

Boletín de la Asociación Internacional de Derecho Cooperativo

International Association of Cooperative Law Journal

No. 67/2025

DOI: <https://doi.org/10.18543/baidc672025>

ARTICLES / ARTÍCULOS

La comunidad de bienes como modelo de referencia para el desarrollo inmobiliario en la Economía Social

The community of property as a reference model for real Estate development in the social economy

Ana Lambea Rueda

doi: <https://doi.org/10.18543/baidc.3302>

Recibido: 26.05.2025 • Aceptado: 29.07.2025 • Fecha de publicación en línea: octubre de 2025

Acceso Abierto

El *Boletín de la Asociación Internacional de Derecho Cooperativo* es una revista de acceso abierto lo que significa que es de libre acceso en su integridad inmediatamente después de la publicación de cada número. Se permite su lectura, la búsqueda, descarga, distribución y reutilización legal en cualquier tipo de soporte sólo para fines no comerciales y según lo previsto por la ley; sin la previa autorización de la Editorial (Universidad de Deusto) o el autor, siempre que la obra original sea debidamente citada (número, año, páginas y DOI si procede) y cualquier cambio en el original esté claramente indicado.

Open Access

The *International Association of Cooperative Law Journal* is an Open Access journal which means that it is free for full and immediate access, reading, search, download, distribution, and lawful reuse in any medium only for non-commercial purposes, without prior permission from the Publisher or the author; provided the original work is properly cited and any changes to the original are clearly indicated.

La comunidad de bienes como modelo de referencia para el desarrollo inmobiliario en la Economía Social

(The community of property as a reference model for real Estate development in the social economy)

Ana Lambea Rueda¹

Universidad Complutense de Madrid (España)

doi: <https://doi.org/10.18543/baidc.3302>

Recibido: 26.05.2025

Aceptado: 29.07.2025

Fecha de publicación en línea: octubre de 2025

Sumario: Introducción. I. Comunidad de bienes. I.1. Comunidad de bienes en general. I.2. La comunidad en mano común o germánica. I.3. Ventajas e inconvenientes de la comunidad en mano común o germánica. II. Desarrollo inmobiliario a través de la Economía Social. II.1 En general. II.2. Promoción cooperativa de viviendas. II.3. Régimen de cesión de uso de la vivienda cooperativa. III. Aplicación práctica de la comunidad en mano común o germánica a las Cooperativas en régimen de cesión de uso. III.1 En general. III.2. En otros ordenamientos jurídicos. III.3. Aspectos concretos de aplicación práctica de la comunidad en mano común o germánica a las Cooperativas en régimen de cesión de uso. Conclusiones. Bibliografía.

Summary: Introduction. I. Community of Property. I.1. Community of Property in General. I.2. The Common-Hand or Germanic Community. I.3. Advantages and Disadvantages of the Common-Hand or Germanic Community. II. Real Estate Development through the Social Economy. II.1. General Overview. II.2. Cooperative Housing Promotion. II.3. Housing Cooperative Use Assignment Regime. III. Practical Application of the Common-Hand or Germanic Community to Cooperatives under the Use Assignment Regime. III.1. General Overview. III.2. In Other Legal Systems. III.3. Specific Aspects of the Practical Application of the Common-Hand or Germanic Community to Cooperatives under the Use Assignment Regime. Conclusions. Bibliography.

Resumen: Este trabajo presenta la comunidad de bienes, especialmente la de tipo germánico, como fórmula de desarrollo aplicable al ámbito inmobiliario. En particular, dentro del Tercer Sector, sería de gran interés su aplicación en fórmulas de cesión de uso de inmuebles con finalidad de vivienda, con es-

¹ Profesora Titular de Derecho Civil de la Universidad Complutense de Madrid (España). E-mail: alambear@ucm.es.

pecial referencia a las cooperativas de viviendas de cesión de uso. El objetivo es investigar acerca de fórmulas jurídicas civiles que puedan ser utilizadas o sirvan de inspiración para la futura regulación, y conjuguen las necesidades de las personas con las del sector inmobiliario.

En primer lugar, se presenta la comunidad de bienes como fórmula general, así como los supuestos de comunidad germánica en particular, sus ventajas y desventajas; A continuación, se analiza el desarrollo inmobiliario en régimen de cesión de uso; para concluir con el análisis de las ventajas e inconvenientes que generaría la aplicación de la figura de la comunidad germánica al supuesto referido. Con ello se trata de contribuir a la resolución de problemas y a una mejor regulación de las materias referidas.

Palabras clave: comunidad de bienes; desarrollo inmobiliario; cooperación; vivienda; consumo; servicios.

Abstract: This paper presents community of property, especially the Germanic type, as a development formula applicable to the real estate sector. Within the Third Sector, its application to transfer of use of real estate for housing purposes would be of great interest, with special reference to transfer-of-use housing cooperatives. The aim is to investigate civil legal formulas that can be used or inspire future regulation, and that combines the needs of individuals with those of the real estate sector.

First, it presents community of property as a general formula, as well as the specific cases of Germanic community of property, and their advantages and disadvantages. It then analyzes real estate development under a transfer-of-use regime; it concludes with an analysis of the benefits and drawbacks that would arise from applying the Germanic community of property to the case. This aims to contribute to problem-solving and better regulation of matters.

Keywords: community property; real estate development; cooperation; housing; consumption; services.

Introducción

Este artículo parte del análisis de la comunidad de tipo germánico y propone su aplicación al desarrollo inmobiliario, como fórmula que resuelva problemas e inspire la futura regulación.

El artículo se inicia con el estudio de la figura de la comunidad de bienes, y los supuestos de comunidad germánica en particular sus ventajas y desventajas; A continuación, se analiza el desarrollo inmobiliario a través de las Cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso; para concluir con la aplicación de la figura de la comunidad germánica al supuesto referido.

La metodología utilizada parte del análisis de la comunidad de bienes, regulación y aspectos concretos, en particular en la comunidad germánica. A continuación, se analizan las Cooperativas en régimen de cesión de uso en las normas de cooperativas y de vivienda, estatal y autonómicas. Por último, se han tratado de aplicar los principios de la comunidad germánica a la masa de gestión económica común, en que se materializa la actividad cooperativizada en las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso.

El artículo se estructura en tres partes:

- Comunidad de bienes. Comunidad germánica
- Cooperativas. Cooperativas de viviendas. Cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso
- Aplicación práctica de la comunidad de bienes a la masa de gestión económica común en las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso, ventajas e inconvenientes; problemas pendientes, así como posibles soluciones.

I. Comunidad de bienes

I.1. Comunidad de bienes en general

Las situaciones de comunidad tienen su origen en la pluralidad de sujetos sobre un único objeto, sea éste un bien o derecho, real, personal o de crédito². Se distinguen comunidades proindiviso y prodiviso.

