

COOPERATIVAS DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO: DERECHOS REALES DE USO Y HABITACIÓN Y ARRENDAMIENTO

Ana Lambea Rueda
Departamento de Derecho Civil
Facultad de Derecho
Universidad Complutense de Madrid

Fórmulas jurídicas de adjudicación de la vivienda cooperativa

- * Atribución de la propiedad de la vivienda al socio: sistema tradicional, el más utilizado en España (adjudicación).
- * Francia: cooperativas de construcción-atribución.
- * Italia: cooperativas de propiedad individual.
- * Portugal: cooperativas de viviendas en régimen de propiedad colectiva cediendo las viviendas mediante arrendamiento o derecho de habitación.
- * Atribución del uso de la vivienda al socio: opción hasta ahora más residual. Utilizada en otros países.
- * Francia: cooperativas de construcción-venta
- * Italia: cooperativas de propiedad indivisa, cesión mediante alquiler.
- * Portugal: cooperativas de viviendas en régimen de propiedad individual

Atribución del uso de la vivienda

FÓRMULAS JURÍDICAS

- * Arrendamiento: contrato. Vínculo jurídico entre dos sujetos. Las consecuencias del cumplimiento o incumplimiento se resuelven inter partes, con los recursos del propio contrato, la Ley de Arrendamientos y el derecho de obligaciones y contratos.
- * Derechos reales limitados: uso o habitación. Derecho con eficacia erga omnes, frente a todos: protección más energética, derecho estable. Derechos temporales en cosa ajena (la propiedad es de otro sujeto). Resolución de conflictos según norma específica (LC), y reglas del CC y normas forales de regulación del derecho real.

Normas cooperativas y cesión de uso de la vivienda cooperativa

- * LEY DE COOPERATIVAS ESTATAL 27/1999 DE 16 DE JULIO:
- * Artículo 89.4 : “La **propiedad o el uso y disfrute** de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios mediante cualquier título admitido en Derecho” (sin modificación respecto de la LGC anterior 3/1987, art. 129.3 –introducido por primera vez en las normas cooperativas en el Reglamento de desarrollo de la Ley de 1978: RD 2710/1978 de 16 Nov., art. 105-). El segundo párrafo añade : “Cuando la Cooperativa retenga la propiedad de las viviendas o locales, los Estatutos establecerán las normas a que ha de ajustarse tanto **su uso y disfrute** por los socios, como los demás derechos y obligaciones de éstos y de la cooperativa, pudiendo prever y regular la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute de la vivienda o local con socios de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida la misma modalidad”.
- * LEYES AUTONÓMICAS:
- * En términos similares a la LC estatal se expresan Asturias, Murcia, Madrid, Navarra, Cataluña, Baleares, Extremadura, Castilla-La Mancha, Aragón, La Rioja, País Vasco, Galicia y Castilla-León; mientras que Andalucía y Valencia incluyen algún matiz diferente. Todavía no ha desarrollado su propia Ley la Comunidad Autónoma cántabra.
- * Aunque el legislador estatal y los autonómicos plantean una dicotomía legal entre propiedad privada y cesión del uso, el sistema de cesión de uso más utilizado hasta ahora es el arrendamiento.

Arrendamiento

- * Contrato con normativa propia imperativa: LAU.
- * Utilizado por los entes públicos.
- * Se constituyen como Cooperativas de viviendas o Cooperativas de integración, interés o iniciativa social
- * En particular, CCAA y Ayuntamientos, para colectivos concretos con necesidades de integración : jóvenes, mayores.

Derechos reales limitados

USUFRUCTO

Regulación Código Civil, y normativa foral (regulan en general Cataluña, Navarra; regulan supuestos particulares Baleares, Aragón, Galicia y País Vasco).

Atribución del uso y disfrute de un bien.

USO Y HABITACIÓN

Regulación Código Civil, y normativa foral (regulan en general los derechos Cataluña y Navarra; regulan derechos en particular Baleares y País Vasco)

Atribución del uso de un bien. En el caso del derecho de habitación con la finalidad exclusiva de alojamiento.

Usufructo

- * Derecho Real
- * Derecho de atribución de uso y disfrute.
- * Personal, intransmisible.
- * Constitución por Ley o voluntariamente mediante negocio jurídico.
- * Constitución a favor de personas físicas o jurídicas con el límite máximo de 30 años.
- * Derecho temporal. La atribución de la propiedad no es del usufructuario.
- * Régimen de derechos y obligaciones: inventario, fianza, custodia diligente, abono de gastos.
- * Extinción del derecho por muerte y otras causas.

Uso y habitación

- * Constitución por negocio jurídico expreso, más o menos solemne: contrato, testamento, de forma gratuita u onerosa. No cabe en principio constitución legal aunque el legislador puede establecerla (art. 822 CC).
- * Derechos estrictamente personales, intransmisibles, no cabe arrendamiento ni traspaso a otro (art. 525 CC) ni su hipoteca (expresamente en art. 108.3º LH). Cierta doctrina admite la transmisibilidad prevista en el título constitutivo.
- * Inscripción en el Registro de la Propiedad no obligatoria: eficacia frente a terceros.
- * Constitución a favor de personas físicas o jurídicas con el límite máximo de 30 años.
- * El objeto es variable en cuanto a la cantidad, dentro del límite de la familia.
- * Derechos temporales. La atribución de la propiedad no es del usuario ni del habitacionista.
- * Régimen de derechos y obligaciones: inventario, fianza, custodia diligente, abono de gastos.
- * Extinción del derecho por muerte, por abuso de la cosa (infracción de límites, daños, extralimitación en el ejercicio).

