

LA COOPERATIVA DE VIVIENDA DE CESIÓN DE USO. REFORMA LEGISLATIVA Y POLÍTICAS PÚBLICAS EN EUSKADI

Rosa Otxoa-Errarte Goikoetxea

Profesora agregada de la UPV-EHU

Investigadora del Instituto GEZKI

RESUMEN

La ley de vivienda de 2015 y el anteproyecto de ley de cooperativas de Euskadi han incidido en el desarrollo de un tipo de cooperativa de vivienda, que aunque se menciona en la ley vigente, no ha tenido apenas incidencia en la práctica. Se trata de la cooperativa de cesión de uso. Las viviendas permanecen en manos de la cooperativa, de forma que a los socios se les adjudica un derecho de uso de la mismas por tiempo indefinido. Estos han de abonar un canon mensual que comprende parte de la amortización del crédito promotor, y sirve además para afrontar los gastos de mantenimiento y mejora del edificio, así como los que, eventualmente, genera el aprovechamiento de las zonas o servicios comunes.

El legislador vasco ha dado así un paso importante hacia un cambio del modelo de cooperativa de viviendas existente. Será necesario que las políticas públicas hagan atractiva la apuesta por ese modelo que busca alejar la vivienda de la especulación.

PALABRAS CLAVE: Cooperativa de viviendas, cesión de uso, vivienda colaborativa, innovación social, usufructo, arrendamiento.

CLAVES ECONLIT: K10, 035, R21, Z0.

THE HOUSING COOPERATIVE OF ASSIGNMENT OF USE. LEGISLATIVE REFORM AND PUBLIC POLICIES IN EUSKADI

ABSTRACT

The housing law of 2015 and the draft law of cooperatives in Euskadi have influenced the development of a type of housing cooperative, which, although mentioned in the current law, has had little impact on practice. The apartments remain in the hands of the cooperative, so that the partners are granted a right to use them for an indefinite period of time. The users pay a monthly fee that not only includes part of the redemption of the developer credit. It also serves to cover maintenance costs and refurbishment of the building, as well as those finally generated by the use of common areas or services.

The Basque legislator has thus taken an important step towards a change in the existing housing cooperative model. It will be necessary that public policies make attractive the bet for this model that seeks to move housing away from speculation.

KEY WORDS: Housing cooperative, assignment of use, collaborative housing, social innovation, usufruct, lease.

SUMARIO

1. Introducción. Una breve referencia al contexto: el problema de la vivienda en España y en Euskadi. 2. La cooperativa de viviendas, historia reciente. 2.1. Promotoras-gestoras de cooperativas. 2.2. Socios que no tiene voluntad de tales. 3. Un modelo alternativo. 3.1. La experiencia en Europa. 3.2. La incipiente experiencia española. 4. Ventajas e inconvenientes de la cesión frente a la propiedad. 5. Bases jurídicas para el cambio de modelo en Euskadi. 5.1. El Anteproyecto de Ley de Cooperativas de Euskadi. 5.2. La Ley 3/ 2015, de 18 de junio, de vivienda. 6. Políticas públicas. El Plan Director de Vivienda 2018-2020 del Gobierno Vasco. 7. Conclusiones. Bibliografía.

1. Introducción. Una breve referencia al contexto: el problema de la vivienda en España y en Euskadi

El acceso a una vivienda digna es un serio problema no resuelto en estos momentos en el estado español y lo es también en Euskadi. Tras décadas en las que la vivienda fue un objeto de inversión y especulación, lo que disparó su valor en el mercado, el estallido de la burbuja inmobiliaria trajo consigo 695.121 ejecuciones hipotecarias entre 2008 y 2016¹; ejecuciones que generaron dramas personales para tantas y tantas familias que, a la vez que sus trabajos, perdieron sus hogares sin librarse, en muchas ocasiones, de las obligaciones financieras adquiridas con su compra.

El país se encontró con miles de personas sin vivienda por una parte, y con un ingente número de casas vacías y otras muchas a medio construir, por otra.

La burbuja había generado un stock de 688.044 viviendas nuevas en 2009², ello, unido al proceso de ejecuciones hipotecarias fruto de la crisis, generó en España una bolsa de 1,36 millones de viviendas sin vender en 2010. La banca fue acumulando en sus balances una cantidad ingente de inmuebles mientras el acceso a la vivienda de jóvenes y familias sin recursos se hacía prácticamente

1. Son datos publicados por el Consejo General del Poder Judicial.

2. En un dato recogido en el Informe sobre el stock de vivienda nueva 2010, publicado por el Ministerio de Fomento:

http://www.fomento.gob.es/nr/rdonlyres/779b798c-ec19-4fd0-acc7-b98a5a4e55b9/103998/esv_10.pdf

imposible. Una buena parte de ese stock está desligado de la demanda³, se sitúa en pequeñas poblaciones que no van a generar necesidades. El resto, el situado en grandes núcleos urbanos o en la costa, ha ido absorbiéndose, pero buena parte del mismo lo ha hecho para ser destinado al turismo.

El fenómeno de los apartamentos turísticos ofrecidos a través de plataformas *on-line* en las grandes ciudades como Madrid, Barcelona, Sevilla, Valencia etc. está teniendo efectos muy negativos en el mercado del alquiler residencial reduciendo una, ya de por sí escasa, oferta y encareciéndola. La primera consecuencia de este proceso está siendo la expulsión de una parte de la ciudadanía, que tiene que buscar alojamiento en el extrarradio de sus ciudades.

Por otro lado, buena parte de la vivienda construida y no vendida, de la iniciada y no acabada, del suelo urbanizado, de la que ha quedado en manos de los bancos como consecuencias de procesos de desahucio o incluso vivienda social municipal⁴ ha ido a manos de fondos de inversión u otro tipo de grandes inversionistas que ven en ella una posibilidad de negocio especulativo. Estos grandes inversores cuentan con una revalorización y posterior venta o con una rentabilidad vía arrendamiento, que también en muchas ocasiones es de uso turístico.

Los grandes fondos han adquirido además suelo para construir vivienda nueva que responda a la demanda que se generará, previsiblemente, al amparo de la recuperación económica⁵. Parece claro que la vivienda va a volver a ser objeto de especulación y no tanto un derecho fundamental al que la ciudadanía pueda aspirar en condiciones razonables.

Este fenómeno no es exclusivamente español, pero un hecho característico del panorama residencial de nuestro país es el escaso parque de vivienda social disponible, un 2,5% del total; frente a un 30% en Holanda, 24% en Austria, un

3. Un 40% según el Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario español de 2017 publicado por RR de Acuña & Asociados, p. 6.

4. Es el caso de Madrid, por ejemplo, en el que la justicia analiza la venta de 1.860 viviendas públicas al fondo Blackstone, *vid.* <http://www.publico.es/politica/justicia-reabre-causa-venta-viviendas-publicas-fondo-buitre.html>.

5. Los medios de comunicación ofrecen abundante información sobre esta realidad. *Vid.* a modo de ejemplo: https://www.elconfidencial.com/vivienda/2016-10-10/quien-esta-tras-los-grandes-fondos-que-se-han-lanzado-a-construir-casas-en-espana_1271715/; https://cincodias.elpais.com/cincodias/2016/11/18/empresas/1479501909_081993.html, https://www.infolibre.es/noticias/politica/2018/04/10/la_plataforma_contra_los_fondos_buitre_echa_andar_reclama_una_ley_estatal_81559_1012.html.

17,6% en el Reino Unido o un 16,8% o en Francia⁶. La explicación está en que las políticas públicas desarrolladas se han centrado en el fomento del acceso a la propiedad a través de la vivienda protegida, con la peculiaridad de que se ha permitido que estas viviendas pudieran ser descalificadas e incorporadas al mercado libre a precios no tasados⁷. El esfuerzo financiero público no se ha canalizado a la dotación de recursos residenciales públicos para afrontar las necesidades de vivienda de quienes no podían acceder a la misma en condiciones de mercado.

La dificultad de acceso a la vivienda se debe, por otra parte, a que el mercado de trabajo español actual ofrece condiciones, salarios bajos e inestabilidad, que dificultan sobremanera tanto la compra como el alquiler. La tasa de paro a finales de 2017 es del 16,55%⁸, la de temporalidad del 26,71%⁹, y el empleo a tiempo parcial es de un 14,3%, siendo en torno a un 60% involuntario¹⁰. Por otra parte, el salario mínimo es de 10.302,60 euros anuales (735,90 euros mensuales) y el salario bruto más frecuente de 16.498,47 euros anuales (es decir, por debajo de los 1.000 euros netos al mes)¹¹.

El alquiler ha subido un 49% en Cataluña y un 27% en Madrid durante los últimos 4 años, rozando la media los 1.000 euros mensuales¹². En el resto del Estado se sitúa en una media de 652 euros mensuales. La alternativa, sobre todo de los más jóvenes y en las ciudades, es el alquiler por habitaciones, con un coste medio de 401 euros mensuales en 2017. Una realidad esta última que se está extendiendo. Ya no se habla solo de pisos compartidos, hoy hablamos también

6. *Vid.* <http://www.housingeurope.eu/resource-1001/a-state-of-housing-map-of-europe>

7. *Vid.* el informe “El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo”, publicado por la Fundación Alternativas. El régimen de protección en Madrid es de 15 años, en Cataluña de 20 o en Andalucía de 30. En el País Vasco, por el contrario, sí es indefinido o permanente.

8. Con un total de 1.210.500 familias con todos sus miembros en desempleo a finales de 2017 según el INE.

9. <http://www.ine.es/daco/daco42/daco4211/epa0417.pdf>.

10. Son datos del Instituto Nacional de Estadística: http://www.ine.es/ss/Satellite?L=es_ES&c=INE Seccion_C&cid=1259925461773&p=1254735110672&pagename=ProductosYServicios%2FPYSLayout &xparam3=1259924822888

11. El salario medio es de 23.106,30 euros, pero el INE explica que hay pocos salarios muy elevados que influyen en esa cifra, *vid.* http://www.ine.es/prensa/ees_2015.pdf

12. https://elpais.com/economia/2018/02/20/vivienda/1519129183_416228.html

de “pisos patera”¹³. Cuando se acuñó el término eran los inmigrantes sin papeles quienes vivían en estas condiciones de hacinamiento, pero cada vez son más las personas que se ven abocadas a resignarse a esta “solución habitacional”, que supone para los propietarios o administradores de las viviendas alquiladas un mayor rendimiento económico de las mismas.

El precio de compra también evoluciona al alza y las condiciones crediticias se han endurecido tras la crisis financiera de 2008, por lo que la compra es una opción aún más difícil, sobre todo para jóvenes, familias sin ingresos o familias con un único salario.

La última respuesta del gobierno ante el problema del acceso a la vivienda de los españoles ha sido el Plan estatal de Vivienda 2018-2021 que contiene como medidas principales las ayudas directas al alquiler, por una parte, y las destinadas a la adquisición, estas limitadas a los menores de 35 años en municipios de menos de 5.000 habitantes¹⁴, por otra.

El Programa de ayuda al alquiler contempla subvenciones de hasta 600 euros (hasta 900 euros excepcionalmente), que no rebasarán el 40% del importe total del mismo (50% para mayores de 65 años)¹⁵. Tendrán derecho a las mismas los hogares con ingresos totales inferiores a tres veces el IPREM¹⁶ (22.558,77 euros), límite que es superior para familias numerosas o con discapacitados (4 o 5 veces el IPREM en función de su categoría)¹⁷ e inferior para las monoparentales¹⁸ (1,5 veces el IPREM más 0,5 por cada persona adicional). Las ayudas se extienden a un máximo de tres años.

13. Es una expresión que se repite también en los medios de comunicación https://www.lainformacion.com/espana/los-pisos-patera-la-solucion-para-cada-vez-mas-desahuciados_vvj81twrw7zqwlftgctp3/; <https://www.publico.es/sociedad/leon-considera-piso-patera-viven.html>; <https://www.madriario.es/448929/pisos-patera>.

14. http://www.lamoncloa.gob.es/consejodem ministros/referencias/documents/2018/refc20180309e_1.pdf. *Vid.* el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 en: <https://www.boe.es/boe/dias/2018/03/10/pdfs/BOE-A-2018-3358.pdf>.

15. Arts. 14 y 15 del Real Decreto 106/2018.

16. Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, índice que desde 2004 sustituye al salario mínimo interprofesional para la concesión de ayudas, subvenciones o subsidio de desempleo.

17. Art. 11.1.c) RD.

18. Art. 17 RD.

Se prevén además subvenciones para la promoción privada de viviendas destinadas, al menos durante 25 años, al arrendamiento o cesión de uso¹⁹ y otras medidas encaminadas a fomentar el alquiler de viviendas vacías en manos de los bancos a personas en situación de desahucio²⁰. No se contempla con carácter general la limitación del precio de los alquileres.