² MIQUEL GONZÁLEZ, J.M: «Comunidad de bienes», en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones forales*. ALBALADEJO (Dir.), tomo V, vol. 2.º. Edersa, Madrid 1985, pág. 5 y ss., 442 y ss.; «Comunidad de bienes», en «*Comentarios al Código Civil*», tomo I, Ministerio de Justicia, Madrid 1993, pp. 1067. HEREDIA Y CASTAÑO, JOSÉ BEL-

Dentro de las primeras destacan la comunidad romana o por cuotas, regulada en nuestro Código Civil, y referida especialmente a los derechos reales, propiedad y derechos reales limitados, en los artículos 392 a 406 —también en el CC catalán y la Compilación Navarra; y la comunidad germánica o en mano común, sin atribución de partes o cuotas, sin regulación general en nuestro ordenamiento de Derecho común³, y cuyo origen se encuentra en el Derecho alemán. Los regímenes en comunidad surgen de forma automática en los supuestos de unidad de objeto y pluralidad de sujetos o titulares⁴.

La comunidad romana cuenta con una trayectoria cuyo origen, efectivamente, se vincula con el Derecho romano. Se trata de una situación en que se atribuye a cada copartícipe una cuota ideal o alícuota sobre el total, con derechos y obligaciones sobre la cosa común —uso, administración y gestión, disposición—, derechos sobre la cuota de cada uno —gravamen y disposición— y derechos sobre la cuota de los demás —derechos de adquisición preferente como el retracto de comuneros—. La comunidad romana ofrece a cada comunero la posibilidad del ejercicio de la acción de división para su extinción; acción que puede instarse en cualquier momento, mediante la *actio communi dividundo*. Se trata de una comunidad que responde a un fundamento jurídico y cultural individualista y a criterios prácticos de temporalidad necesaria, no a situaciones permanentes.

La comunidad germánica o en mano común no está regulada de forma general en nuestro ordenamiento, aunque podría entenderse referida en la expresión genérica de la situación de comunidad del artículo 392 del CC; hay algunas instituciones que presentan algunas de sus notas, como es el caso de los montes vecinales en mano común —con regulación de derecho común y foral—, las comunidades de pastos, leñas y otros productos del monte —admitida en el CC y

TRÁN: *La comunidad de bienes en el derecho español*. EDESA, Madrid 1954. María Isabel TRUJILLO CALZADO: *La constitución convencional de comunidades*. Bosch, Barcelona 1994. José María SEGURA ZURBANO: «Comunidad de bienes». En *Comunidades de bienes, Cooperativas y otras formas de empresa*. Consejo General del Notariado, tomo I, Madrid, 1996, pp. 1 y ss. Isabel ARANA DE LA FUENTE, ISABEL: «Comunidad de bienes», en Código Civil comentado, Vol. I. Editorial Civitas Thomson Reuters, España 2016, pp. 1578. ECHEVERRÍA SUMMERS, FM: «Comunidad de bienes» en *Comentarios al Código Civil*, BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R (Dir.), Aranzadi, Navarra 2022, pp. 621 y ss.

³ En los Derechos forales tampoco se regula, si bien el concepto abierto de comunidad permite admitirlo; así la inclusión en el concepto de comunidad de propiedad pro indiviso en el CC, adquisición conjunta en el Derecho Navarro, titularidad compartida de forma conjunta y concurrente para el Derecho catalán,

⁴ Ex art. 392 CC, art. 555-1 CC catalán.

derechos forales— e incluso en cierta medida se afirma de la sociedad de gananciales —por su inexistencia de cuotas y la imposibilidad de división durante la misma— y la comunidad hereditaria mientras la herencia permanece indivisa —entendiendo la participación de cada miembro como abstracta y no concreta—⁵.

1.2. *La comunidad en mano común o germánica*

A. EN GENERAL

La comunidad germánica⁶ o en mano común, con un único derecho y una pluralidad de titulares, fortalece el vínculo del colectivo, del conjunto, en detrimento del derecho individual de cada miembro; quizá porque surge en grupos sociales determinados, y el vínculo es especialmente relevante en su origen y funcionamiento.

Las comunidades germánicas toman como referencia de origen y fundamento el vínculo común entre sus miembros, de carácter familiar, de vecindad o de pertenencia a un grupo, siendo presentadas como figuras representativas del principio jurídico de la mano común, institución que se aplica en las diversas regulaciones legales⁷. Se presentan como premisas o características de la institución en mano común las siguientes: grupo o colectividad con objeto u objetos en común (el grupo determina el destino común), de forma conjunta y sin división de cuotas, con exclusión de la disponibilidad individual de las cuotas y también del conjunto —más o menos intensa—⁸.

⁵ ARANA DE LA FUENTE, ISABEL: Comunidad de bienes, en *Código Civil comentado*, Vol. I. Editorial Civitas Thomson Reuters, España 2016, pp. 1581.

⁶ Por todos conocido, HEREDIA Y CASTAÑO: *La comunidad de bienes...*, pp. 79 y ss. Inspirada en ideas colectivistas, *vid.* ARANA DE LA FUENTE: Comunidad de bienes, en *Código Civil comentado*, pp. 1580. Presente en los derechos forales, Ley 1/1973 de la Compilación de Derecho Civil de Navarra, en particular la Ley 377 sobre *Comunidad en mancomún: La comunidad en mancomún, que exista por costumbre o establecida por voluntad de los constituyentes será indivisible cuando comprenda al común de los vecinos. En otro caso, para su división requerirá el acuerdo unánime de todos los comuneros. La parte que a cada vecino pertenezca en la comunidad es indisponible salvo adquisición por la entidad pública correspondiente en beneficio del interés general, para lo cual se precisará el acuerdo de la mayoría de los vecinos. En los demás supuestos, el comunero que quiera disponer de su parte precisará el consentimiento de todos los demás titulares.*

⁷ Heinrich WEBER-GRELLET: *La comunidad germánica*. Traducción y nota preliminar de Antonio Pau. FUNDACIÓN REGISTRAL Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España 2007, pág. 18.

⁸ WEBER-GRELLET: *La comunidad germánica...*

Su especialidad deriva del origen en el grupo o la Ley (voluntario o no), el carácter y la extensión. Es una comunidad que se caracteriza por la cotitularidad compartida sobre un objeto común, sin distribución de partes o cuotas. La titularidad conjunta compartida, no distribuida en partes o cuotas, impide la disponibilidad del derecho de cada comunero, que no puede gravarse ni transmitirse. La comunidad germánica responde a criterios de permanencia, con una situación de duración estable e indefinida, sin posibilidad de división, está pensada para mantenerse en el tiempo, si bien los sujetos que la forman pueden ingresar o cesar en ella si dejan de cumplir los requisitos de pertenencia al grupo. La cohesión e indisolubilidad del grupo supone su permanencia independientemente de sus miembros, sin que ello implique personalidad jurídica⁹. Se citan¹⁰ como ejemplos de comunidades de tipo germánico, a juicio de la doctrina: las comunidades de pastos, leñas y montes en mano común, aunque también se refiere la inspiración en sus principios con relación a otras como la sociedad de gananciales, la comunidad hereditaria, y el patrimonio de la sociedad civil sin personalidad jurídica. Todas ellas se presentan como exponentes de los diversos grados de comunidades germánicas; en todas con indisponibilidad de disposición de la cuota en los bienes singulares, las más intensas con mayor vínculo personal, que añade la indisponibilidad del común.

