio de asesoramiento a la ciudadanía sobre viviendas colaborativas; a la promoción, rehabilitación y acceso de viviendas; a la financiación, incluyendo la prestación de garantías; a las bonificaciones tributarias dentro del ámbito de sus competencias, entre ellas las cantidades aportadas para contribuir a financiar la construcción de las viviendas en cesión de uso tenga la misma consideración fiscal que la adquisición de vivienda habitual (art. 10.11) y que el canon de uso tenga el mismo trato fiscal que las rentas por alquiler (Disposición Final Tercera); la obtención de la cesión de suelo público, incluyendo la cesión directa de derechos de superficie sobre suelo público; la concesión directa de ayudas a los usuarios y las entidades reguladas en la Ley.

Junto a las anteriores medidas, de las que pueden beneficiarse todo tipo de proyectos de vivienda colaborativa que cumplan los requisitos previstos en la Ley, ésta contempla ayudas especiales para las cooperativas que sean calificadas de interés social.

¿Cuáles son estos requisitos, que afectan tanto en los aspectos objetivos, relativos a la edificación, como a los subjetivos, relativos a las entidades titulares del edificio a las personas socias? ¿Cómo se define la vivienda colaborativa? ¿Cuál es el ámbito subjetivo y objetivo de la norma?

El artículo 3 define la vivienda colaborativa como el edificio o conjunto residencial *«cuya titularidad única pertenece a una entidad participada por sus usuarios, cuya gestión es compartida, adoptando la forma de cooperativa no lucrativa o de asociación no lucrativa»*, debiendo incorporar, al menos:

- (i) viviendas o dependencias susceptibles de aprovechamiento privado;
- (ii) elementos comunes del edificio; y
- (iii) espacios o dependencias para el uso común, para desarrollar algunas de las funciones inherentes al uso residencial, y/o la prestación de servicios comunitarios y sociales, con una superficie mínima del 20% de la total (del 10% en los casos de rehabilitación o adquisición de edificios preexistentes).

La ley prevé, asimismo, los requisitos básicos de la edificación que han de cumplir estas viviendas (arts. 5 a 9), relativos a su funcionalidad, seguridad, habitabilidad, diseño y calidad⁷, conteniendo algunas normas especiales en cuanto a distribución, dimensiones mínimas de los espacios comunitarios o los usos que deben darse a los mismos⁸.

Por lo que hace al régimen aplicable a las entidades titulares de viviendas colaborativas, debe constar expresamente en sus estatutos

- a) que carecen de ánimo de lucro;
- b) tener por objeto facilitar alojamiento, espacios comunitarios y, en su caso, servicios complementarios para las personas socias y para quienes convivan con ellas; la ley enumera el listado de actividades que puede comprender su objeto social (a título enunciativo);
- c) limitar la posibilidad de ceder a terceros no socios las viviendas, como máximo el 20% del total de las viviendas; por lo que hace a los locales comerciales, los estatutos podrán reservar un porcentaje para comercios o actividades de ámbito social y un número mínimo de cinco socios o asociados;
- d) se requiere un mínimo de cinco miembros o asociados para el establecimiento de dichas entidades.

Asimismo, la Ley contiene distintas normas prohibitivas o limitativas, destacando:

- a) la prohibición de adjudicar privativamente a las personas socias la propiedad o cualquier otro derecho real limitado sobre las viviendas, tampoco un derecho de superficie, prohibición que rige sea cual sea el título

⁷ Destacan, entre otros requisitos, que al menos la mitad de las unidades privadas tendrán que disponer de cocina; los espacios o dependencias para uso comunitario previstos para desarrollar algunas de las funciones inherentes al uso residencial y/o la prestación de servicios comunitarios y sociales, tales como cocina, comedor, lavadero, sala de atención sanitaria u otros, espacios que, en todo momento, deberán ser suficientes para la promoción de la autonomía y emancipación personales de sus habitantes.

⁸ En este sentido destaca que, entre el espacio destinado a uso comunitario, al menos una estancia deberá contar con una superficie mínima de 25 m², en la que pueda inscribirse un cuadrado de 3,50 m (salvo en el caso de las lavanderías y baños comunitarios) o el deber de contar una sala destinada a reuniones.

que ostente la entidad sobre el edificio, ya se trate del pleno dominio o de cualquier otro derecho posesorio;