Pero las medidas que implican una ayuda directa han sido consideradas inflacionistas por los expertos. No solo no solucionarían, sino que agravarían el problema del acceso, afectando además perjudicialmente a quienes no pueden ser perceptores de las mismas por superar los umbrales de renta, es decir a las clases medias. La experiencia española ya ha demostrado que esas ayudas se trasladan al precio de los alquileres incrementándolos artificialmente. No hay estudios en nuestro país que lo hayan cuantificado pero sí los hay en países de nuestro entorno que han llegado a cifrar hasta en un 78% la cantidad del subsidio que pasa a manos de los propietarios. El inquilino solo percibiría el 22% y las consecuencias del incremento de los alquileres se trasladan también a quienes no son beneficiarios de las ayudas²¹.

El resultado perverso, en muchas ocasiones, sería el de que las subvenciones van a parar a los fondos de inversión que han estado haciéndose a precio de saldo con el parque de viviendas vacías y el suelo urbanizado resultado de crisis inmobiliaria que estalló en 2008.

El diagnóstico de la situación del acceso a la vivienda en Euskadi no es distinto al del resto del Estado.

Los colectivos con mayores problemas de acceso son las personas desahuciadas, en riesgo de exclusión social y las jóvenes, que tienen muy complicado emanciparse. Sin olvidar familias monoparentales, separados/as y/o divorciados/as, familias numerosas, víctimas de violencia de género, o personas refugiadas.

19. Art. 24 y ss. RD

20. Art. 19 y ss. RD

21. *Vid.* para Francia G. Fack, "Are housing benefit an effective way to redistribute income? Evidence from a natural experiment in France", *Labour Economics*, vol 13 (6), 747-771, 2006, en el mismo sentido C. Grislain-Letrémy y C. Trevien, "The Impact of Housing Subsidies on the Rental Sector: the French Example", Institut National de la Statistique et des Études Économiques. Serie des documents de travail de la Direction des Études et Synthèses Économiques, G 2014/8, 2014. Para el Reino Unido, S. Gibbons y A. Manning, "The incidence of UK housing benefit: Evidence from the 1990s reforms", 2006: *Journal of Public Economics* 90, 799-822, 2006 .

El primer sueldo de los jóvenes trabajadores vascos apenas llega a los 900 euros, incluso el 30% de los titulados superiores con un máster están en esa situación según datos del Observatorio de Empleabilidad y Empleo Universitario. Eso explica, por ejemplo, que la edad de emancipación en el País Vasco se sitúe en casi los 30 años frente a una media europea de 26,1. La compra de vivienda es para ellos impensable, pues a las condiciones salariales se une la inestabilidad en el empleo. Desafortunadamente también, si no más, lo es el alquiler²².

Según el informe publicado por el Observatorio Vasco de la Juventud con el título “El coste de la emancipación residencial en Euskadi 2016”, ese año el coste de acceso a una vivienda libre en propiedad para una persona joven asalariada de entre 18 y 34 años era del 54,9% de su salario neto mensual. Si esa persona quisiera emanciparse en solitario alquilando una vivienda el coste ascendería a 66,9% de su salario. Desde 2014 el coste del alquiler es superior al de propiedad, pero el acceso a la propiedad se enfrenta, además, a la dificultad de conseguir financiación. Hay que tener en cuenta que la llamada “regla de oro” del gasto en vivienda aconseja no dedicar más del 30% de sueldo neto al acceso a la vivienda, si bien esa capacidad de esfuerzo depende mucho del nivel de ingresos. Con el mileurismo como situación normalizada es claro que es inviable afrontar el gasto en vivienda.

En septiembre de 2015 entró en vigor la Ley Vasca de Vivienda que, por primera vez, atendiendo al mandato del art. 47 de la Constitución, reconoce el derecho subjetivo al disfrute de una vivienda digna y adecuada en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, un derecho que es exigible ante los tribunales. La administración se enfrenta ahora a un intenso trabajo para hacer efectivo ese derecho reconocido por la Ley.

Las cifras recogidas en el Informe Diagnóstico previo al Plan de Vivienda 2018-2020 publicado en noviembre de 2017 por el Gobierno Vasco dan idea de cuál es la situación en estos momentos y de la necesidad de intervenir en el mercado de la vivienda para hacer real el acceso de la ciudadanía vasca a esa vivienda digna y adecuada a la que hace referencia la Ley.

El esfuerzo inicial se ha centrado en los sectores de población más desfavorecidos, aquellos que están al borde de la exclusión social. Tienen derecho a acceder a una vivienda quienes no superen los límites siguientes de renta: 15.000 euros de

22. Son datos publicados por el Observatorio Vasco de la Juventud: http://www.gazteukera.euskadi.eus/contenidos/informacion/datuen_analisisa/eu_6778/adjuntos/emantzipazio_kostua_lurraldeka_17_c.pdf

ingresos anuales ponderados para unidades convivenciales de tres o más miembros, 12.000 euros para unidades de dos miembros y 9.000 euros en caso de unidades de un miembro²³.

Hasta septiembre de 2017 el Gobierno ha contabilizado 2.878 solicitudes de las que 892 han sido resueltas mediante la adjudicación de una vivienda o la prestación económica para el acceso a la misma²⁴. Los ingresos medios ponderados anuales de los solicitantes han sido de 9.211 euros.

Fuera del segmento de la población que tiene derecho a acceder a una vivienda por esta vía están quienes demandan vivienda protegida en Etxebide (Servicio Vasco de Vivienda), cuyo nivel de ingresos ha sido en el primer trimestre de 2017 de 16.845 euros de media (un 22% menos que en 2013). El alquiler medio de las viviendas de protección oficial es de 289 euros mensuales, pero no hay suficiente oferta, por lo que a pesar de cumplir con las condiciones legales previstas no se garantiza el acceso. Tanto a quienes esperan como a quienes no cumplen con los requisitos establecidos les queda como única alternativa el mercado libre, en el que esa media sube a los 897 euros mensuales. Evidentemente muchas de estas personas no tienen acceso a la vivienda de protección y no pueden pagar la vivienda libre.

Hay que tener presente que solo el 10% del parque de vivienda en Euskadi se encuentra ocupado en régimen de alquiler, pero que hay un claro incremento de esta demanda. Un 52,2% de quienes necesitan acceder a una vivienda por primera vez busca una en régimen de alquiler, frente al 8,3% que lo hacía en 2007. Solo un 26,5% demanda una primera vivienda en compra, frente al 67,8% que lo hacía en 2007. En un país con una clara tradición de acceso a la vivienda en régimen de propiedad se está produciendo un cambio de tendencia muy notable, impulsado por las restricciones de acceso a la financiación y unas condiciones laborales que desincentivan una inversión de estas características. Pero no hay una oferta de vivienda de alquiler que responda a esta necesidad. Y el alquiler, igual que en el resto del Estado, se está convirtiendo en la nueva burbuja inmobiliaria.

23. Los requisitos se recogen en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Vivienda. Sigue pendiente de aprobación el Decreto que regulará el derecho subjetivo de acceso a la vivienda, en tramitación por parte del Gobierno Vasco.

24. La carencia de un parque público de viviendas suficiente impide que sea siempre posible la provisión directa de vivienda. Son datos del Informe Diagnóstico mencionado.

Además de la necesidad de un primer acceso, hay una importante necesidad de cambio de vivienda, siendo las razones principales el tamaño inadecuado, los problemas de accesibilidad o el mal estado, problemas que afectan sobre todo a las personas mayores.

Por otro lado, la oferta es muy inmovilista. Las promotoras construyen viviendas estándar adecuadas a un tipo de familia tradicional que cada vez está menos presente en nuestra realidad social. La oferta no está preparada para dar respuesta a nuevas tipologías de viviendas como tampoco lo está para ofrecer nuevas fórmulas de acceso que ya son clásicas en Europa.

El acceso a la vivienda como derecho básico en una sociedad avanzada requiere en estos momentos de una profunda reflexión y también de un decidido impulso público, además de una adecuación de la normativa vigente que facilite un cambio del modelo de vivienda, que la haga accesible y adecuada a las necesidades de los diversos tipos de familias en las distintas etapas de su vida. Un modelo recogido en la mencionada Ley de vasca de Vivienda y también en el Anteproyecto de Ley de Cooperativas es el de la cooperativa en cesión de uso.

Es ese modelo el que queremos definir en estas páginas, deteniéndonos en las medidas aprobadas por el Parlamento y el Gobierno vascos. No será la solución al problema de la vivienda, pero sí puede ser una parte de la misma.

2. La cooperativa de viviendas, historia reciente

La cooperativa de viviendas, como vehículo para el acceso de la ciudadanía a ese bien de primera necesidad que es la vivienda, ha tenido un indudable éxito en nuestro país, especialmente en el ámbito de la vivienda protegida. Así fue a partir de la década de los 50 del pasado siglo, cuando sindicatos y asociaciones recurrieron a ella para la promoción inmobiliaria, contando con la participación de la administración, sobre todo de los ayuntamientos, para acceder a suelo público edificable. Pero ha sido tras el estallido de la burbuja inmobiliaria y la crisis financiera de 2007 cuando se ha producido un claro incremento de la promoción cooperativa²⁵. La drástica reducción del crédito por parte de las enti-

25. Pueden consultarse datos relativos al País Vasco en el “Informe sobre las cooperativas y la promoción VPP”, publicado en 2015 por el Observatorio de la Vivienda, http://www.garraioak.ejgv.euskadi.eus/contenidos/documentacion/ovv_cooperativas/es_ovv_sevi/adjuntos/Informe_cooperativas%202015.pdf

dades financieras a la promoción inmobiliaria convencional hizo que numerosas promotoras dirigieran su mirada a la promoción cooperativa, que ofrecía un menor riesgo financiero y una mayor garantía para los bancos. Era la fórmula para seguir construyendo y obteniendo el beneficio que el desplome de la actividad les negaba.

A ello se añadía que también la promoción pública fomentaba el uso de esta figura societaria. Así, según el Observatorio Vasco de la Vivienda, más de un tercio de las viviendas de protección oficial construidas en Euskadi entre 2012 y 2014 han sido promovidas por cooperativas.

Como consecuencia de esta asunción de la forma social cooperativa por parte de promotoras convencionales, esta última década han convivido dos tipos de cooperativas: las que se venían constituyendo con un mayor respeto a la filosofía y principios cooperativos, gestionadas en parte por empresas especializadas en el sector y las constituidas por esas promotoras tradicionales que han hecho un uso instrumental de la figura.

Estas últimas han generado problemas que han supuesto cierto grado de desnaturalización y de descrédito que la cooperativa, como alternativa para el acceso a la vivienda, no se merece.

Se trata de cooperativas que han nacido sin socios y que los han conseguido gracias a una publicidad que subraya las ventajas de las mismas, pero esconde los riesgos. Y ha planteado numerosos conflictos tanto ante los tribunales como ante los servicios de arbitraje cooperativo²⁶.

Las promotoras/gestoras no parecen haber tenido especial interés en conocer las leyes de cooperativas, ni en comprender y transmitir a los socios “captados” ni los principios cooperativos, ni la responsabilidad que conlleva la autopromoción. Así nos encontramos con que ante la baja voluntaria justificada de los socios se les pretende hacer responder por daños y perjuicios, “porque el resto de los socios no puede verse perjudicado por su salida”. O se les imputan pérdidas, solo a ellos,

26. Los medios de comunicación han dado cuenta de los casos más extremos de esos conflictos, lo que contribuye, lógicamente, al descrédito de la cooperativa de vivienda. Como ejemplo de estas irregularidades pueden verse, entre otras muchas, las siguientes noticias: http://elpais.com/diario/2011/09/24/madrid/1316863454_850215.html, http://www.elperiodicodearagon.com/noticias/aragon/detenidos-ocho-empresarios-estafar-mas-cien-cooperativistas-arcosur_743954.html, <http://www.elcorreo.com/vizcaya/v/20120114/alava/bustablado-tendra-pagar-euros-20120114.html>. En la página web del Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo pueden consultarse numerosos laudos que dan una respuesta a esos conflictos: <http://www.csce-ekgk.coop/arbitraje.php>.

en previsión de que sus viviendas tengan que ser adjudicadas por un precio menor al inicialmente recogido en los contratos de adjudicación. O no se adoptan los preceptivos acuerdos de calificación de las bajas y se pretende después, en respuesta a la solicitud de reembolso, tildarlas de injustificadas.

Por otra parte, los cooperativistas tampoco suelen ser conscientes de que son promotores a través de la cooperativa y de que, por tanto, responden de todo el crédito promocional aunque haya socios que abandonen la cooperativa y no sean sustituidos por otros nuevos que ingresan en la misma. Esto genera sorpresas muy desagradables cuando, por ejemplo, en promociones de 90 viviendas hay 26 bajas previas a la finalización de la construcción.