Las dificultades de la ausencia de personalidad de la comunidad germánica son solventadas en los casos en que se añade la personalidad jurídica con capacidad para actuar como grupo, siempre que el supuesto en cuestión lo permita.

B. CÓDIGO CIVIL

La regulación específica más conocida de comunidad de tipo germánico en el Derecho común español es la comunidad de pastos y leñas —art. 600 a 604 del CC—.

Las comunidades de pastos, leñas y otros productos del monte¹¹ es admitida en el CC y derechos forales y desarrollada por la jurisprudencia¹².

⁹ HEREDIA Y CASTAÑO: *La comunidad de bienes...*, pp. 82 y ss.

¹⁰ WEBER-GRELLET: *La comunidad germánica...* Con cita de Resoluciones de la DGRN sobre la materia. En el caso germánico surgieron como comunidades de derecho privado y de derecho público —como asociaciones o sociedades sin personalidad jurídica—. HEREDIA Y CASTAÑO: *La comunidad de bienes...*, pp. 90 y ss.

¹¹ Los productos pueden ser muy variados, desde madera, resinas, plantas, setas, piebras, a caza, y otros productos.

¹² Sobre comunidad de pastos, art. 600 del CC y las STS 4 de mayo 2016, RJ 2016/6681, STS 7 noviembre 2006, RJ 2006/7134 sobre el carácter de comunidad si puede

En el caso de la comunidad de pastos y leñas, la jurisprudencia aclara algunas cuestiones de interés, como la necesaria titularidad compartida por todos los interesados del bien en común, y/o el uso compartido del bien. El art. 601 permite las comunidades sobre terrenos públicos estatales o municipales, con sujeción a las normas de Derecho Administrativo; mientras el art. 600 está pensado para comunidades sobre terrenos privados determinados, siendo también determinados los propietarios, nunca para universalidad de individuos y/o bienes. La comunidad surge para los interesados, sobre predios ciertos, mediante un contrato o acto de última voluntad, y es sin atribución de cuotas, imprescriptible e indivisible¹³. También el artículo 602 del CC advierte de la posibilidad de liberar el derecho de aprovechamiento de una parte de la comunidad, en línea con la figura de precario, con separación en el uso y nacimiento de una servidumbre

identificarse a los cotitulares, que aprovechan y utilizan indistintamente los predios de los que todos son titulares (dominio compartido en bien indivisible), citando STS anteriores de 1944, 1954 y 1987; ampliando a leñas y otros productos de los montes el art. 604 del CC. También en Código Civil comentado, tomo I, 22 edición. Editorial Colex, A Coruña, España, pp. 747 y ss. Se cita, por ser especialmente interesante, la STS de 2 de febrero de 1965, RJ 1965\520: «Que, en cuanto a la naturaleza de la verdadera comunidad de pastos es dominante en la doctrina científica la opinión que la sitúa en el campo de la propiedad en mano común, ya que son sus características sustanciales: 1.ª, que los condóminos suelen estar unidos por un vínculo personal de vecindad; 2.ª, que el número de titulares por la misma razón, es indeterminado y variable, de tal forma que el disfrute o aprovechamiento se hace sin delimitación precisa, faltando la idea de cuota en el sentido romano de este término; 3.ª, que la participación que al comunero corresponde es inalienable; y 4.ª, que la comunidad es insoluble e improcedente al ejercicio de la acción “communi dividundo”; con lo que se consigne que vecinos de pueblos enteros puedan vivir merced a esta forma de propiedad, perfectamente acomodada a sus necesidades. Que la comunidad existe no sólo cuando la propiedad pertenece proindiviso a varios, sino cuando los aprovechamientos que de ella se derivan se hayan distribuido en tal forma que haya entre los partícipes algo común, en términos que deben reputarse copropietarios de los aprovechamientos del monte, siendo el dominio de la comunidad, habiendo declarado esta Sala, que no cabe equiparar esa comunidad, atendida la doctrina de la Sentencia de 22 diciembre 1926, a la definitiva en el art. 187 de la Ley de Régimen Local (RCL 1956\74, 101 y NDL 611), ni en el 147 de la Ley Municipal de 1935 (RCL 1935\1913), porque aquellas características no coinciden con el concepto legal de la propiedad comunal que éstos ofrecen (S. de 28 diciembre 1957 [RJ 1957\3424]), sino que en realidad define una situación jurídica de propiedad en mano común, perfectamente definida en otras legislaciones, y que un sector considerable de la doctrina española y algunas resoluciones de la Dirección General de los Registros, “ad exemplum” las de 30 junio 1927 y 8 julio 1933 (RJ 1933\249), ha aceptado, precisamente con referencia a las llamadas comunidades de utilización, tal como la que aparece delineada en el caso discutido (Sentencia de 30 septiembre 1958 [RJ 1958\3060]).» Estas comunidades están presentes especialmente en Cataluña, Aragón y Navarra: HEREDIA Y CASTAÑO: *La comunidad de bienes...*, pp. 103-106.

¹³ Mikel M. KARRERA EGIALDE: «Comunidad de pastos», en *Código Civil comentado*, Vol. I. Editorial Civitas Thomson Reuters, España, 2016, pp. 2312 y ss.

personal¹⁴. Efectivamente, esta interpretación favorece la consideración de comunidad germánica del supuesto concreto cuando se den ciertos requisitos. Se indica que hay una comunidad germánica¹⁵ por las siguientes razones: el vínculo personal de los sujetos, el número de sujetos indeterminado y variable sin delimitación precisa del aprovechamiento y sin cuotas, con participaciones inalienables e intransmisibles, resultando una comunidad indisoluble.

C. LEY 43/2003

También cuenta con regulación expresa en ley especial como comunidad, y se advierte que resulta de tipo germánico, la comunidad de aprovechamiento de montes —Ley 43/2003 de montes—, así como otras comunidades similares de regulación foral como es el caso gallego de montes vecinales en mano común¹⁶.

En el caso de los montes vecinales en mano común, regulados en la Ley especial citada, debe resaltarse que la titularidad corresponde a agrupaciones vecinales y su aprovechamiento es en mano común¹⁷. Se trata de una titularidad privada común, cuya clasificación por la administración correspondiente tiene eficacia meramente declarativa, y son bienes de utilidad pública e interés social. La Ley establece que son bienes indivisibles, inalienables, imprescriptibles e inembargables, sin asignación de cuotas¹⁸.

¹⁴ Mikel M. KARRERA EGIALDE: «Comunidad de pastos» ..., pp. 2318.

¹⁵ HEREDIA Y CASTAÑO: *La comunidad de bienes...*, pp. 107.

¹⁶ Ley 2/2006 de 14 de junio de Derecho civil de Galicia, art. 56 y ss., sobre montes vecinales en mano común como comunidades de tipo germánico, entre los vecinos de un municipio, privadas y colectivas sobre montes. También en la Ley asturiana 3/2004 de 23 de noviembre de montes y ordenación forestal

¹⁷ Art. 11 de la Ley 43/2003 de 21 de noviembre de montes: «Los montes vecinales en mano común son montes privados que tienen naturaleza especial derivada de su propiedad en común sin asignación de cuotas, siendo la titularidad de éstos de los vecinos que en cada momento integren el grupo comunitario de que se trate y sujetos a las limitaciones de indivisibilidad, inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad. Sin perjuicio de lo previsto en la Ley 55/1980, de 11 de noviembre, de Montes Vecinales en Mano Común, se les aplicará lo dispuesto para los montes privados.»