USO

Derecho de uso y disfrute: uso total, y disfrute con extensión limitada a lo que el usuario y su familia necesiten.

El bien puede ser mueble o inmueble, los inmuebles pueden ser de cualquier tipo y destinarse a cualquier finalidad.

El derecho de uso es indivisible.

El uso es intransmisible, pero los frutos percibidos pueden transmitirse.

HABITACIÓN

Derecho de uso de inmueble, en concreto vivienda, con finalidad exclusiva de alojamiento (primera o segunda vivienda), sin percepción de frutos.

Uso singular de las piezas necesarias para alojamiento.

Exclusión del pago de renta, en principio es gratuito (compatibilidad con LAU).

El habitacionista debe habitar por sí, no por otro, no pudiendo disponer de su derecho.

La divisibilidad del derecho de habitación depende de la disponibilidad de piezas susceptibles de ocupación.

Supuesto de usufructo: Cooperativa Santa Clara

- * Cooperativa de interés social: art. 128 LC Andalucía. Requiere la designación de un número de socios entre ciertos colectivos desfavorecidos.
- * Proporciona vivienda y bienes y servicios complementarios: servicios comunes de ocio, hostelería, talleres...
- * Cada cooperativista aporta una cantidad para obtener el derecho al uso y disfrute de un apartamento, y abona gastos de comunidad para el acceso a los servicios. No es arrendamiento
- * Titularidad hereditaria según parentesco y requisitos de edad determinados.
- * La propiedad de los inmuebles es de la cooperativa, y en ningún caso pueden optar a ella los socios.

Supuesto de usufructo: Cooperativa Santa Clara

- * Ventajas: vínculo fuerte más que el arrendamiento, compatibilidad con principios cooperativos, estabilidad y continuidad de la entidad cooperativo sin desvirtuar su régimen, prestaciones más personalizadas y ajustadas a las necesidades de cada socio.
- * Dificultades: limitación de los servicios y del número de socios, dificultad para atender los cambios en las necesidades de los socios.
- * Derecho Real, de constitución voluntaria, oneroso, vitalicio y personal . Se plantearían algunos problemas con la transmisibilidad de la posición de socio, admitida en algún caso reuniendo ciertos requisitos que impone la Cooperativa, que no sería tampoco hipotecable. Las reglas de administración seguirían el régimen jurídico de las Cooperativas, más específico que el del usufructo.

Supuesto de Uso o Habitación

- * Sostre Civic- Modelo Andel: cooperativa de viviendas de cesión de uso creada en Dinamarca en 1866. También en Noruega y Suecia.
- * La cooperativa mantiene la titularidad de las viviendas, cuyo uso es cedido a los socios, ocupándose de la administración y conservación. La cesión se realiza a cambio de un depósito inicial y una renta mensual que desciende progresivamente en el tiempo a medida que se amortiza el inmueble, que en ocasiones es hipotecado para lograr la financiación total de la construcción. La renta mensual dificulta la diferenciación con el arrendamiento.
- * La posición del socio es transmisible, pudiendo darse de baja y recuperar su depósito
- * Iniciativas públicas y privadas de suelos en régimen de propiedad o derecho de superficie. Finalidad de construcción de inmuebles o de rehabilitación de edificios.

Supuesto de Uso o Habitación

- * Ventajas: régimen más abierto a las necesidades de los sujetos, menor coste.
- * Dificultades para compatibilizar el supuesto con la normativa de arrendamientos, dificultades para repercutir en el régimen las modificaciones de situaciones personales de los socios.
- * IRUNVI: sociedad pública de vivienda que ofrece apartamentos en régimen de habitación, mediante precio, intransmisibles.
- * Problemas de aplicación del derecho de uso al supuesto cooperativo: el uso puede ser para cualquier finalidad, no sólo vivienda. Se permite el disfrute. Es un derecho personal, intransmisible, que no puede hipotecarse
- * Problemas de aplicación del derecho de habitación al supuesto cooperativo: la renta está excluida en el derecho de habitación. Es un derecho personal, intransmisible, que no puede hipotecarse

CONCLUSIONES

- * La vivienda sigue planteando problemas importantes, y los modelos ya desarrollados se muestran poco eficaces para dar respuesta a todas las necesidades sociales que van surgiendo, por lo que se impone una búsqueda de opciones nuevas.
- * Se ha estudiado la viabilidad de la aplicación del usufructo, uso y habitación a la cesión de uso de la vivienda cooperativa, con las ventajas e inconvenientes que se presentan en cada caso. Las hipótesis de cesión de uso pueden desarrollarse en base a estos derechos, logrando un vínculo más estable que el arrendamiento, y por ello más atractivo. Su aplicación no sólo depende del cambio de mentalidad, sino de nuevas necesidades sociales, económicas y demográficas.
- * El relanzamiento de Derechos de trayectoria histórica y legislativa ya conocida, y su adaptación a las nuevas necesidades, es la base de un ordenamiento jurídico coherente y estable, que construye el futuro sobre sus propias raíces, y se adapta a los cambios necesarios aportando ideas originales a sus propios recursos.