Desde los poderes públicos se habría de tomar alguna medida para impedir que las cooperativas sirvan a los intereses de las promotoras conculcando los principios cooperativos y perjudicando a los cooperativistas que se ven defraudados en sus expectativas, nacidas de una información sesgada sobre su condición. Debería ser un modelo a extinguir. El futuro para las cooperativas de viviendas ha de ser otro. Esperamos que en Euskadi la reciente constitución de BIZIKOOP, la Federación de Cooperativas de Viviendas, pueda jugar un importante papel en el mantenimiento y recuperación de la identidad cooperativa.

En ese futuro deseable cobra especial importancia una figura con honda tradición en el norte de Europa, más desconocida en nuestro país, pero que ya cuenta con iniciativas pioneras de cierto recorrido y proyectos en desarrollo que invitan a la esperanza.

2.1. Promotoras-gestoras de cooperativas

Como hemos dicho, durante estos últimos años se han multiplicado las reclamaciones frente a unas entidades gestoras que se han servido de las cooperativas para continuar con un negocio que con anterioridad han desarrollado en calidad de promotoras mercantiles. Son las “falsas cooperativas, promotoras privadas que adoptan la forma cooperativa sin comportarse como verdaderas cooperativas”²⁷.

27. FAJARDO, “Marco jurídico del cooperativismo de viviendas”, p. 9, http://www.uv.es/cidec/documents/DocViviendas/Ponencia_Fajardo.pdf. Ya antes del estallido de la burbuja inmobiliaria se advertía de las cooperativas creadas “de arriba abajo” y no de “arriba abajo” como es lo normal, *vid.* VAZQUEZ FRAILE, *Las cooperativas de viviendas en España*. Desafíos de presente y futuro, 2003, p.36, quien alerta de que “se están dando casos de gestoras que carecen, además del más elemental espíritu cooperativo, del suficiente conocimiento y experiencia profesional en la promoción de viviendas, desnaturalizando

Se han servido de y no han servido a las cooperativas. Por ejemplo duplicando contrataciones con un mismo objeto (entre otros la gestión y control de la obra, que se adjudica a técnicos y además a sociedades del entramado societario de la propia gestora). O contratando en calidad de miembros del consejo rector con sociedades controladas por ellos mismos sin que haya posibilidad de negociación y defensa de los intereses de la cooperativa²⁸. O aceptando desviaciones de costes o incrementos injustificados.

Y en los casos más extremos, la figura de la cooperativa ha sido utilizada directamente para estafar a quienes buscaban conseguir una vivienda a un precio simplemente razonable²⁹.

La jurisprudencia ha reconocido esta “desnaturalización” de la idea de la cooperativa en casos como los reseñados, y ha asignado a estas gestoras el papel de auténticas promotoras haciendo que respondan en consecuencia, por ejemplo, de los daños constructivos³⁰. A esto último ha contribuido también el legislador al establecer en la Ley de Ordenación de la Edificación que “la responsabilidad del promotor que se establece en esta Ley se extenderá a las personas físicas o jurí-

el sistema cooperativo”. También LAMBEA en *Cooperativas de Viviendas*, 2ª ed., 2007, p. 53, habla de “supuestos de simulación respecto de la propia realidad cooperativa, utilizada por empresas gestoras que se aprovechan de ella, ejerciendo funciones de promoción y construcción inmobiliaria y produciéndose un fraude de ley”, aunque considera, en ese momento, que son casos patológicos que no se puede generalizar.

28. Varias sentencias pronunciadas por los juzgados de 1ª Instancia nº 1 y nº 3 de Vitoria así como la Audiencia Provincial de Álava insisten en la idea de que en estos casos ha habido un claro ejercicio de “autocontratación” con “evidente perjuicio” para los cooperativistas y “abusivo beneficio” para la gestora. *Vid.*, entre otras, la sentencia de la Audiencia Provincial de Álava de 31 de marzo de 2014, o la de 1 de diciembre de 2011.

29. Como ejemplo pueden verse, entre otras, las sentencias de la Audiencia Provincial de Madrid de 16 de enero de 2015 o las del Tribunal Supremo de 10 de junio de 2015 o de 8 de marzo de 2016.

30. La jurisprudencia es abundante y nos enseña que la realidad está extendida por todo el país. Nos enseña también que la ventaja teórica que la promoción cooperativa supone para los socios que afrontan la construcción de sus viviendas en cuanto a controlar el proyecto y la calidad de su desarrollo no se materializa. Entre otras muchas pueden consultarse las sentencias de la AP Cádiz, Sec. 2.ª, de 21 de junio 2010; AP Alicante, Sec. 6.ª, de 7 de febrero de 2012; AP Madrid, Sec. 13.ª, de 4 de marzo y de 18 de abril de 2013. La sentencia de la AP Barcelona, Sec.1ª, de 14 de julio de 2015, aplica la teoría del levantamiento del velo para hacer responder a todo un entramado de empresas, entre ellas una gestora de cooperativa, porque “utilizaban a la cooperativa como una pantalla, como una entidad aparente, para así evitar responder como promotores y constructores de la obra quedando acreditada su intención fraudulenta”.

dicas que, a tenor del contrato o de su intervención decisoria en la promoción, actúen como tales promotores bajo la forma de promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios u otras figuras análogas” (art. 17.4). Este precepto pondría de manifiesto “la facilidad con que cuenta un gestor de cooperativa para, al amparo de la autopromoción aparente y formal de la cooperativa, ser, en la sombra, el real promotor de la construcción”³¹.

La Audiencia Provincial de Asturias en una sentencia de 18 de mayo de 2015 da un paso más y califica de incumplimiento de la gestora de la cooperativa, verdadera promotora, el hecho de no haber adjudicado todas las viviendas construidas a socios “que se había comprometido a captar”, lo que derivó en la asunción del riesgo de la promoción por parte de los socios, que se ven obligados a soportar los gastos de la financiación por las viviendas no adjudicadas, de los honorarios pactados con la gestora y las pérdidas derivadas del menor precio al que finalmente se vendieron a terceros ajenos a la cooperativa.

Indica la sentencia que “no se formó la cooperativa en forma espontánea por los socios que la integran, sino que éstos fueron captados por la propaganda de la actora, que fue quien impulsó a los interesados en la adquisición de una vivienda de la promoción esa fórmula”. “Es claro por ello que antes de la firma del contrato de gestión inmobiliaria por la cooperativa constituida a su instancia con la fórmula predispuesta por la misma, ya estaba determinado el solar, el proyecto, los arquitectos y la constructora, lo que le permitió evaluar el coste de la promoción y fijar el beneficio que esperaba obtener en la misma, que similar al obtenido por la venta directa de las viviendas, se sustituyó en este caso por los honorarios”.

Acepta el Tribunal la tesis de la cooperativa “de que era obligación de la actora, en la cualidad que fue, de verdadera promotora del conjunto residencial construido bajo fórmula impuesta de cooperativa, la completa realización de la promoción con entrega de todas las viviendas, lo que incluye la adjudicación y transmisión definitiva de las mismas a los socios que se había comprometido a captar, pues en otro caso la consecuencia que se produce no es otra que transferir a quienes se han integrado en la cooperativa con la única finalidad de adquirir en mejores condiciones una única vivienda, el riesgo de la promoción...convirtiendo así al resto de los cooperativistas en empresarios al objeto de soportar las pérdidas que la ausencia de interés real de los captados por la verdadera promotora puede generar y de hecho generó en este caso”.

31. Sentencia de la AP Madrid de 4 de marzo de 2013.

La demanda la había planteado la gestora exigiendo el pago de los honorarios pactados con la cooperativa por los servicios integrales de gestión, administración, coordinación y asesoramiento de la promoción. La Audiencia revoca la sentencia de primera instancia que la estimaba parcialmente porque el perjuicio generado por la imposibilidad de repercutir sobre las viviendas no adjudicadas la parte correspondiente de dichos honorarios, los intereses de financiación de esas mismas viviendas y el precio por el que finalmente pudieron ser vendidas a terceros ajenos a la cooperativa superaban la cantidad reclamada.

Evidentemente no todas las gestoras responden a esta imagen. Con anterioridad a la crisis de 2008 y posteriormente se han constituido empresas promotoras que han adoptado la filosofía cooperativa y la han transmitido a los socios. Hay que tener en cuenta que la complejidad de la promoción hace en ocasiones inevitable que la gestión esté profesionalizada. No siempre es posible que los socios auto-gestionen un proyecto pensado desde el inicio por ellos mismos. Por otra parte, también los poderes públicos, destacadamente los ayuntamientos, han desarrollado vivienda protegida en forma de cooperativa con la colaboración de gestoras que distan de ser promotoras especulativas.

2.2. Socios que no tiene voluntad de tales

Los socios pueden llegar a las cooperativas de viviendas de dos formas. Son ellos quienes toman la iniciativa de construir su propia vivienda buscando unas condiciones determinadas de ubicación, coste, calidades, urbanización y, a partir de ahí, constituyen la sociedad y contratan a los profesionales que se encargarán de realizar ese proyecto. O tienen conocimiento a través de los medios de comunicación, de buzoneo publicitario, de redes sociales, de la existencia de la cooperativa que busca socios para un proyecto ya definido en mayor o menor detalle.

La elección de la cooperativa como forma jurídica a través de la que se gestiona el acceso a la vivienda suele deberse a varios factores. El primero de ellos es el ahorro económico que supone para los socios. Por una parte se elimina del coste de la construcción el margen correspondiente al promotor, que puede suponer entre un 20% y un 30% del coste total. Si bien una parte de ese “ahorro” ha de destinarse al abono de los servicios prestados por las gestoras, que se encargan del desarrollo y control de la promoción. Según fuentes del sector las gestoras cobran, en estos momentos, entre un 8% y un 9% del coste total de la promo-

ción, siendo el 10% la barrera que no debería superarse³². Es uno de los aspectos que son difíciles de controlar si la iniciativa del proyecto es de la gestora y no de los socios, como ponen de manifiesto los casos que han llegado a los tribunales.

Por otra parte, la promoción a través de una cooperativa ofrece ventajas fiscales, como la exención del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados en varias operaciones o del IVA en la compra del suelo³³, entre otras.

El segundo factor que hace atractiva la cooperativa es la mayor participación en el proceso constructivo. Son los socios, en asamblea, los que tienen (o deberían tener) un papel relevante en la definición del diseño de sus viviendas, espacios comunes, urbanización, selección de materiales, calidades, etc.

Estos dos serán los factores que tendrán en cuenta los grupos a los que nos hemos referido en primer lugar, los que realmente responden a la idea de una cooperativa de viviendas.

En la información publicitaria que ofrecen las gestoras suele incidirse además la posibilidad de abandonar el proyecto, caso de que el socio no pueda o no quiera permanecer en él, recuperando toda la inversión realizada hasta ese momento. No se explica con claridad, sin embargo, que esa recuperación puede no ser del total de lo invertido si la baja del socio se califica como no justificada y que puede demorarse hasta cinco años desde el momento de la misma. Tampoco se advierte de que la baja de los socios puede suponer, para quienes se quedan, la asunción de una responsabilidad superior en tanto que los promotores del proyecto tienen que hacer frente a todos los compromisos adquiridos con los intervinientes en el proceso constructivo. Ni de que los precios que se barajan pueden verse alterados, o de que pueden tener que asumir una responsabilidad por pérdidas.

Con estas ventajas *in mente* y con una imagen todavía positiva de las cooperativas, a pesar de las numerosas malas noticias difundidas en los últimos tiempos, muchas personas necesitadas de vivienda se embarcan en proyectos que no nacen de ellas mismas y sin tener una idea concreta de qué es realmente una cooperativa. Tienen la necesidad de adquirir una vivienda a un precio accesible, tienen la opción de abandonar esos proyectos durante el tiempo que dure la construcción

32. Así el presidente de la Confederación de Cooperativas de Viviendas (CONCOVI), Alfonso Vázquez Fraile, en: http://economia.elpais.com/economia/2014/10/03/actualidad/1412363419_915416.html.

33. MOYA-ANGELER y PORTILLO, "Las cooperativas de viviendas y su relación inmobiliaria con el ayuntamiento a efectos del IVA", *CIRIEC- Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, nº 69, 2010, p. 252.

y hasta que se haga efectiva la adjudicación, y “no asumen riesgos”, de acuerdo con lo que se les ha dicho por parte de los verdaderos promotores³⁴. Su objetivo no va más allá de la adquisición de esa vivienda. Esto genera graves problemas cuando, en efecto, por diversas circunstancias, los socios se van dando de baja de las promociones, no son sustituidos por socios nuevos, y quienes permanecen se ven confrontados con la realidad de la autopromoción en toda su dimensión³⁵.