Ley 55/1980 de 11 de noviembre de montes vecinales en mano común. También la Ley 13/1989 de 10 de octubre de montes vecinales en mano común de Galicia; Decreto Legislativo 1/2017 de 20 de junio, texto refundido de la Ley de Montes de Aragón (art. 28 con remisión a legislación especial).

¹⁸ Art. segundo Ley 55/1980: «Uno. Los montes vecinales en mano común son bienes indivisibles, inalienables, imprescriptibles e inembargables, no estarán sujetos a contribución alguna de base territorial ni a la cuota empresarial de la Seguridad Social Agraria y su titularidad dominical corresponde, sin asignación de cuotas, a los vecinos integrantes en cada momento del grupo comunitario de que se trate.»

1.3. *Ventajas e inconvenientes de la comunidad en mano común o germánica*

En el caso de una comunidad de bienes de tipo germánico como las presentadas en el apartado anterior —montes, pastos y otros productos— hay algunos aspectos positivos de éstas que deben destacarse. Son cuestiones de interés las siguientes:

1. la titularidad y el uso común, efectivamente, es siempre eficiente, en ocasiones más aún que el uso individual. Especialmente si se trata de recursos de uso no continuado, su utilidad compartida permite extraer y disfrutar todo su potencial.
2. La permanencia y la estabilidad ofrecen una confianza y seguridad que en algunos casos es fundamental, en función de las necesidades del grupo. En este caso, la indivisión puede verse como ventaja, así como la imprescriptibilidad, favoreciendo la estabilidad.
3. Causa y consecuencia de las dos cuestiones previas es el vínculo social, familiar, vecinal del grupo, que tiene gran importancia para el desarrollo del ser humano, y que trasciende los efectos jurídico-reales de la comunidad.

Si bien, debe advertirse que en la comunidad germánica también hay aspectos que no resultan ventajosos como son:

1. Dificultad de actuar en el tráfico con capacidad jurídica al no tener personalidad jurídica.
2. Problemas de responsabilidad, seguridad jurídica y efectos frente a terceros derivados de lo anterior, especialmente al no poder actuar como uno, ni tampoco cada cotitular puede transmitir, ni gravar su participación, ni instar ni la división, ya que no hay participaciones.
3. Conflictos generados en la aplicación del régimen de administración y disfrute conjunto para la toma de acuerdos y decisiones.

II. Desarrollo inmobiliario a través de la Economía Social

La aplicación de la comunidad de bienes de tipo germánico a uno de los supuestos cooperativos en el ámbito inmobiliario requiere un análisis separado del ámbito patrimonial de la actividad cooperativa, respecto de la figura societaria cooperativa.

II.1. En general

Las cooperativas son una sociedad¹⁹ de base asociativa con origen en el siglo XIX²⁰, actualmente reguladas y reconocidas como figuras de la Economía Social de trascendencia internacional²¹. La figura ha evolucionado hasta constituirse, con forma de empresa, como entidad esencial para la Economía social²². La cooperativa está conformada por personas, físicas o jurídicas, que se unen voluntariamente para satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas y sociales comunes, mediante una empresa de propiedad conjunta y gestión democrática²³; y en ellas la utilidad social

¹⁹ Sociedad mutualista o tipo societario personalista en opinión de algunos autores: véase Enrique GADEA SOLER: «Desafíos jurídicos de la sociedad cooperativa en España: propuestas para garantizar su fomento mediante una legislación adecuada» en *La Sociedad Cooperativa Como Instrumento para Contribuir a la Integración Social y Laboral*. GADEA SOLER, E (Dir.), ARRIETA IDIAKEZ, FJ (Coord.). Dykinson, Madrid 2020, pp. 22 y ss. Evolución del movimiento cooperativo en Enrique GADEA SOLER: «Consideraciones para la regulación de un tipo societario moderno de sociedad cooperativa: los valores y principios cooperativos como límite del principio de la autonomía de la voluntad de los socios» en *Una visión comparada e internacional del derecho cooperativo y de la economía social y solidaria: Liber amicorum profesor Dante Cracogna* / HAGEN HENRY, CARLOS VARGAS VASSEROT, DANTE CRACOGNA (Coord.). Dykinson, Madrid, 2023, pp. 53 y ss.

²⁰ Recoge la evolución en un interesante artículo: Daniel HERNÁNDEZ CÁCERES: «Origen y desarrollo del principio cooperativo de interés por la comunidad». *Revista de Estudios Cooperativos* N.º 139 (2021), pp. 1-25.

²¹ Sobre la ACI, sus principios y su consideración como principios o recomendaciones, de relatividad espacial y temporal, puede consultarse: VARGAS VASSEROT, Carlos: «Los principios cooperativos, su relatividad y su discutido valor como fuentes del derecho». *Boletín de la Asociación Internacional de Derecho Cooperativo*. N.º 64 (2024), pp. 19 y ss.

²² Ley 5/2011 de Economía Social: «Artículo 5. Entidades de la economía social. 1. Forman parte de la economía social las cooperativas, las mutualidades, las fundaciones y las asociaciones que lleven a cabo actividad económica, las sociedades laborales, las empresas de inserción, los centros especiales de empleo, las cofradías de pescadores, las sociedades agrarias de transformación y las entidades singulares creadas por normas específicas que se rijan por los principios establecidos en el artículo anterior. 2. Asimismo, podrán formar parte de la economía social aquellas entidades que realicen actividad económica y empresarial, cuyas reglas de funcionamiento respondan a los principios enumerados en el artículo anterior, y que sean incluidas en el catálogo de entidades establecido en el artículo 6 de esta Ley. 3. En todo caso, las entidades de la economía social se regularán por sus normas sustantivas específicas.»

La Economía Social o Tercer Sector, en la línea media entre el sector público y privado, como indica Vega María ARNÁEZ ARCE: «El reto de las cooperativas en respuesta a la demanda de prestación de servicios públicos asistenciales» en *La Sociedad Cooperativa Como Instrumento para Contribuir a la Integración Social y Laboral*. Gadea Soler, E (Dir.), Arrieta Idiakez, FJ (coord.), Dykinson Madrid 2020, pág. 63 y ss.

²³ Organización cooperativa, a las que la Alianza Cooperativa Internacional proporciona una base común para que todas las cooperativas puedan desarrollarse: José Eduardo DE MIRANDA: «Cooperativismo, sentimiento de comunidad y redención so-

tiñe la actividad económica; El cooperativismo está plenamente comprometido con el interés de la comunidad en que se inserta²⁴.

En España, las cooperativas cuentan con una protección constitucional en el artículo 129.2 de la Carta Magna, además de la regulación de la Ley estatal 27/1999 y las diecisiete normas autonómicas, y la previsión europea de la Sociedad Cooperativa Europea. Las cooperativas se clasifican en función de dos criterios fundamentales²⁵, el grado y la

cial». *Boletín de la Asociación Internacional de Derecho Cooperativo*. N.º 61 (2022), pp. 86.