- b) es preceptivo que el derecho de uso de las personas socias comprenda tanto el derecho de uso privativo de cada vivienda, como el de uso comunitario de los elementos comunes, necesariamente y por tiempo indefinido, salvo que la cooperativa goce de un derecho real limitado e en el tiempo y no de la propiedad del edificio (como usufructo, derecho de superficie, etc.);
- c) se define este derecho de uso de la persona socia como un derecho de naturaleza societaria y de carácter personalísimo, sin que en ningún caso se pueda configurar como derecho real, y en lógica consecuencia, se declara su intransmisibilidad entre personas socias o terceras personas, con las salvedades que contempla la Ley para los supuestos de transmisión *mortis causa* o *inter vivos* a otros miembros de la unidad de convivencia del socio, siempre y cuando las personas que le hereden cumplan con las condiciones para ser socio.
- d) la persona interesada en adquirir la condición de socia debe contribuir a financiar la construcción con aportaciones al capital social o al fondo social equivalente, que vienen limitadas *ex lege* al 30 % del coste de adquisición, arrendamiento o promoción del conjunto residencial de viviendas colaborativas;
- e) se impone a las personas socias el deber de abonar las cuotas periódicas no retornables en concepto de cesión de uso que fijen los órganos de la cooperativa, con el objeto de atender los gastos derivados de la financiación, amortización, mantenimiento y mejora de las viviendas y demás instalaciones.

La Ley contiene también normas especiales que deben aplicar las cooperativas titulares de viviendas colaborativas (art. 15), regulando diversos aspectos. El primero de ellos para acotar la clase de cooperativas: deberán adoptar la forma de cooperativas de viviendas, de cooperativas consumo o de cooperativas polivalentes de viviendas y de consumo.

Se regula, asimismo, como norma especial, y, por tanto, de aplicación preferente a la Ley de Cooperativas, un régimen especial de ingreso, baja de las personas socias y de transmisión de sus aportaciones, con el fin de que los estatutos puedan condicionarlo a permitir la transmisión solo a otros miembros de la unidad de convivencia del socio o socia, pudiendo exigir, en su caso, la convivencia por un tiempo mínimo; se prevé que, si el derecho de uso de la vivienda colaborativa corresponde a más de una persona socia, designen entre ellas a una para que asista con voz y voto a las asambleas generales con derecho de voz y de voto; igualmente los estatutos podrán regular la figura de la persona socia temporal.

En cuanto al régimen económico, la reserva obligatoria, constituida de conformidad con la legislación cooperativa, podrá destinarse a garantizar la devolución de los préstamos en que haya incurrido la cooperativa para la construcción o rehabilitación del edificio; entre los fines a los que destinar el Fondo de Formación y Promoción se encontrarán, además de los previstos en la legislación cooperativa, las actividades culturales, sociales, lúdicas, asistenciales, sanitarias, deportivas y otras análogas en beneficio de las personas usuarias del edificio, así como del entorno, y a la difusión y fomento de las viviendas colaborativas.

Finalmente, la Ley regula de manera específica las viviendas colaborativas de interés social (art. 16), a los efectos de lo dispuesto en el artículo 107.2 del Tratado de funcionamiento de la Unión Europea, así como la exigencia de requisitos adicionales para el caso de que su titular sea una cooperativa (art. 17). Interesa destacar que estas entidades, solo podrán transmitir el edificio o parte del mismo a otras entidades similares o a la Generalitat Valenciana, y en caso de disolución el destinatario del edificio, conjunto residencial o el o patrimonio remanente debe destinarse a una entidad no lucrativa de fines análogos o a la Generalitat Valenciana.

8.- LA LEY DE COOPERATIVAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

La reciente Ley 2/2023, de 24 de febrero, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid al regular las clases de cooperativas en su artículo 101 incluye entre las de consumo las de cooperativas consumidores y usuarios y las de viviendas y, dentro de las primeras, como variantes, entre otras, las cooperativas de vivienda en cesión de uso.

A pesar de este reconocimiento, su regulación se limita al apartado c) del artículo 113.5 estableciendo que tienen un objeto social sucesivo, en el sentido de procurar, por un lado, a precio de coste y, exclusivamente a sus socios, viviendas y locales o, en su caso, edificaciones e instalaciones complementarias para su posterior cesión por cualquier título admitido en derecho a los socios, que se beneficiarán de los servicios que preste la cooperativa en régimen de vivienda colaborativa; y, por otro lado, en la fase final, cuando estas cooperativas retengan la propiedad de las viviendas, la prestación a los socios usuarios de tales viviendas de cualquier tipo de servicios que se acuerde, tales como asistenciales, de envejecimiento activo, de promoción de la autonomía personal y atención a la dependencia, de mantenimiento, recreativos u otros que se consideren necesarios, de acuerdo con la regulación que se establezca en el Reglamento de régimen interno que detallará los derechos y obligaciones de los socios y de la cooperativa.