A menudo, en este segundo “tipo” de cooperativas de viviendas, también se atenúan en exceso las dos primeras ventajas a las que nos hemos referido. La gestora puede acabar “consumiendo” el ahorro que implicaría prescindir del promotor inmobiliario clásico. Y la participación de los socios en la definición de su proyecto de vivienda, zonas comunes, estándares energéticos, etc. es mínima. Todo ello ocurre porque no hay realmente vocación de ser socios, ni conocimiento de lo que es la realidad cooperativa.

La falta de un parque de viviendas en alquiler que ofrezca una alternativa a los demandantes de vivienda y la cultura de la vivienda en propiedad como objetivo de inversión económica principal de la ciudadanía ha hecho posible esta “perversión” en un momento en que las promotoras inmobiliarias no han conseguido crédito bancario que les permitiera seguir construyendo.

3. Un modelo alternativo

Frente a este modelo, hay otro, todavía incipiente entre nosotros pero que creemos que debe ser dado a conocer e impulsado desde los poderes públicos. Es

34. La realidad nos muestra, sin embargo, que lejos de esa idea existe una práctica no excepcional en que determinadas gestoras requieren a los socios para que afiancen personalmente (con carácter solidario frente a la cooperativa y mancomunado entre los socios) el préstamo promotor que otorga a la cooperativa una entidad bancaria, o bien se subroguen en el préstamo existente. Así se aseguran la continuidad de la promoción, de la que puede depender el cobro de sus honorarios de gestión. No sería grave si, como ocurre, no se planteara como una medida desesperada ante problemas financieros de la cooperativa, y más como una huida hacia delante que como una solución a esos problemas. De este modo los socios se hacen partícipes del riesgo de la promoción incluso antes de haber recibido las viviendas y aunque no lleguen siquiera a hacerlo.

35. El art. 26.4 *in fine* de la ley vasca de cooperativas ha suscitado al respecto la controversia de si al socio que solicita la baja puede exigírsele “el cumplimiento de las actividades y servicios cooperativos en los términos en que venía obligado”. Entiendo que la interpretación sistemática del mismo lleva a excluir esa posible exigencia en los casos de baja justificada y siempre que se haya respetado, si lo hay, el plazo de permanencia mínimo establecido en los estatutos.

una realidad que mira hacia el norte de Europa y que en la situación económica en la que nos encontramos, que es de transición hacia un nuevo paradigma económico aún sin definir, será necesario desarrollar.

Las características del mercado de trabajo actual que ya hemos mencionado, de salarios precarios, de acusada inestabilidad, de exigencia de una mayor movilidad, no permite mantener el modelo predominante de acceso a la vivienda de las últimas décadas. En un país donde el 80% de los jóvenes entre 16 y 29 años vive con sus padres porque o no tiene trabajo (64%) o el que tiene no le permite ni comprar ni alquilar una vivienda³⁶ hay que cambiar algo de forma urgente.

El modelo alternativo al que nos referimos es el de la vivienda colaborativa en régimen de cesión de uso.

En una sociedad en la que la regla es el disfrute de la vivienda a título de propiedad no es fácil que proliferen, de inicio, proyectos en los que los usuarios de la vivienda y promotores de su construcción o rehabilitación renuncien a ese objetivo. Por eso será necesario configurar esos proyectos de forma que sean atractivos, por ejemplo en términos de sostenibilidad energética³⁷, darles prioridad desde las instituciones públicas y otorgar seguridad jurídica a quienes se embarcan en la aventura.

A favor juega la necesidad de disfrutar de una vivienda digna sin tener que hipotecar todos los recursos de los que disponen los ciudadanos o las familias. Al mismo tiempo habrá que valorar la idea de compartir espacios, tiempo, relaciones, de generar dinámicas que permitan incrementar la calidad de vida sin asumir mayores costes económicos; de organizar eso que se conoce como “lujosa pobreza”.

36. El 60% gana menos de 1.000 euros mensuales con lo que tendría que dedicar un 58% de sus ingresos al pago de una hipoteca o el 60% al pago de un alquiler, cuando, según los expertos, el esfuerzo no debiera superar el 30%. Son datos del Observatorio de la emancipación elaborado por el Consejo de la Juventud de España, <http://www.cje.org/es/publicaciones/novedades/observatorio-de-emancipacion-n-11-segundo-semester-2015/>

37. Un ejemplo de construcción sostenible desarrollado en forma de cooperativa puede verse en la siguiente noticia, que refleja que en régimen de autogestión se pueden desarrollar proyectos que garantizan la calidad de la vivienda de los socios a un precio razonable: http://economia.elpais.com/economia/2016/07/07/actualidad/1467908257_604743.html

3.1. La experiencia en Europa

El modelo tiene una larga historia de éxito en Alemania³⁸, Dinamarca³⁹, Noruega o Suecia, entre otros países. En estas experiencias, tanto dentro como fuera de nuestro país, el derecho cooperativo es una herramienta de gran utilidad. Este sí debería ser, en nuestra opinión, el futuro de las cooperativas de viviendas.

La realidad de estos países pone de manifiesto que se trata de proyectos que, además de facilitar el acceso a una vivienda digna a quienes los promueven, evitan la especulación inmobiliaria y generan comunidad. De ahí que cuenten con amplios espacios comunes que dan una oportunidad a la comunicación, a compartir cuidados, a facilitar la conciliación, etc.

Nos encontramos con diversos tipos en función de las necesidades de sus promotores. Algunos son intergeneracionales⁴⁰, con un papel protagonista de

38. 2.000 cooperativas ofrecen 2,2 millones de viviendas para un total de 5 millones de personas. Ello supone un 10% de toda la vivienda en régimen de alquiler que se oferta en Alemania, *vid.*, <http://www.genossenschaften.de/wohnungsgenossenschaften>. Cuando en Alemania se habla de cooperativas de viviendas se distingue entre las “clásicas”, en las que la propiedad se mantiene en manos de la cooperativa teniendo los socios un derecho vitalicio de uso de las viviendas adjudicadas, así como de los espacios comunes, y las orientadas a la adquisición de la propiedad individual. Estas últimas son menos frecuentes aunque su número está aumentando estos últimos años. En las cooperativas “clásicas” son éstas las que consiguen la financiación bancaria, una vez realizadas las aportaciones de los socios para la constitución de las mismas. Y son también las propias cooperativas las que van cancelando los créditos con el pago de los socios por el derecho de uso, una suerte de “renta” que, por una parte se destinará a la cancelación definitiva del préstamo promotor, y por otra parte permitirá afrontar el mantenimiento de las viviendas y zonas comunes. Lógicamente esa “renta” disminuye una vez haya sido cancelado el crédito. La cooperativa es la única responsable ante los terceros contratantes, tanto bancos como diversos agentes que participan en el proceso constructivo. Mientras, los socios solo arriesgan personalmente las cuotas abonadas en calidad de socios de la cooperativa. De esta manera la solvencia de la cooperativa sustituye a la individual de sus miembros. La obligatoria auditoría a la que han de someterse las cooperativas hace que sean consideradas como prestatarios de bajo riesgo por las entidades bancarias.

39. Sobre el conocido modelo Andel danés puede consultarse el trabajo de ALBORS, M.A., *Estudio del modelo Andel de cooperativas de viviendas en cesión de uso y la posibilidad de su introducción en España*, 2012: http://www.uv.es/cidec/documents/DocViviendas/Modelo_Andel.pdf, también VIDAL-FOCH “Asociaciones y cooperativas de vivienda en Copenhague y Dinamarca”, http://www.laborda.coop/wp-content/uploads/2015/11/Cooperativas_y_Asociaciones_de_Vivienda.pdf.

40. Por ejemplo, las cooperativas alemanas Amaryllis en Bonn (fundada en 2007): http://www.amaryllis-bonn.de/startseite.html?&no_cache=1 o Schanze e. G. en Hamburgo (fundada en 1987): <http://www.schanze-eg.de/> o la asociación Casa Anna Haag en Stuttgart, <http://www.annahaaghaus.de/wir.html>. El Ministerio de Familia alemán informa sobre estos proyectos en su página web: <http://www.mehrgenerationenhaeuser.de/>

parejas jóvenes con hijos, otros se califican como *senior*, impulsados por personas mayores que prevén la necesidad de apoyo según avance su proceso de envejecimiento⁴¹. Hay comunidades de mujeres que organizan el apoyo mutuo ante diversas circunstancias vitales⁴². O ecoaldeas⁴³ que priorizan un modo de vida alternativo de mayor contacto con la naturaleza. Son ideas muy distintas de la vida en comunidad, lejos todas del tipo del desarrollo urbano que hemos conocido durante las últimas décadas, en las que se han levantado inmensas urbanizaciones idénticas entre sí, que no han atendido a otro criterio que fuera el máximo aprovechamiento del suelo en términos de metro cuadrado vendido a cada propietario.

El modelo de vivienda colaborativa al que nos referimos parte, como hemos dicho, de las necesidades de sus promotores, que pueden ser muy diversas, y se articula conjugando de una manera más humana espacios privados de los partícipes con espacios comunes que facilitan la colaboración entre los vecinos.

La cooperativa en régimen de cesión de uso no es la única fórmula de la que se valen los promotores de estas iniciativas, pero sí una de las principales. Nos encontramos también con vivienda pública, vivienda privada de inversores que la ceden en régimen de alquiler, o promoción a través de otro tipo de sociedades, asociaciones y sociedades civiles principalmente. Pero la cooperativa, si tenemos en cuenta los principios que la inspiran, es la figura que más cerca está de esta filosofía habitacional.

El modelo choca con importantes barreras conceptuales en nuestra sociedad, que no se dan con la misma intensidad en los países mencionados. La primera de ellas es el ya mencionado arraigo a la propiedad. La segunda, la falta de cultura cooperativista, aún en Euskadi, donde la cooperativa tiene tanta importancia en el mundo de la pequeña y mediana empresa. Falta, por último, cultura democrática y de funcionamiento en grupo.

41. Un ejemplo lo constituye la sueca Färdknäppen, creada en 1993, enfocada “a la segunda parte de la vida”, http://www.fardknappen.se/public_html/Valkommen.html. O la alemana Gewobau e.G.: <https://gewobau.de/home/senioren/>.

42. Interesante nos ha parecido la figura de las *Beginenböfe* en Alemania, que toman su nombre de las *beginen* (beguinas) medievales, grupos de mujeres con una dimensión espiritual, no pertenecientes a órdenes religiosas, que consiguieron una libertad de acción difícil de concebir para las mujeres de la época. Las siguientes páginas ofrecen algunos ejemplos: <http://www.beginenhof-koeln.de/cms/content/?id=1> (es una cooperativa); <http://www.beginenhof-essen.de> (es una asociación).

43. Información sobre el movimiento de ecoaldeas puede obtenerse en la siguiente página: <http://gen.ecovillage.org/es>

Pero, si ha servido en culturas tan próximas a la nuestra, merece la pena ofrecerle una mayor atención. La necesidad de una alternativa, el conocimiento de otras opciones y el imprescindible apoyo institucional pueden hacer que se convierta en una solución exitosa.

3.2. La incipiente experiencia española

Cataluña es la comunidad que quizá cuenta con más actividad en este proceso de cambio de modelo. Una de las cooperativas de viviendas de cesión de uso pioneras es Cal Cases (2007)⁴⁴, en Santa María d'Oló, donde la masía rehabilitada es propiedad de la cooperativa, de la misma manera que los módulos construidos adicionalmente. Los socios tienen derecho de uso de esos módulos en los que se ubican las viviendas individuales y de los espacios comunes que se ubican en la masía.

La cooperativa de viviendas de cesión de uso La Borda⁴⁵ en Can Batlló (Barcelona) es otro ejemplo de éxito de esta forma de afrontar el problema de la vivienda. En 2015 el Ayuntamiento constituyó un derecho de superficie en su favor en suelo calificado para viviendas de protección oficial, derecho otorgado por un plazo de 75 años y que supone el pago de un canon anual. La financiación ha corrido parcialmente a cargo de los propios socios, a través de la aportación al capital de la cooperativa, pero se ha contado además con préstamos otorgados por otra cooperativa (Coop 57), con una emisión de títulos participativos y ha habido aportaciones de socios colaboradores, además de subvenciones públicas. La aportación al capital de los socios se ha situado entre los 12.000 y 20.000 euros, en función del tamaño de la vivienda, y se acompaña de una mensualidad que se prevé no superará los 8,89 euros/m², con tendencia a la baja con el paso del tiempo. Esa cuota integrará los gastos por amortización de los créditos y también los gastos de comunidad, mantenimiento, limpieza o consumo energético de los espacios comunes. Los cooperativistas cuentan con una lavandería, una cocina-comedor, una sala de estar, un espacio de cuidados, un espacio polivalente para diversos eventos, un aparcamiento de bicicletas, espacio para invitados, así como herramientas y objetos compartidos.