La Ley de Cooperativas estatal vigente, en su artículo 1, define a las cooperativas en los siguientes términos, y lo hace desde una perspectiva asociativa-societaria, con rasgos de mercantilidad evidentes, que se tiñen y abarcan otras ramas del derecho en función de la actividad —civil en el caso de viviendas, laboral en el caso de trabajo asociado...—:

«Es una sociedad constituida por personas que se asocian, en régimen de libre adhesión y baja voluntaria, para la realización de actividades empresariales, encaminadas a satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas y sociales, con estructura y funcionamiento democrático, conforme a los principios formulados por la alianza cooperativa internacional, en los términos resultantes de la presente Ley. 2. Cualquier actividad económica lícita podrá ser organizada y desarrollada mediante una sociedad constituida al amparo de la presente Ley.»

²⁴ DE MIRANDA: «Cooperativismo, sentimiento de comunidad y redención social» ..., pp. 89. También RODRIGUEZ MUSA, ORESTES; HERNÁNDEZ AGUILAR, ORISEL; FIGUEROA GONZÁLEZ, José Manuel: «El principio cooperativo de «preocupación por la comunidad». Valoraciones sobre su regulación jurídica en Cuba». *Boletín de la Asociación Internacional de Derecho Cooperativo*. N.º 61 (2022), pp. 99.

²⁵ En función del grado, las cooperativas se clasifican en cooperativas de primer grado o cooperativas de base —formadas por personas físicas, generalmente un mínimo de tres socios—, y cooperativas de segundo grado —formadas por al menos dos cooperativas—. En función de la actividad, las cooperativas se clasifican en cooperativas de trabajo asociado, consumidores y usuarios, viviendas, agroalimentarias, de explotación de la tierra, de servicios, del mar, de transporte, seguros, sanitarias, de enseñanza y de crédito; aunque las denominaciones varían en cada norma estatal o autonómica.

También hay cooperativas integrales —actividad cooperativa doble o plural—, de iniciativa social —sin ánimo de lucro según ley— y mixtas —según afecte al derecho de voto la aportación de los socios—; así como cooperativas sin ánimo de lucro —esta clase genera confusión con relación a la ausencia general de lucro objetivo en la cooperativa—.

Doctrinalmente, las cooperativas suelen agruparse en una clasificación triple muy clarificadora, que incluso algunas normas incorporan: de proveedores, consumidores o mixta, en función de que ofrezcan a la cooperativa o reciban de ella, o ambas cosas.

Por otra parte, las Cooperativas pueden agruparse en cooperativas de segundo grado —formadas por al menos dos cooperativas de la misma clase—, en grupos cooperativos —formados por varias cooperativas cualquiera que sea su clase, una de ellas cabeza de grupo—, y en asociaciones de cooperativas como uniones (al menos 3 cooperativas de la misma clase); federaciones (cooperativas o uniones, al menos 10 cooperativas de distinta clase); confederaciones (al menos 3 federaciones de cooperativa de al menos 3 CCAA).

actividad desarrollada. La actividad de promoción, construcción y/o adjudicación de viviendas genera una clase de cooperativas específica, la de Cooperativas de viviendas

II.2. Promoción cooperativa de viviendas

Las Cooperativas de viviendas son personas jurídico-privadas que desarrollan su actividad en el ámbito de viviendas, logrando el ansiado equilibrio entre los principios de la Economía Social y los del mercado inmobiliario²⁶. En las Cooperativas de viviendas la actividad de autopromoción inmobiliaria se articula a través de la figura jurídica cooperativa²⁷, con regulación específica²⁸, estatal y autonómica.

²⁶ Sobre el tema *vid.* Ana LAMBEA RUEDA: *Cooperativas de viviendas*. Comares, Granada 2012; Ana LAMBEA RUEDA: *Retos del Derecho civil. Derecho a la vivienda*. Dykinson, Madrid, 2022. Isabel-Gemma FAJARDO GARCÍA: *La gestión económica de la cooperativa: responsabilidad de los socios*, Madrid, Tecnos. 1997. Rafael MILÀ RA-FEL: *Promoción inmobiliaria, autopromoción y cooperativas de viviendas*, Thomson Reuters-Aranzadi, Navarra, 2014. MERINO HERNÁNDEZ, Santiago. *Cooperativas de viviendas en España. Especial referencia a la Comunidad Autónoma del País Vasco*. Tirant lo Blanch, Valencia 2025. MERINO, Santiago, EXTEZARRETA, Aitziber, «Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica», *Revista de Estudios Cooperativos* 113 (2014), pp. 92-112. Sergio NASARRE AZNAR: «Cuestionando algunos mitos del acceso a la vivienda en España, en perspectiva europea», *Cuadernos de Relaciones Laborales* 35 (1), 2017, pp. 43-69. Sergio NASARRE AZNAR: «La política de vivienda y el Derecho Civil», en *Reformando las tenencias de la vivienda. Un hogar para todos*, MUÑIZ ESPADA, Esther, NASARRE AZNAR, Sergio, RIVAS NIETO, Estela, URQUIZU CAVALLÉ, Ángel (Dir.), FARHA Leilani (PR). Tirant lo Blanch, Valencia, 2018, pp. 185-241. Elisa MOREU CARBONELL: «El deber de destinar la vivienda a uso habitacional», En *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda*, ALONSO PÉREZ, M.T (Dir.). Thomson Reuters-Aranzadi, Navarra, 2018, pp. 27-72. Gotzon GONDRA EL-GEZABAL, Xabier NUÑEZ GARCÍA: «La embargabilidad en el régimen económico de las cooperativas de vivienda de Euskadi». *Boletín de la Asociación Internacional de Derecho Cooperativo*. N.º 57 (2020), Bilbao, pp. 285. María José MORILLAS JARILLO: Los mecanismos de protección de las aportaciones a cuenta efectuadas por el cooperativista de vivienda. *Cooperativismo y economía social*. N.º 37 (2014-2015), pp. 33-62.

²⁷ Pedro MORÓN BÉCQUER: Las cooperativas de viviendas según su origen. Consideraciones generales. *Revista de Estudios cooperativos* 60 (1994), pp.145-156.

²⁸ Constitución Española, art. 129.2. Desarrollo a nivel estatal incorporado en la Ley 27/1999 de 16 de julio de Cooperativas; la Ley 20/1990 de 19 de diciembre de Régimen Fiscal de las Cooperativas; y el Real Decreto 136/2002 de 1 de febrero, Reglamento del Registro de Sociedades Cooperativas.