44. <http://calcases.info/>

45. <http://www.laborda.coop/es/>

La asociación Sostre Civic⁴⁶ acoge e impulsa varios proyectos de rehabilitación, también en Barcelona, que trabajan para recuperar edificios en desuso y construir en ellos viviendas en régimen cooperativo de cesión de uso.

El objetivo buscado por la asociación es el de impulsar un modelo no especulativo de vivienda, ya que si bien las cooperativas tradicionales de construcción pueden hacer accesible la vivienda, a precio de coste, una vez construidas las viviendas, la cooperativa se disuelve y las futuras compra-ventas se dan en el mercado especulativo. La cooperativa de cesión permite crear un parque permanente de viviendas accesibles que no van a incorporarse a ese mercado.

El proyecto de Sostre Civic recuerda a las cooperativas alemanas que sirven de estructura portante para grupos de promotores que quieren intervenir en el diseño y gestión de sus viviendas, pero que, por diversas razones no constituyen una cooperativa “propia”. La cooperativa ofrece esa estructura, o cubierta, en la que se integran diversas iniciativas, *Wohnprojekte*⁴⁷. Cada uno de los proyectos es gestionado de forma autónoma por sus promotores, que también se responsabilizan de la financiación, pero todos son socios de la cooperativa⁴⁸, que ofrece asesoramiento en diversos aspectos, es propietaria de los inmuebles y como tal asume las funciones y responsabilidades que le corresponden.

Recuerda también a la “nueva generación” de cooperativas alemanas en el sentido de que procurar vivienda a los socios no es el único objetivo de la coope-

46. Se trata de una asociación fundada por ingenieros, juristas, arquitectos, urbanistas y economistas preocupados por el problema del acceso a la vivienda. Para ver los proyectos en curso: <http://sostre-civic.coop/projectes>.

47. Anteriormente ya hemos mencionado como ejemplo la cooperativa Schanze e.G. en Hamburgo. Es una cooperativa especialmente interesante desde el punto de vista de su contribución a la regeneración de diversos espacios de esta ciudad. La cooperativa nace como un proyecto de un grupo de profesionales arquitectos, juristas, etc., que buscan una solución al problema de la vivienda en la ciudad y desarrollan una iniciativa para rehabilitar un edificio en parte ocupado, en parte alquilado, involucrando a los propios usuarios en la misma. Se trataba de una propiedad privada (el complejo estaba en parte derruido) y se comenzó por la adquisición de la misma. El grupo impulsor consiguió la financiación, en la que participó el Ayuntamiento de Hamburgo y consiguió también, no sin esfuerzo, involucrar a los ocupantes, con su propio trabajo, en el saneamiento de las viviendas. Al éxito de la rehabilitación acometida en la *Schanzestrasse*, se sumaron otros proyectos. Pero los ejemplos de este tipo de cooperativas son innumerables; algunos de ellos pueden conocerse a través de los siguientes portales: <http://www.wohnprojekteportal.de/startseite.html>; <http://www.wohnungsbaugenossenschaften.de/>; <http://www.evmberlin.de/de/index.php>, entre otros muchos.

48. Pueden ser socios personalmente o a través de cada proyecto, que a su vez puede adoptar la forma de sociedad civil o asociación.

rativa. Estas nuevas cooperativas buscan además generar relaciones de vecindad que colaboren en la integración de personas con necesidades específicas; buscan construir pensando en el medio ambiente recurriendo, por ejemplo, a fuentes de energía alternativas; o desarrollan iniciativas culturales y artísticas, que enriquecen la vida de la comunidad.

Sin embargo el tipo de cooperativa más extendido en estos momentos en el Estado es el *senior*⁴⁹ del que Trabensol⁵⁰ es pionera.

También en Euskadi contamos con proyectos de cooperativas de cesión de uso pero que no son todavía una realidad. Egunsentia⁵¹ en Bizkaia es un proyecto de cooperativa *senior*, para personas mayores que prevén la necesidad de servicios sanitarios y asistenciales. El colectivo CoVER⁵² impulsa un proyecto de vivienda colaborativa en Aletxa⁵³ (Alava) que recuperará un caserío de finales del s. XVIII para transformarlo en cinco viviendas con amplios espacios comunes. Aunque con sede en Cantabria, con muchos socios vascos, la cooperativa Brisas del Cantábrico también trabaja en un proyecto *senior*⁵⁴ de vivienda colaborativa en forma de cooperativa de cesión de uso.

El largo proceso que precede a la materialización de estas iniciativas pone de manifiesto el esfuerzo que requiere el cambio de paradigma que la idea de la vivienda colaborativa en cesión de uso supone. Sin embargo, insistimos, el éxito que ha tenido fuera de nuestras fronteras y la necesidad de modificar la situación actual, sobre todo para los jóvenes que se enfrentan a las condiciones laborales que todos conocemos, hacen ineludible el intento de avanzar por este camino.

49. Sobre los distintos tipos de cooperativa de cesión de uso en España, *vid.* ETXEZARRETA, A., CANO, G. & MERINO, S., “Las cooperativas de viviendas de cesión de uso: experiencias emergentes en España”, CIRIEC- España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa, 92, 2018, 61-86. Sobre la figura de la vivienda colaborativa *senior* es de sumo interés el trabajo de las investigadoras Irati Mogollón y Ana Fernández publicado por Emakunde, en 2016, bajo el título *Arquitecturas del Cuidado*, http://www.emakunde.euskadi.eus/contenidos/informacion/publicaciones/subvencionadas2/es_def/adjuntos/beca.2015.1.arquitecturas.del.cuidado.pdf.

50. <http://trabensol.org/>

51. <http://egunsentiaurora.wix.com/egunsentia>

52. <https://colectivocover.wordpress.com/category/cohousing/cohousing-aletxa/>

53. <http://ecohousing.es/wp-content/uploads/2013/05/Documento-Aletxa-rev02.pdf>

54. <https://brisadelcantabrico.com/>

Hay más proyectos desarrollados a lo largo de la geografía española que pueden servir de guía para los interesados⁵⁵, en los que no nos detendremos dada la dimensión de este trabajo.

4. Ventajas e inconvenientes de la cesión frente a la propiedad

Las ventajas e inconvenientes de este modelo de cesión se han apuntado ya, en parte, en las páginas precedentes. El mayor inconveniente lo constituye, quizá, la necesidad de cambiar de paradigma y renunciar a la propiedad. En este momento es también un inconveniente el desconocimiento del modelo y la ausencia de una regulación más completa que supla esa falta de experiencia.

En las cooperativas no *senior*, la necesidad de traslado por motivos laborales u otros que puedan afectar al socio usuario puede generar un problema de recuperación de la inversión realizada, que podría demorarse si no hay una sustitución inmediata del socio usuario. En los países de mayor tradición en la cesión de uso la intercooperación suele ofrecer una solución a este problema.

Entre las ventajas, además de las que, en general, la promoción a través de la cooperativa supone (precio más ajustado por eliminarse el beneficio del promotor, mayor control de la construcción respecto de la calidad y la seguridad de las viviendas, gestión democrática de las decisiones tomadas a lo largo del proceso constructivo, mayor información acerca del mismo), destacaríamos las siguientes:

El esfuerzo financiero para el acceso a la vivienda es menor que el que requiere la adquisición de la propiedad. Principalmente porque el socio usuario no va a ser titular de una hipoteca que grave su futuro. La titularidad será de la cooperativa, asumiendo el socio la inversión exigida como aportación social. Si se cuenta con el apoyo institucional y se construye en régimen de protección oficial el esfuerzo será aún menor.

Las cooperativas en cesión de uso suelen corresponderse en la práctica con proyectos de vivienda colaborativa donde el espacio común es tan importante como el privado, y dónde el cuidado mutuo es un valor del que disfrutan los usuarios. Este principio facilita la vida de quienes han de organizar la conciliación de la vida laboral y familiar, ya sea porque tengan niños pequeños o personas

55. <http://ecohousing.es/red-cohousing/mapa-cohousing-vivienda-colaborativa-en-espana/>

mayores a su cargo; facilita también la integración de personas con necesidades específicas y la comunicación intergeneracional. Es también, en contrapartida, más exigente puesto que requiere el esfuerzo y la participación de los integrantes de la cooperativa en el proyecto común.

Ofrece flexibilidad si ésta es necesaria debido a los cambios en las unidades familiares de los socios que hacen que precisen de más o menos habitaciones de las que ya disfrutaban en el momento inicial. Y ofrece estabilidad porque la cesión es por tiempo indefinido.

Para toda la comunidad ofrecen una ventaja fundamental, ayuda a frenar la especulación y contribuye a la estabilización de los precios de un bien de primera necesidad como es la vivienda.

5. Bases jurídicas para el cambio de modelo en Euskadi

La situación a la que hemos hecho referencia en el segundo punto del trabajo exige una reflexión y la adopción de medidas que garanticen que las cooperativas sean fieles a los valores de democracia y solidaridad que definen esta forma societaria. El apoyo institucional que se refleja en las diversas medidas de fomento de las cooperativas debe servir a la rentabilidad económica y social que se persigue con el mismo. Solo así se justifica.

Esta preocupación se advierte en las instituciones vascas y nos proporciona la explicación de las modificaciones recogidas en la Ley de vivienda de 2015 y del régimen de las cooperativas de viviendas previsto en el Anteproyecto de Ley de Cooperativas de Euskadi⁵⁶.

5.1. El Anteproyecto de Ley de Cooperativas de Euskadi

5.1.1. *Mayor implicación de los socios en el proyecto*

Con el objetivo de revertir el modelo en el que es la gestora quien constituye la cooperativa y tiene la iniciativa sobre el proceso constructivo, el artículo 117.1. II dispone que “en todo caso, el objeto social habrá de ser desarrollado, al menos

56. El Anteproyecto elaborado por el Gobierno, parece ser que con un amplio consenso entre las fuerzas políticas de la cámara y el sector, ha sido remitido al Parlamento en febrero de 2018. No está prevista su aprobación hasta el segundo semestre del próximo año 2019.

en los aspectos básicos, directamente por la propia cooperativa sin perjuicio de que pueda ser facilitado o complementado de cualquier forma por los que aquella contrate. Dichos contratos deberán ser dictaminados favorablemente por el letrado asesor de la Cooperativa.”

Esta última es otra de las novedades del Anteproyecto. La obligación de disponer de letrado asesor se recoge en el art. 121 del mismo. Entre las funciones que se le encomiendan están, precisamente, las de dictaminar sobre los contratos celebrados con la gestora y los contratos de edificación⁵⁷. Se pretende con ello asegurar el objetivo de la participación efectiva y gestión democrática, ya que va a tener que dictaminar sobre las operaciones jurídico-económicas más importantes celebradas por la cooperativa.

Por otra parte, el art. 119 dispone que las cooperativas de viviendas se constituirán por, al menos, el 50% del total de socios potencialmente interesados en la adjudicación de las viviendas o locales objeto del proyecto, que deberá contener la escritura de constitución. Al mismo tiempo, se permite que la cooperativa enajene a terceros no socios las viviendas promovidas, cuando ello sea necesario para la financiación de la promoción cooperativa y sin que superen el 40% de las adjudicaciones realizadas a los socios. Se requerirá para ello la homologación por el Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, quien verificará esa necesidad (art. 117.2. III).

La exposición de motivos del texto proyectado indica que “respecto de las cooperativas de viviendas, manteniendo la estructura básica de diseño legislativo del cooperativismo de viviendas regulado actualmente y compartido con el resto de la legislación autonómica y estatal respecto de este tipo de cooperativas, se trata, con la modificación, de asegurar que las decisiones básicas de la construcción y gestión se realicen por los propios cooperativistas, democráticamente, desde su constitución; independientemente de que por la profesionalidad que requiere la promoción inmobiliaria y dada la forma de unirse los socios de la cooperativa (socios que se desconocen entre sí habitualmente) y su cuantía, sea necesaria la contratación de una entidad gestora que asesore sobre la construcción y financiación de la cooperativa.

57. Ha de hacerlo también sobre los acuerdos de admisión de socios, de sustitución de los mismos, así como a los referidos en los artículos 117, 118 y 119 del anteproyecto y los indicados por los Estatutos de la cooperativa. La referencia a los artículos 117 a 119 supone que el letrado debe informar sobre el objeto, operaciones y ámbito de la cooperativa, el régimen de adjudicación o cesión de las viviendas y el régimen de las personas socias.

Habrà que ver si estas modificaciones tienen, en efecto, virtualidad suficiente para alejar a las promotoras mercantiles tradicionales de las cooperativas de viviendas.

5.1.2. Régimen de responsabilidad más estricto

Más controversia suscitará el mayor rigor impuesto a los socios en caso de baja. Es cierto que las numerosas bajas producidas en estos últimos años de crisis, bajas que no han podido ser suplidas por nuevos socios, han llevado a muchas cooperativas a situaciones críticas que han desembocado incluso en el concurso de las mismas. Pues bien, para evitar ese desenlace, el legislador propone que “la persona socia que cause baja antes de la adjudicación de su vivienda o local, deberá seguir haciendo frente a los compromisos asumidos para su edificación, con el límite máximo que resulte del precio final para su adjudicación, todo ello hasta que no sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio o tercero” (art. 119.2. IV).

Desaparece así uno de los reclamos para la participación en las cooperativas que han utilizado las gestoras para captar clientes/socios. La baja de la cooperativa, además de no suponer la recuperación inmediata de las cantidades aportadas, no libera a la persona socia saliente de la obligación de contribuir a la satisfacción de las obligaciones generadas por la construcción de las viviendas. El vínculo con el proyecto se hace más sólido.

De acuerdo con la ley vigente ya es posible exigir por vía estatutaria la permanencia de los socios hasta la finalización del proyecto constructivo y la adjudicación de la vivienda⁵⁸, pero en los proyectos impulsados por gestoras no se ha hecho así.

El texto del Anteproyecto califica la responsabilidad de las personas socias como mancomunada simple, siendo su límite máximo el que se corresponda con el importe de sus aportaciones obligatorias y voluntarias al capital social, así como las entregadas a cuenta para hacer frente a la edificación y las que tuviese que

58. El art. 26.3 de la ley de cooperativas del País Vasco dispone que “los Estatutos pueden exigir la permanencia de los socios hasta el final del ejercicio económico o por un tiempo que no podrá ser superior a cinco años”. Según el apartado 4 del mismo, las bajas que se produzcan dentro de los plazos mínimos de permanencia tienen el carácter de no justificadas y permiten exigir al socio el cumplimiento de las actividades y servicios cooperativos en los términos en que venía obligado y, en su caso, la correspondiente indemnización de daños y perjuicios.

realizar para cubrir el precio de adjudicación de su vivienda o local⁵⁹, salvo que tuviese un precio máximo fijado por la Administración, en cuyo caso será ese su límite⁶⁰.

5.1.3. La cooperativa de cesión de uso

La ley de cooperativas de Euskadi vigente ya recoge la posibilidad de que la cooperativa retenga la propiedad de las viviendas y ceda su uso o disfrute a los socios (art. 114.3), pero no se ha hecho uso de ella⁶¹. La exposición de motivos del texto proyectado subraya la regulación más precisa de esta figura que se quiere impulsar como alternativa a la adjudicación en propiedad. Es cierto que se le dedica una mayor atención, pero quizá no la merecida dado el desconocimiento de esta opción por parte de todos los operadores que van a intervenir en su desarrollo.

El art. 118 del Anteproyecto sigue diciendo, como lo hace el texto en vigor, que la propiedad o el uso y disfrute, habitual o por temporadas, de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a las personas socias mediante cualquier título admitido en derecho. El número tercero de este artículo añade que “cuando la cooperativa promueva o adquiera un conjunto de viviendas y locales, todo ello como inmueble único, para su cesión a los socios, el conjunto inmobiliario será propiedad de la cooperativa en pleno dominio u otro derecho⁶², con carácter

59. Conforme a la jurisprudencia consolidada, los socios de una cooperativa pueden responder por deudas de la sociedad cooperativa que hayan sido destinadas a la producción de bienes y servicios cooperativizados, hasta el límite del valor de dichos bienes y servicios que hayan recibido en su condición de socios. El fundamento de esta responsabilidad es el principio de prohibición del enriquecimiento injusto. *Vid.*, entre otras, en la sentencias del Tribunal Supremo de 18 de junio de 1991, 9 de mayo de 1993, 16 de febrero de 1998, 19 de octubre de 2005, 30 de enero de 2008, y 12 de diciembre de 2011.

60. La Ley vasca de cooperativas recogería así la responsabilidad, que algún autor entiende ilimitada y mancomunada, que corresponde al socio en el ámbito mutualista de relación, es decir, respecto del coste de la vivienda. *Vid.*, GONZALEZ TAUSZ, “Las cooperativas de viviendas de responsabilidad limitada no existen”, *Revesco*, nº 67, 1999, p.115. Al respecto también MERINO, S., “Cooperativas de viviendas” en PEINADO, J.I. (dir.), *Tratado de Cooperativas*, Tomo II, 2013, p. 1417.

61. ETXEZARRETA, A. y MERINO, S.: “Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica”, *Revesco*, nº 113, 2013, p. 108 y s.

62. La cooperativa no tendría por qué ser propietaria del edificio de viviendas cuyo uso se asignara a los socios. Es posible que obtenga el derecho de uso por cualquier otro título desde el usufructo al alquiler.

indefinido o de duración determinada si así se prevé en los estatutos sociales”. Esta última precisión apunta a la existencia de dudas respecto de la funcionalidad de la cesión de uso; ya prevé directamente, eso sí si los estatutos lo disponen, que sea temporal⁶³.

No se ha recogido la posibilidad, que sí aparece en la ley de cooperativas en vigor, de que se pueda “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” (art.114.3.II Ley de Cooperativas del País Vasco). Es un error. Si llega el momento en que este tipo de cooperativas prospere, dada la exigencia de movilidad que plantará el mercado laboral del futuro, habrán de buscarse fórmulas de intercooperación en beneficio de los socios usuarios.

En este tipo de cooperativas, dice el art. 118, “las personas socias cooperadoras ostentarán un derecho de uso sobre la vivienda y locales que le sean adjudicados por la cooperativa conforme a sus estatutos y normas de organización interna que regularán sus derechos y obligaciones”.

Es importante el papel que se cede a los estatutos en la determinación de los derechos y obligaciones de los socios, pues la ley no precisa nada sobre la naturaleza jurídica del derecho que ostentan, más allá de que podrá ser “cualquier título admitido en derecho”.

Son varias las opciones que ofrece el Código Civil para regular esa cesión de uso por parte de la cooperativa.

La primera opción es la articulación de la cesión como derecho de usufructo.

Esta idea se ha recogido en nuestra doctrina⁶⁴. Sería un usufructo constituido por voluntad de los particulares manifestada entre vivos (art. 468 CC) a título oneroso y sometido a condición resolutoria⁶⁵ puesto que la baja de la persona socia supone también el fin del usufructo, como indica el propio texto proyectado en Euskadi (art. 118. 3. IV).

Esta calificación plantea alguna dificultad vista desde la perspectiva del tipo de cooperativa del que hablamos. Así, de acuerdo con el art. 480 del Código Civil, el usufructuario tiene el derecho de aprovechar por sí mismo la cosa usufruc-

63. De acuerdo con la ley de vivienda, a la que nos referiremos más adelante, la cooperativa no podrá enajenar la propiedad si ha contado con apoyo financiero público para la construcción de las viviendas.

64. ALBORS, *ob.cit.*, p. 77.

65. El art. 469 CC contempla la posibilidad : “podrá constituirse....puramente o bajo condición”.

tuada, pero también de arrendarla a otro y enajenar su derecho de usufructo, cosa que no parece posible en el caso de la cooperativa de cesión de uso⁶⁶. Sin embargo, teniendo en cuenta que la regulación del Código Civil tiene carácter supletorio (art. 470 CC) bastaría con excluir esa posibilidad en los estatutos y/o en el título de adjudicación.

Sí se prevé la transmisión mortis causa del derecho de uso a los causahabientes de la persona socia fallecida previa su admisión como personas socias, de conformidad con los requisitos generales, si así lo solicitan en el plazo de tres meses. En caso contrario tendrán derecho a la liquidación del crédito correspondiente (art. 118.3.IV). Crédito que se reembolsará cuando la persona socia fallecida sea sustituida por una nueva o por una tercera a la que se le asigne la vivienda y que estará sujeto a las deducciones que le fueran aplicables a la causahabiente.

El texto del Anteproyecto dispone que “en caso de baja de la persona socia, su derecho se pondrá a disposición del consejo rector que lo adjudicará a una nueva persona socia”. Es confuso decir que “su derecho” es el que se adjudica, cabe pensar que se trataría de un nuevo usufructo⁶⁷.

La ventaja de configurar la relación como usufructo se derivaría de la naturaleza real del derecho que ostenta el socio, que le otorgaría más estabilidad y una mayor protección⁶⁸.

Una segunda opción sería la de configurar la cesión como derecho de uso o habitación (arts. 523 y ss. CC)⁶⁹. Se trataría igualmente de derechos reales cuyo contenido habría de determinarse en los Estatutos de la Cooperativa, puesto que el régimen legal tiene también, como en el caso el usufructo, carácter supletorio⁷⁰. En el caso de la habitación el derecho se obtendría a título gratuito, lo que no encaja con la dinámica de las cooperativas de cesión de uso que sí suelen cobrar una cantidad que es necesaria para afrontar toda una serie de gastos que

66. Expresa también sus dudas LAMBEA, A., en “Cooperativas de viviendas en España: modelos de adjudicación”, Congreso Internacional RULESCOOP, 2012, p. 21., http://eprints.sim.ucm.es/16377/1/Ana_Lambea_Rueda_Mesa_redonda_RULESCOOP_pra_eprints.pdf.

67. Así LAMBEA, A., *ibid.*, p. 20.

68. LAMBEA, A., *ibid.*, p.23.

69. LAMBEA, A., *ibid.*, p.13 y ss.

70. El derecho de uso confiere a su titular la facultad de usar la cosa y disfrutarla solo directamente. El derecho de habitación otorga la facultad de ocupar en una casa ajena las piezas necesarias para el habitacionista y su familia.

corresponden a la propiedad colectiva: hablamos del coste del mantenimiento de las zonas comunes como jardines, escaleras, portales, lavandería o locales para el desarrollo de actividades comunes. Gastos de electricidad y agua de esos mismos espacios. Gastos de administración si los hubiera, etc.

Así lo establece el texto del Anteproyecto de la ley vasca. El art. 118.3.III dispone que “para adquirir la condición de socio habrá de suscribirse una aportación al capital siendo su importe máximo el que corresponda en función de los costes de promoción o adquisición del inmueble. Los socios abonarán además las cuotas periódicas que fijen los órganos de la cooperativa para el mantenimiento, mejora y conceptos asimilables correspondientes al inmueble residencial”.

Es posible calificar la relación cooperativa-socio usuario como un contrato de cesión de uso atípico⁷¹.

Por último, la relación de la cooperativa propietaria con el socio se puede entender como una relación obligacional, arrendaticia⁷². Es así como se configura en los modelos de contrato que pone a disposición de los interesados la asociación alemana de empresas inmobiliarias⁷³ (*Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen*) y que son los más utilizados por las cooperativas de viviendas alemanas.

En nuestro ordenamiento esta fórmula ofrece una menor flexibilidad para la cooperativa dado el carácter imperativo de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que no puede ser modificada en perjuicio del arrendatario. Por otro lado, salvo que los estatutos hayan dado respuestas claras a todos los posibles problemas que se pueden plantear a lo largo de la vida de la cooperativa, dota a los socios de normas más conocidas, por tanto, de una mayor seguridad jurídica.

Cualquiera que sea ese título de adjudicación, la comprensión de la relación entre la persona socia adjudicataria y la cooperativa no puede olvidar la relación societaria entre usuaria y propietaria y, en especial, el fin del vínculo societario y el deber de lealtad que se deriva del mismo para ambas partes. Este vínculo

71. La opción la contempla LAMBEA, A., “Cooperativas de viviendas en España: modelos de adjudicación”, p. 23, quien habla de una “fórmula atípica *sui-generis*”.

72. Es la postura mayoritaria en la doctrina alemana que ha estudiado la relación ente los socios y la cooperativa y es también la que ha defendido el Tribunal Supremo alemán. Así se recoge por ejemplo, en la sentencia del mismo de 22.12.2003, NJW 2004, p. 1448 y ss.

73. <http://web.gdw.de>

habrá de tenerse en cuenta a la hora de clarificar los derechos y obligaciones de cada una de ellas.

Esto supone, por ejemplo, que la cooperativa tendrá derecho a dar término a esa relación por baja o expulsión del socio. Aunque deba ser cuando haya otro socio que necesite la vivienda⁷⁴.

Plantea dudas el caso de que la vivienda adjudicada a la persona socia no sea ocupada por esta, o esté infrutilizada cuando hay otras que, por necesidades familiares, pudieran necesitarla. ¿Serían la no utilización o la infrutilización causas para dar por terminada o modificar la cesión?⁷⁵

Las cuestiones que deberán afrontarse en los Estatutos para poder ofrecer a los interesados la seguridad jurídica que necesitan ante un proyecto de estas características son muchas. La dimensión de este trabajo no permite abordarlas con la necesaria detención. Apuntaremos algunas.

¿Qué ocurre si la cooperativa enajena la propiedad? ¿Tienen los socios derecho a permanecer en las viviendas que tenían adjudicadas?

¿Y en los casos de separación si el cónyuge al que se adjudica el uso no es la persona socia? ¿Podría la cooperativa resolver la cesión si se niega a ingresar en la misma?