En el ámbito autonómico las normas vigentes son: Ley 12/2015 de 9-7 de Cooperativas de Cataluña; Ley 9/1998 —Decreto Legislativo 2/2014 de 29-8— texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, Ley 11/2019 de 20-12 de Cooperativas del País Vasco (modificación Ley 5/2021 de 7-10); Ley 5/1998 de 18-12 de Cooperativas de Ga-

En las Cooperativas de viviendas²⁹ se asocian de forma voluntaria personas unidas por el fin común, la obtención de una vivienda, como alojamiento temporal o permanente, constituyéndose como una persona jurídica independiente³⁰. Se agrupan en un único concepto legal una diversidad de supuestos³¹. En España la fórmula más utilizada es la

licia (modificación Ley 14/2011 de 16-12); Ley 14/2011 de 23-12 de Sociedades Cooperativas Andaluza (modificación Ley 5/2018 de 19-6); Ley 14/2006 de 11-12 de Cooperativas de Navarra; Ley 8/2003 de 24-3 de Cooperativas de la Comunidad Valenciana (texto refundido Decreto Legislativo 2/2015); Ley 2/2023 de 24-02, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid; Ley 4/2010 de 29-6 de Cooperativas del Principado de Asturias; Ley 4/2001 de 19-7 Cooperativas de La Rioja; Ley 6/2013 de Cooperativas de Cantabria; Ley 11/2010 de 4-11 de Cooperativas de Castilla la Mancha; Ley 8/2006 de 15-11 de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia (modificación por Ley 4/2011); Ley 1/2003 de 20-3 de Cooperativas de las Islas Baleares; Ley 4/2002 de 11-4 de Cooperativas de Castilla-León (modificación Ley 2/2018). ; Ley 9/2018 de 30-10 de Sociedades Cooperativas de Extremadura; Ley 4/2022 de 31-10 de Cooperativas de Canarias.

En el ámbito europeo cabe destacar el Reglamento 1435/2003 del Consejo, de 22 de julio de 2003, relativo al Estatuto de la sociedad cooperativa europea —SCE—; desarrollado mediante la Ley 3/2011, de 4 de marzo, por la que se regula la Sociedad Cooperativa Europea con domicilio en España.

²⁹ En el sector de cooperativas de viviendas, las cooperativas transitan desde antiguo diferentes fórmulas en el acceso al objeto, y respecto de la naturaleza jurídica de la relación de la cooperativa con el socio, todas ellas exitosas: autoayuda, autoconstrucción, adjudicación en propiedad, cesión de uso ... Los tipos de Cooperativa de viviendas, en general, pueden responder a varias supuestos: acceso a la propiedad individual con disolución de la cooperativa en su caso, propiedad colectiva de todos los socios o de la Cooperativa con cesión del uso de la vivienda: bien alquiler simple, o alquiler-atribución, o bien cesión de usufructo o uso o habitación, cooperativa de crédito para la construcción, cooperativa de autoconstrucción o ayuda personal mutua con trabajadores de la construcción, cooperativa de rehabilitación de viviendas, y por último cooperativas de gestión de elementos y servicios comunes bien previa construcción o no.

³⁰ Art. 89 Ley 27/1999: «Las cooperativas de viviendas asocian a personas físicas que precisen alojamiento y/o locales para sí y las personas que con ellas convivan. También podrán ser socios los entes públicos y las entidades sin ánimo de lucro, que precisen alojamiento para aquellas personas que dependientes de ellos tengan que residir, por razón de su trabajo o función, en el entorno de una promoción cooperativa o que precisen locales para desarrollar sus actividades. Asimismo, pueden tener como objeto, incluso único, en cuyo caso podrán ser socios cualquier tipo de personas, el procurar edificaciones e instalaciones complementarias para el uso de viviendas y locales de los socios, la conservación y administración de las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes y la creación y suministros de servicios complementarios, así como la rehabilitación de viviendas, locales y edificaciones e instalaciones complementarias.»

³¹ MERINO HERNÁNDEZ: Cooperativas de viviendas en España. Especial referencia a la Comunidad Autónoma del País Vasco..., pp. 81 y ss. MERINO HERNÁNDEZ, Santiago: *Cooperativas de viviendas. De la experiencia internacional a la realidad en España y su particular concreción en la Comunidad Autónoma del País Vasco*. Tesis Doctoral, 2023, pág. 321 y ss. MORÓN BÉCQUER, PEDRO: Las cooperativas de viviendas según su origen. Consideraciones generales. *Revista de estudios cooperativos*, N.º 60 (1994), pp.145-156.

adjudicación en propiedad, mientras que en otros lugares se han desarrollado más las cesiones de uso. La opción de cesión de uso de la vivienda se viene ofreciendo, en nuestro país, tímidamente, cada vez con más interés, como solución de hogar a diversos colectivos concretos, de forma exclusiva o intergeneracional: mayores, jóvenes, solteros...

Las cooperativas de viviendas se regulan en todas las Leyes de cooperativas vigentes, estatal y autonómicas; En algunas normas como clase separada, en otras como clase incorporada a las cooperativas de consumo, con regulación especial por razón del objeto.

Las cooperativas de viviendas cuentan con su regulación en las normas cooperativas y en las normas de Derecho civil patrimonial. Así lo admiten los Tribunales, en la práctica, con remisión a normas civiles en temas relacionados con la construcción y la vivienda, aplicando la legislación cooperativa a cuestiones relativas a la persona jurídica y su organización —ingreso, expulsión y baja, celebración de Asambleas, adopción de acuerdos...—.

Las Cooperativas de viviendas proporcionan alojamiento y/o locales a las personas físicas o cierto tipo de personas jurídicas que precisen alojamiento para personas que dependan de ellas —entes públicos y entidades sin ánimo de lucro—³²; Y procurar a cualquier tipo de persona edificaciones o instalaciones complementarias, suministros, servicios y/o rehabilitación de estos. Los locales, instalaciones y edificaciones complementarias, y en algún caso las viviendas, pueden enajenarse o arrendarse a terceros no socios³³, en el supuesto de las viviendas en ocasiones con alguna limitación³⁴. Algunas normas autonómicas incluyen dentro de este tipo las cooperativas de construcción de plazas de aparcamiento para vehículos³⁵. Efectivamente, puede admitirse que el objeto de la cooperativa sea más o menos amplio, si bien no debería apartarse de la finalidad de la norma. Para el cumplimiento de su objeto social las cooperativas de viviendas pueden realizar las actividades y trabajos necesarios, con relación a los terrenos y la promoción y construcción.

³² LCOOP. En algunas de las normas más recientes, como la Ley de Asturias 4/2010, art. 153.3, se prevé, el uso y disfrute por el socio o sus familiares hasta el tercer grado de parentesco, como residencia habitual, para descanso o vacaciones, o como residencia de personas mayores o discapacitadas, adaptando la relación jurídica de alquiler con el familiar, en caso de viviendas de protección pública. También en la Ley Andaluza 14/2011, art. 97.4; La Ley de Extremadura 9/2018, art. 158, y la Ley de Madrid 2/2023, art. 117.2.

³³ También desarrollado por la jurisprudencia.

³⁴ Ley de Castilla la Mancha 11/2010, art. 135.4 y Ley de Asturias 4/2010, art. 153.3, —no más del 30% de la promoción—.

³⁵ Ley aragonesa 2/2014, art. 84.8.