¿Es posible el subarriendo de la vivienda cedida al socio?

Cuando se adopten medidas de mejora o modernización de las viviendas que supongan un incremento de la cuota mensual que deban abonar los usuarios, ¿se aplica la limitación del 20% que establece el art. 19 de la ley de arrendamientos urbanos?⁷⁶ ¿Deberá la cooperativa, en aplicación del art. 22.3 LAU, indemnizar a los usuarios por los gastos que las obras les supongan y por ser privados durante las misma del uso de parte de la vivienda?

La clarificación de la naturaleza jurídica de la cesión será imprescindible para resolver las cuestiones que no queden reguladas en los estatutos. Serán menos en las cooperativas *senior*, que son en este momento las más numerosas. Pero habrá que profundizar en la misma para el resto de las cooperativas.

74. La doctrina alemana establece como requisito que la cooperativa necesite la vivienda para otro socio, *vid.* ROTH, S., “Genossenschaftsausschluss als berechtigtes Kündigungsinteresse wohnbedarfsabhängig?”, NZM, 2004, p. 129.

75. La cuestión se discute en Alemania, *vid.* SCHULTE, G., en Lang/Weidmüller (Dir.), *Genossenschaftsgesetz*, § 1, Rn 74, 2011.

76. La doctrina mayoritaria alemana así lo entiende, *vid.* SCHULTE, *ibid.*, § 1 Rn 80, aunque se plantean excepciones, *vid.* BEUTHIEN, V., *Wohnungsgenossenschaften zwischen Tradition und Zukunft*, 1992, p. 35.

5.2. La Ley 3/ 2015, de 18 de junio, de vivienda

Ya hemos mencionado que en septiembre de 2015 entró en vigor la ley vasca de vivienda que por primera vez, atendiendo al mandato constitucional del art. 47 de la Constitución, reconoce el derecho subjetivo al disfrute de una vivienda digna y adecuada en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, un derecho que será exigible ante los tribunales⁷⁷.

La ley nos interesa en este momento en la medida en que recoge en su disposición adicional tercera la “promoción o adquisición de conjuntos residenciales por asociaciones sin ánimo de lucro, en régimen e cesión de uso”.

El tipo de vivienda colaborativa en régimen de cooperativa, y en la que se busca satisfacer además otras necesidades de sus usuarios, encaja en la filosofía de la ley recogida en su exposición de motivos. La ley no solo contempla el derecho de goce de un domicilio, sino también el derecho a un entorno y medio urbano o rural digno y adecuado. Hace un llamamiento a la rehabilitación de edificios y la regeneración de espacios urbanos y su revitalización económica y social. A la incorporación de cambios sociales que impulsen el favorecimiento de las tareas de cuidado (trabajo que se desarrolla en mayor medida en el entorno del ámbito doméstico) y el desarrollo de proyectos vitales que combinen la corresponsabilidad y la conciliación del trabajo remunerado y no remunerado.

Hasta este momento nos hemos referido a la cooperativa en régimen de cesión de uso como estructura para la autopromoción. La ley de vivienda se aplica además a todas las “asociaciones sin ánimo de lucro que se constituyan para tal finalidad”. Se habla de “promoción o adquisición de un conjunto de viviendas, en inmueble único, para la satisfacción de las necesidades residenciales de sus asociados, en régimen de cesión de uso”.

Entendemos que la referencia al inmueble único responde a uno de los objetivos recogidos en la exposición de motivos y que hace referencia a la ocupación racional del suelo, favoreciendo el modelo de ciudad compacta frente a la ciudad expansiva, en atención a que el suelo residencial es un bien escaso en la geografía vasca. Sin embargo, esto no debería impedir que la figura se utilizara, por ejemplo, para la rehabilitación de un conjunto de edificios que hayan tenido uso industrial y se recuperen para su conversión en suelo residencial.

77. La Ley ha sido recurrida ante el Tribunal Constitucional por el Gobierno central y algunos de sus artículos se encuentran suspendidos cautelarmente.

Dice la norma que la asociación será propietaria del conjunto inmobiliario y sus asociados, personas físicas, gozarán de un derecho de uso sobre la vivienda y locales adjudicados conforme a las reglas que se prevean en sus estatutos y normas de organización interna. Aunque no se recoge la fórmula de la normativa cooperativa según la cual el uso pueda ser cedido “mediante cualquier título admitido en derecho”, creemos es que es así como hay que entender la disposición adicional referida. No parece lógico que el legislador haya querido limitar la fórmula de la cesión al derecho de uso que con esta denominación se recoge en el Código Civil. Los estatutos de la asociación que se constituya deberán precisarlo para evitar mayores problemas de interpretación si surgen conflictos entre la misma y sus asociados.

El número 3 de la disposición adicional tercera establece que para acceder como socio a la asociación, habrá de abonarse un importe económico que será fijado por los órganos de gobierno de aquella en función de los costes de promoción y mantenimiento del inmueble. “Este importe de entrada se reembolsará en el caso de que quien lo hubiera abonado enajenare su derecho de uso a otra persona física bajo la fiscalización de los órganos de gobierno de la asociación, que habrán de garantizar la inexistencia de lucro o beneficio especulativo en la mencionada enajenación”. Es una formulación un tanto confusa. Parece que el derecho de uso es transmisible y que en la transmisión no debe haber lucro o beneficio especulativo para el asociado, pero ¿es la asociación quien “reembolsa” el importe aportado por el asociado? No parece que tenga sentido. Si con la fiscalización mencionada se busca que no haya especulación será porque quien abandona la asociación transmite su parte a quien entra en su lugar, que será quien abone el precio por ese derecho. Se trataría de una transmisión de la parte de socio o asociado. Es difícil garantizar de esta manera que no haya especulación. Sería más efectivo reembolsar su parte al asociado y dejar en manos de la asociación la incorporación de un nuevo adjudicatario, en caso de que no haya ya asociados “en lista de espera”.

El derecho de uso, se dice, tendrá carácter indefinido y será, *también*, transmisible mortis causa. En contraprestación se abonará “un canon o renta social establecido por la asociación de acuerdo con los costes de promoción, construcción, amortización, mantenimiento, mejoras y conceptos asimilables correspondientes al inmueble residencial”.

Para finalizar establece la norma que las asociaciones que se acojan a esta normativa podrán ser destinatarias de ayudas públicas “y el conjunto inmo-

liario propiedad de la entidad se mantendrá permanente e indefinidamente en la titularidad de la asociación, no pudiendo tampoco transformarse en propiedad horizontal o cualesquiera otros regímenes privados de propiedad”.

No queda claro si el incumplimiento de esta condición conlleva la devolución de las ayudas públicas, pero sería razonable que así fuera.

El apoyo institucional que supone la existencia de ayudas para los proyectos mencionados es imprescindible si se quiere impulsar la figura objeto de este trabajo. Lo ha sido en la experiencia comparada⁷⁸ y no será de otra manera entre nosotros⁷⁹. Este apoyo no ha de ser necesaria o únicamente el financiero, es preciso también un apoyo técnico y legal, o el encaminado a facilitar el acceso al suelo o a edificaciones susceptibles de rehabilitación y reordenación como edificaciones destinadas a vivienda.

Es muy importante que la opción de la vivienda en cesión de uso haya sido regulada de una forma más extensa en esta ley y en la proyectada sobre cooperativas de viviendas. Pero va a ser necesario un esfuerzo adicional de interpretación e integración de las normas mencionadas, dada la falta de tradición práctica y de doctrina y jurisprudencia que responda a todas las cuestiones que planteará su desarrollo práctico.

6. Políticas públicas. El Plan Director de Vivienda 2018-2020 del Gobierno Vasco

El Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco está elaborando el nuevo **Plan Director de Vivienda**⁸⁰ que

78. Las ciudades de Berlín y Hamburgo en Alemania son en este sentido claros ejemplos. El apoyo va desde el asesoramiento y la información de los proyectos en curso, *vid.* <http://www.berlin.de/special/immobilien-und-wohnen/neu-in-berlin/812469-744080-genossenschaftlichemietwohnungen.html>; http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/wohnen_in_gemeinschaft.pdf, hasta la cesión de suelo o edificaciones y la participación financiera en los mismos.

79. Así también FAJARDO, G., en “La promoción de la vivienda cooperativa y el papel de la administración local”, 2010, p.14 y s., http://www.uv.es/cidec/documents/DocViviendas/Promocion_%20vivienda.pdf.

80. Puede consultarse en borrador en la página web del servicio vasco de vivienda: http://www.etxebide.euskadi.eus/x39-contgen/es/contenidos/noticia/notetxe_20171214_plan_particip/es_def/index.shtml

ordenará la actuación del Ejecutivo en esta materia en el período 2018-2020. El Plan contempla seis ejes en los que se van a centrar los esfuerzos de la administración vasca de cara a facilitar el acceso de su ciudadanía a una vivienda digna y adecuada. No vamos a analizar toda la estrategia, excedería en mucho del objetivo y la extensión de este trabajo, pero nos interesa contextualizar la referencia al modelo de acceso a la vivienda en régimen de cesión de uso.

El primero de los ejes diseñados persigue impulsar el parque de viviendas en alquiler fomentando la promoción de nuevas viviendas en ese régimen⁸¹, el desarrollo de alojamientos dotacionales⁸² e impulsando la movilización de las viviendas privadas vacías hacia el alquiler protegido⁸³.

El segundo y el tercero buscan avanzar en la gestión eficiente del parque de viviendas protegidas y revisar y modificar los procedimientos de adjudicación y los requisitos de acceso a la vivienda protegida respectivamente.

81. Se propone promover por el Departamento de Vivienda únicamente vivienda en alquiler, reorientar la actividad de la sociedad pública Vivienda y Suelo de Euskadi (VISESA) hacia el régimen de alquiler y atraer también la iniciativa privada hacia el régimen de alquiler. Para esto último se mencionan programas de ayudas a la promoción en alquiler y se habla de atraer a fondos de inversión, de pensiones, de seguros y SOCIMIS garantizando rentas a cambio de disposición de viviendas por el Gobierno con compromiso, en su caso, de compra a largo plazo por el Gobierno. No hemos visto referencias a un límite en los alquileres que podrá exigir el Gobierno a cambio de estas ayudas, pero entendemos que se establecerán en los programas que se aprueben.

82. Que se definen como edificaciones residenciales, de titularidad pública, favorecidas por las ayudas previstas en materia de vivienda protegida y ocupadas por sus usuarios/as con carácter temporal, mediante cualquier fórmula admitida en derecho (arrendamiento, derecho de habitación, usufructo...) y que, dada su naturaleza dotacional, en ningún caso serán susceptibles de venta.

83. Existen en este momento dos programas: Bizigune y ASAP que persiguen atraer vivienda privada vacía hacia el alquiler ofreciendo ventajas tanto a propietarios como a inquilinos. En el primero los propietarios se benefician de la garantía del cobro de rentas, de la conservación de la vivienda, además de la financiación sin intereses de las reformas que hubiera que hacer hasta 18.000 euros. Y los inquilinos de una subvención de la renta, para que ésta no supere el 30% de sus ingresos. Se regula en el Decreto 316/2002, de 30 de diciembre, por el que se promueve e impulsa el 'Programa de Vivienda Vacía', se establece su régimen jurídico y se encomienda su gestión a la Sociedad Pública 'Vivienda y Suelo de Euskadi S.A./Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A' (VISESA). En el segundo se establece un sistema de garantías en forma de pólizas de seguros que cubre impagos, desperfectos y asistencia jurídica. A cambio de las garantías ofrecidas a las personas propietarias, el Gobierno Vasco fija las rentas máximas de los alquileres, garantizando precios más bajos y competitivos que en mercado libre. El Programa ASAP fue puesto en marcha en el año 2012, tras la aprobación del Decreto 43/2012, de 27 de marzo, por el que se crea el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre, modificado en 2014.

El cuarto busca fomentar el mantenimiento y la rehabilitación de los edificios, mejorando la accesibilidad y eficiencia energética del parque actual⁸⁴.

El sexto pretende crear redes de colaboración que favorezcan una mejor gestión e integración de las diferentes políticas sectoriales.

El quinto es el que más nos interesa en este trabajo. El Plan dice que se quiere avanzar en la innovación en vivienda, buscando e implementando nuevos modelos que se adecúen a las necesidades de la demanda.

Los objetivos que se plantean buscan responder a las necesidades de los jóvenes y personas en riesgo de exclusión, por una parte, y a las personas que envejecen, por otra. Para los dos primeros grupos mencionados (jóvenes y personas en exclusión) se habla de impulsar los pisos compartidos, promover la creación de cooperativas en cesión de uso, poner en marcha iniciativas de convivencia intergeneracional, de rehabilitación + alquiler y orientar los alojamientos dotacionales preferentemente al colectivo joven.