Las normas cooperativas regulan otras cuestiones específicas particulares de las Cooperativas de viviendas como es el caso de la baja y reembolso, los órganos de gestión, las fases y promociones y la transmisión de derechos sobre la vivienda o local. Si bien, las cooperativas de viviendas presentan aspectos patrimoniales complejos que deben analizarse desde la perspectiva del Derecho civil. Así, se debe analizar la realidad jurídica que subyace en la figura, para ofrecer mejores oportunidades de éxito; en la que encontramos, por un lado, la base societaria empresarial de la cooperativa en su actuación en el tráfico jurídico y, por otro, la perspectiva patrimonial diversa sobre los bienes de los socios, de la cooperativa, así como el desarrollo de la actividad cooperativa. Según sea el modelo de cesión de vivienda, la comunidad de gestión cooperativa se reparte entre los socios en el momento de la adjudicación, o se mantiene como comunidad en mano común de la Cooperativa, y se cede el uso de las viviendas a los socios.

Después de décadas de estudio, puede afirmarse que las cooperativas de adjudicación de viviendas en propiedad, dada su evolución, normativa y estudios doctrinales, ofrecen menos cuestiones inciertas y necesitadas de estudio y regulación; el interés mayor es que su desarrollo práctico no se desvíe del modelo cooperativo, con todos los problemas que ello puede generar³⁶, y que los recursos, suelo y financiación, apoyen la institución. Sin embargo, ello difiere un poco en las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso. Tímidamente se van abriendo camino, aunque la cesión de uso, que va adquiriendo cada vez más interés y relevancia, sigue siendo una opción de regulación escasa, contornos difusos y dificultades en su desarrollo práctico. La importancia de su utilización es evidente, ya que puede contribuir a resolver la dificultad de acceso a una vivienda, atender la demanda insatisfecha por dificultades de acceso a la propiedad, incorporar oferta

³⁶ Por ejemplo, el tema de la responsabilidad de los socios en la imputación de pérdidas con relación al capital social, o la actividad cooperativizada de gestión/promoción/construcción de viviendas, puede consultarse: Fernando SACRISTÁN BERGIA: «Sobre la limitación de la responsabilidad de los socios cooperativistas». *Boletín de la Asociación Internacional de Derecho Cooperativo*. N.º 57 (2020), pp. 233-247. También GONDRA ELGEZABAL; NUÑEZ GARCÍA. La embargabilidad en el régimen económico de las cooperativas de vivienda de Euskadi... pp. 279 y ss. También se analiza indirectamente la cuestión de responsabilidad distinguiendo aspectos societarios de aspectos mutualistas por Enrique GADEA SOLER: «Alcance de la responsabilidad de los socios de una cooperativa de vivienda anotación de la sentencia del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 2011». *Cooperativismo e economía social*, N.º 37 (2014-2015), pp. 307-316.

Por todos conocido Isabel-Gemma FAJARDO GARCÍA. *La gestión económica de la cooperativa: responsabilidad de los socios*, Madrid, Tecnos. 1997.

pendiente, así como enfocar la rehabilitación del parque de viviendas hacia nuevas opciones de acceso al derecho a la vivienda.

Es conocido que las cooperativas de adjudicación de la vivienda en propiedad ofrecen al socio una propiedad exclusiva tras atravesar el período de masa de gestión económica común durante la promoción de las viviendas. La adjudicación funciona como división de la comunidad sobre la masa patrimonial³⁷. La comunidad y la cooperativa conviven en armonía hasta la adjudicación de la propiedad y constitución de la Propiedad horizontal; y la comunidad romana sobre la masa de gestión económica común ordena las relaciones jurídicas entre Cooperativa y socios, y entre éstos y terceros, y permite encontrar soluciones a las cuestiones que se presentan.

En mi opinión, las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso de la vivienda también deben estudiarse desde la perspectiva civil de la comunidad de bienes. En ellas, efectivamente, la vivienda forma parte de la propiedad común sobre el todo, en comunidad³⁸; cediéndose parcialmente la facultad de uso sobre cada vivienda o local a cada socio. Este tipo de cooperativas no responden a la masa de gestión económica común desde la perspectiva de la comunidad romana, y pueden estructurarse como una materialización de la comunidad en mano común, o comunidad germánica, aunque en este caso, el uso común se realice bajo atribuciones concretas del inmueble asignado a cada socio, unida a la figura cooperativa.

II.3. Régimen de cesión de uso de la vivienda cooperativa

A. EVOLUCIÓN Y REGULACIÓN

A finales del siglo xx comienzan a constituirse modelos de cooperativas en régimen de cesión de uso en España. La primera es la cooperativa

³⁷ Se manifiestan a favor de ello: LAMBEA RUEDA: *Cooperativas de viviendas...*; Francisco VICENT CHULIÁ, Francisco. Las empresas mutualísticas y el Derecho mercantil en el ordenamiento español. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, N.º 512 (1976), pp. 68 y ss.; y Francisco VICENT CHULIÁ: El régimen económico de la cooperativa en la Ley de 19 de diciembre de 1974, Revista de Estudios Cooperativos 36-38, pp. 157 y ss.; FAJARDO GARCÍA, *La gestión económica de la cooperativa...*, pág. 83 y ss.

³⁸ Ello puede tener importantes consecuencias sobre el funcionamiento de la cooperativa y la embargabilidad de ese patrimonio por deudas sociales en las cooperativas de viviendas. Por ello, no ocurriría lo mismo que proponen GONDRA ELGEZABAL; NUÑEZ GARCÍA. La embargabilidad en el régimen económico de las cooperativas de vivienda de Euskadi, pp. 285 y ss.; en este caso se está pensando en la adjudicación en propiedad de la vivienda, no en la cesión de uso de ésta.

«Santa Clara» de Málaga sobre la base del usufructo; y otra muy conocida es «Sostre Civic», para la aplicación del modelo Andel en Cataluña³⁹ mediante la cesión de uso. También hay supuestos interesantes en régimen de derecho de habitación en País Vasco y en otras Comunidades Autónomas. En la actualidad, por ejemplo, para la cesión de uso en aplicación de la Ley de Cooperativas madrileña 2/2023 de 24 de febrero, no se acude al arrendamiento ni a los derechos reales —tampoco se refiere a situación de precario como alguna norma hace— sino a un derecho de naturaleza obligacional innominado o atípico⁴⁰ —en línea con la interpretación de la relación cooperativa-socio como acto cooperativo—; aunque más bien ésta parece una solución de política jurídico-fiscal, ante el carácter inmutable de la Ley de Régimen Fiscal de las cooperativas de 1990.

Recientemente se desarrollan también modelos de *cohousing* en régimen de cooperativas. El *cohousing*⁴¹ puede definirse como una comunidad de convivencia participativa de vivienda, instalaciones y servicios, una comunidad vital⁴², cuyas características varían según

³⁹ Utilizado en otros países como Dinamarca Noruega, Suecia. La primera cooperativa se creó en Dinamarca en 1866, aunque el primer tipo ANDEL de viviendas se desarrolla en 1911. Resumen del modelo en Raül TURMO: «Andel: el model escandinau d'accés a l'habitatge». *Finestra oberta*, N.º 39 (febrero 2004), pp. 14 y ss. Modelo de cesión de uso de la vivienda previa entrada, con fin de evitar la especulación. En la actualidad, cifras de 2004, en Dinamarca hay 125.000 viviendas en régimen ANDEL.