Para el colectivo de mayores el objetivo es apoyar iniciativas de viviendas colaborativas, facilitar los intercambios de viviendas (cesión de vivienda a cambio de vivienda protegida) e impulsar los movimientos participativos de colaboración comunitaria con y entre las personas que envejecen.

Por último se quiere facilitar la colaboración entre agentes del sector para promover programas y medidas innovadoras en materia de vivienda.

El Plan es muy ambicioso y recoge ideas muy interesantes, también discutibles; habrá que ver cuál es su redacción definitiva y, sobre todo, cuál es la asignación presupuestaria a los diferentes programas que se aprueben en los ejes mencionados.

Ya hay un primer proyecto de cooperativas de cesión de uso impulsado por el Gobierno con sede en San Sebastián⁸⁵. En noviembre de 2017 se autorizó la compra de 9.000 metros cuadrados de suelo por valor de 3,7 millones de euros, para la construcción de 116 viviendas. A lo largo de 2018 se abrirá un concurso público para la selección de las cooperativas que van a participar en este nove-

84. Se propone, entre otras muchas medidas, evitar la infrautilización del parque de vivienda facilitando la división de las mismas, revisando los requisitos de superficie mínima de habitabilidad o revisando el tratamiento fiscal de la rehabilitación reduciendo el IVA al 10% o incrementando la desgravación en el impuesto de la renta.

85. <https://www.irekia.euskadi.eus/es/news/42346-compra-suelo-para-construir-mas-cien-viviendas-alquiler-txomin-enea-donostia-san-sebastian-adquisicion-viviendas-para-realojos-sestao-consejo-gobierno-2017>.

doso proyecto. La propiedad de las viviendas protegidas será de las cooperativas, que cederán el uso a las personas socias que participen en el mismo. La noticia publicada menciona que se trata de viviendas en alquiler. Habrá que ver cuál es su desarrollo. Es de esperar que no se repita el modelo de cooperativa que hemos mencionado al inicio del trabajo, que los socios lo sean realmente y que la cooperativa esté inspirada en los valores de esta forma social y los recogidos en la exposición de motivos de la Ley de Vivienda.

Puede jugar un papel fundamental en el desarrollo de esta forma de cooperativa la posibilidad de que las administraciones, particularmente los ayuntamientos, adjudiquen terrenos de utilidad pública por el sistema de adjudicación directa que varias normas en vigor ponen a su disposición⁸⁶. La Ley de Cooperativas vigente ya recoge en su art. 138.7 la posibilidad de que las cooperativas de viviendas, para el cumplimiento de sus fines sociales, puedan adquirir terrenos de gestión pública por este sistema. Esta misma medida de fomento se mantiene en el texto del Anteproyecto en su art. 146.8. Del mismo modo la Ley de Vivienda en el art. 18.1.b) dispone que podrán enajenarse directamente, sin necesidad de licitación pública, los bienes del Patrimonio Público de Suelo, con los requisitos y condiciones que se determinen reglamentariamente, cuando el adquirente sea una entidad sin ánimo de lucro, declarada de utilidad pública, que promueva la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. Y la Ley de Suelo y Urbanismo de 2006, en su art. 117. b), también posibilita la enajenación directa cuando los peticionarios sean entidades de carácter asistencial o social sin ánimo de lucro, tales como fundaciones, mutualidades, cooperativas y otras que promuevan la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

No siempre es necesaria una ayuda económica. A veces basta con modificaciones puntuales de la normativa urbanística o de la ley del suelo. Sirvan como ejemplo las dificultades que varios grupos de personas jóvenes que intentan poner en práctica experiencias de vivienda colaborativa están teniendo por las dificultades de transformar grandes caseríos de hasta 500 metros cuadrados de superficie, que, con la normativa en vigor, solo podrían dar lugar a dos viviendas.

86. Sobre la importancia de esta medida de fomento, *vid.* MERINO, S., *ob cit.*, p. 1396.

7. Conclusiones

La vivienda ha sido en nuestro país objeto de especulación durante mucho tiempo. El estallido de la burbuja inmobiliaria en 2008 generó un grave problema de acceso a la misma y un acusado empobrecimiento de las clases media y baja españolas que no se recuperan. El leve impulso económico de los últimos años parece que está teniendo como consecuencia el inicio de una nueva burbuja, que esta vez afecta al alquiler. Son muy diversos los instrumentos para poder hacer frente a ese desarrollo, entre ellos está la promoción de cooperativas de viviendas de cesión de uso, objeto de este trabajo.

Las cooperativas de viviendas tienen por objeto procurar a sus socios viviendas o locales, edificaciones e instalaciones complementarias, mejorar, conservar y administrar dichos inmuebles y los elementos, zonas o edificaciones comunes, además de crear y prestar los servicios correspondientes (art. 114). Pero también deberían hacerlo “observando los principios del cooperativismo y atendiendo a la comunidad de su entorno”.

Sin embargo, en especial durante las últimas décadas, se han alejado de esos principios y de la atención a la comunidad y han pasado a ser, en buena parte, un vehículo de enriquecimiento de promotoras inmobiliarias que no han podido seguir construyendo por falta de crédito en la forma en que lo venían haciendo.

Es un camino que debería abandonarse. Para ello es necesario el apoyo de los poderes públicos, que han de impulsar otros modelos. Y es necesario también difundir entre los posibles interesados cuáles son esos principios cooperativos y qué oportunidades ofrece la cooperativa para articular un estilo de vida distinto basado en la colaboración y el apoyo mutuo de los usuarios de las viviendas.

Frente a la idea de una cooperativa que se disuelve una vez se han construido las viviendas y se ha adjudicado su propiedad a los socios, y ante la realidad socio-laboral esperable en un futuro inmediato, es necesario promover cooperativas con cesión de uso cuyos socios compartan espacios, tiempo y servicios necesarios para disfrutar de una vida satisfactoria en un espacio digno.

El legislador vasco ha asumido ese reto y ha prestado una mayor atención a este tipo de cooperativas pero lo ha hecho de una forma aún insuficiente. Dada la falta de tradición en nuestro país sería deseable regular las cooperativas de cesión de uso con más detalle. Ello ofrecería una mayor seguridad jurídica a los potenciales interesados.

Pero las cooperativas de cesión de uso han de vencer la inercia que la tradición de la vivienda en propiedad representa. Ello solo será posible con una apuesta

clara de las instituciones públicas que prioricen este modelo a la hora de otorgar ayudas, facilitar el acceso al suelo o a edificaciones que puedan ser objeto de transformación en viviendas. También es necesaria una labor de difusión, reconocimiento y asesoramiento, que facilite el desarrollo de los proyectos de iniciativa privada que se enmarcan en la filosofía de la vivienda colaborativa.

La cooperativa de vivienda en cesión de uso es uno de los caminos para evitar la especulación con un bien de primerísima necesidad y es justo que el esfuerzo público se canalice hacia ese objetivo. Es por ello exigible que en las políticas públicas de vivienda tenga un protagonismo mayor.

Bibliografía

- ALBORS, M.A. (2012): *Estudio del modelo Andel de cooperativas de viviendas en cesión de uso y la posibilidad de su introducción en España*, consultado en: http://www.uv.es/cidec/documents/DocViviendas/Modelo_Andel.pdf
- BEUTHIEN, V. (1992): *Wohnungsgenossenschaften zwischen Tradition und Zukunft*, Vandenhoeck u. Ruprecht, Göttingen.
- ETXEZARRETA, A. & MERINO, S. (2013): “Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica”, *Revesco* 113, 2013, pp. 92-119.
- ETXEZARRETA, A., CANO, G. & MERINO, S. (2018): “Las cooperativas de viviendas de cesión de uso: experiencias emergentes en España”, *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa* 92, 61-86.
- FACK, G. (2006) “Are housing benefit an effective way to redistribute income? Evidence from a natural experiment in France”, *Labour Economics*, 13 (6), 747-771.
- FAJARDO, G. (2010): “La promoción de la vivienda cooperativa y el papel de la administración local”, consultado en http://www.uv.es/cidec/documents/DocViviendas/Promocion_%20vivienda.pdf
- (2012): “Marco jurídico del cooperativismo de viviendas”, consultado en http://www.uv.es/cidec/documents/DocViviendas/Ponencia_Fajardo.pdf
- GIBBONS, S. & MANNING, A. (2006) “The incidence of UK housing benefit: Evidence from the 1990s reforms”, *Journal of Public Economics* 90, 799-822.
- GOBIERNO DE ESPAÑA (2018): Plan Estatal de Vivienda, en http://www.lamoncloa.gob.es/consejodeministros/referencias/documents/2018/refc20180309e_1.pdf
- GOBIERNO VASCO. Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda (2017): “Informe diagnóstico de la Vivienda en la CAPV”, consultado en <https://etxebizitza.blog.euskadi.eus/wp-content/uploads/3430/PDV-Diagn%C3%B3stico-de-la-Vivienda-en-la-CAPV-CAS.pdf>
- GONZÁLEZ TAUSZ, R. (1999): “Las cooperativas de viviendas de responsabilidad limitada no existen”, *Revesco* 67, 89-122.

- GRISLAIN-LETRÉMY, C. & TREVIEN, C. (2014): “The Impact of Housing Subsidies on the Rental Sector: the French Example”, Institut National de la Statistique et des Études Économiques. Serie des documents de travail de la Direction des Études et Syntehèses Economiques, G 2014/8.
- HOUSING EUROPE OBSERVATORY (2017): “A State of Housing mape of Europe”, consultado en <http://www.housingeurope.eu/resource-1001/a-state-of-housing-map-of-europe>
- LAMBEA, A. (2007): *Cooperativas de viviendas*, Comares, Granada (2012): “Cooperativas de viviendas en España: modelos de adjudicación”, Congreso Internacional RULESCOOP, p.21, consultado en http://eprints.sim.ucm.es/16377/1/Ana_Lambea_Rueda_Mesa_redonda_RULESCOOP_pra_eprints.pdf
- LÓPEZ OLLER, J. (2016): El coste de la emancipación residencial en Euskadi, Observatorio Vasco de la Juventud, en http://www.gazteaukera.euskadi.eus/contenidos/informacion/datuen_analisisa/eu_6778/adjuntos/emantziz-pazio_kostua_lurraldeka_17_c.pdf
- MERINO HERNÁNDEZ, S. (2103): “Cooperativas de viviendas”, en Peinado Gracia, J.I., Vazquez Ruano, T. (Dir.), *Tratado de derecho de cooperativas*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 1393-1427.
- MINISTERIO DE FOMENTO (2011): Informe sobre el stock de vivienda 2010, en http://www.fomento.gob.es/nr/rdonlyres/779b798c-ec19-4fd0-acc7-b98a5a4e55b9/103998/esv_10.pdf
- MOGOLLÓN, I. & FERNÁNDEZ, A. (2016): *Arquitecturas del Cuidado*, Emakunde, consultado en: http://www.emakunde.euskadi.eus/contenidos/informacion/publicaciones_subvencionadas2/es_def/adjuntos/beca.2015.1.arquitecturas.del.cuidado.pdf
- MOYA-ANGELER, M. & PORTILLO, M.J. (2010): “Las cooperativas de viviendas y su relación inmobiliaria con el ayuntamiento a efectos del IVA”, *CIRIEC-Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa* 69, 245-265.
- OBSERVATORIO DE EMANCIPACIÓN DEL CONSEJO DE LA JUVENTUD DE ESPAÑA (2015): Informe periódico sobre la situación de la población joven en España, en <http://www.cje.org/es/publicaciones/novedades/observatorio-de-emancipacion-n-11-segundo-semester-2015/>
- ROTH, S. (2004): “Genossenschaftsausschluss als berechtigtes Kündigungsinteresse wohnbedarfsabhängig?”, *Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht*, 119-132.

- RR DE ACUÑA Y ASOCIADOS (2017): Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español, en <http://www.rracuna.es/prensa/notas-de-prensa.html>.
- SANZ JARQUE, S.R. (Coord.) (2003): *Las cooperativas de viviendas en España: desafíos de presente y futuro*, Universidad Católica de Ávila, Ávila,.
- SCHULTE, G. (2011): § 1 Kommentar, en, Lang/Weidenmüller, *Genossenschaftsgesetz*, De Gruyter, Berlin, 47-86.
- TRILLA, C. & BOSCH, J. (2018) “El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo”, Fundación Alternativas. <http://www.fundacionalternativas.org/laboratorio/documentos/documentos-de-trabajo/el-parque-publico-y-protegido-de-viviendas-en-espana-un-analisis-desde-el-contexto-europeo>
- VIDAL-FOCH, L. (2015): “Asociaciones y cooperativas de vivienda en Copenhague y Dinamarca”, consultado en: http://www.laborda.coop/wpcontent/uploads/2015/11/Cooperativas_y_Asociaciones_de_Vivienda.pdf.