⁴⁰ Esta opción parece que pudiera ser más exitosa, según indicaciones del propio sector cooperativo —HISPACOOOP—

⁴¹ Surge en Dinamarca, el siglo pasado, en 1911, reuniendo a un conjunto de personas, usuarios de un espacio privado y propietarios, conjuntamente, con el resto de los socios de todo el inmueble. Estos usuarios, bajo la fórmula cooperativa, se encuentran, en ocasiones, en una posición jurídica intermedia, al ser propietarios de la edificación y usuarios de su espacio particular destinado a vivienda. El *cohousing* se ha visto reforzado en muchos casos por el apoyo estatal, que ofreció terrenos y ayudas a la cooperativa, como en el caso del modelo Andel en Dinamarca. El modelo se ha ido extendiendo paulatinamente en otros países europeos, a la que contribuye la financiación pública —no sólo privada como en USA— por lo que en la actualidad se utiliza en muchos de ellos.

⁴² Así lo define Sara LOUREDO CASADO, «Las cooperativas de viviendas en régimen —España, *Revista Jurídica de economía social y cooperativa*, N.º 37 (2020), pp. 173: «En segundo lugar, el cohousing o la cohabitación hace referencia en sentido estricto a la efectiva organización de la vida de una comunidad de propietarios que comparten más zonas y servicios que en una propiedad horizontal tradicional. Es necesario destacar la dificultad para ofrecer un concepto válido de cohousing debido a la variedad y heterogeneidad de situaciones que se encuentran amparadas en el mismo. Aun así, intentaremos aproximarnos etimológica e históricamente a este fenómeno. Cohousing es un término anglosajón formado por la partícula co—, que hace referencia a algo compartido, y housing, que es alojamiento o vivienda. Por ello, se incluyen en el término varias formas de habitar con las siguientes características: la posesión de algunas instalaciones comunes, el control directo y democrático en la gestión de dicha comunidad y el desarrollo de un estilo de vida colaborativo»

el supuesto, manteniendo las bases de participación, comunidad de vida, gestión y estructura común. Actualmente está siendo utilizado por ciertos grupos sociales como vivienda colaborativa que incluye vivienda, bienes y servicios. Así, hay *cohousing* junior, senior, intergeneracional, verde, rural y tutelado. El *cohousing* no cuenta con una regulación propia en nuestro ordenamiento y, en aquellos supuestos en que el régimen jurídico es la cooperativa, se remite a esta figura en muchos aspectos.

Las cooperativas en régimen de cesión de uso⁴³, generalmente, son cooperativas que se constituyen para grupos de interés social, uniendo el aspecto residencial a los servicios complementarios al mismo, funcionando como Cooperativas de viviendas o bien Cooperativas integrales de viviendas y servicios o consumo.

Los supuestos de cesión de uso parten de las bases generales estudiadas, relación dual social y cooperativa, fases, relaciones con terceros; exceptuando que la adjudicación de la vivienda es en uso y no en propiedad —cualquier régimen de uso de la vivienda⁴⁴ compartiendo

María Paula RODRÍGUEZ LIÉVANO: *Los derechos humanos en la vivienda colaborativa*, Tesis Doctoral. 2022, pp. 1-140. En particular el primer capítulo sobre cohousing, características, enfoque, tipos, utilidades y problemáticas.

⁴³ Sobre el tema, recientemente MERINO HERNÁNDEZ: Cooperativas de viviendas en España. Especial referencia a la Comunidad Autónoma del País Vasco..., pp. 267 y ss. MERINO HERNÁNDEZ: Cooperativas de viviendas. De la experiencia internacional a la realidad en España y su particular concreción en la Comunidad Autónoma del País Vasco..., pp. 534 y ss.

⁴⁴ Héctor SIMÓN MORENO: «Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España», *Revista de Estudios Cooperativos*, N.º 134 (2020), pp. 1-17. MOREU CARBONELL: El deber de destinar la vivienda a uso habitacional..., pp. 27-72. Rosa OTXOA-ERRARTE GOIKOETXEA, «La cooperativa de vivienda de cesión de uso. Reforma legislativa y políticas públicas en Euskadi», *Revista jurídica de economía social y cooperativa*, n.º 32 (2018), pp. 67-110. Aitziber ETXEZARRETA ETXARRI, Gala CANO FUENTES, Santiago MERINO: «Las cooperativas de viviendas de cesión de uso: experiencias emergentes en España», *Revista de economía pública, social y cooperativa*, N.º 92 (2018), pp. 61-86. ETXEZARRETA, MERINO: «Las cooperativas de vivienda como alternativa ...», pp. 92-119. María del Pilar ÁLVAREZ OLALLA, María del Pilar CÁMARA ÁGUILA, Lucía COSTAS RODAL, Nieves MORALES IMBERNÓN, Susana QUICIOS MOLINA: «Contratos de cesión temporal de uso y disfrute» en *Tratado de contratos*, tomo II, BERCOVITZ, R. (Dir.), Tirant lo Blanch, Valencia, 2009. Joaquín RAMS ALBESA: *Uso, habitación y vivienda familiar*, Tecnos, Madrid, 1987. Joaquín RAMS ALBESA: «Del uso y la habitación» en *Comentarios al Código Civil*, Ministerio de Justicia, tomo I, Madrid, 1993, pp. 1282 y ss. María Esther ROVIRA SUEIRO: «Derechos de uso y habitación» En *Comentarios al Código Civil*, BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (Dir.), Thomson R-Aranzadi, Navarra, 2009, pp. 661 a 665.

espacios comunes: usufructo⁴⁵, uso⁴⁶, habitación⁴⁷, superficie⁴⁸—; de

⁴⁵ Derecho real de uso y disfrute, conservando forma y sustancia. Resulta de interés que sea transmisible e hipotecable, aunque en el caso cooperativo se exige la condición de socio. Posible, no obligada, inscripción en el Registro de la Propiedad. Su aplicación suscita alguna dificultad al tratarse de un derecho real excesivamente amplio en su contenido y límites —El usufructuario asume los gastos de reparación y conservación ordinarios, y el dueño propietario los gastos extraordinarios; el usufructuario puede realizar obras de mejora...— También podría ser difícil aplicar las normas de deudas, hipoteca, extinción por fallecimiento. Luis F. MARTÍNEZ ZURITA: *Del usufructo, uso y habitación*, Marcial Pons, Barcelona, 1962.

⁴⁶ Derecho real personalísimo de uso —no cabe transmisión ni hipoteca— acorde con el supuesto de cesión de uso en cooperativas de viviendas, con posibilidad de inscripción en el Registro de la Propiedad. En su contra debe decirse que su regulación es escasa, y no concreta mucho las necesidades de los sujetos. Se prevé el abuso como causa específica de extinción. El uso permite la obtención de frutos para el consumo propio —si sobran podría venderlos—. El carácter oneroso desvirtúa las características del derecho de uso, por lo que la aplicación a las cooperativas de cesión de uso necesitaría una adaptación, ya que los socios sí pagan una cantidad. *Vid.* José Antonio DORAL GARCÍA DE PAZOS, «Derechos de uso y habitación» en *Comentarios al Código Civil*, tomo VII, vol. 1.º, ALBALADEJO, DÍAZ ALABART (Dir.), Edersa, Madrid, 1992, pp. 595 y ss. Juan Antonio FERNÁNDEZ CAMPOS, «Del uso y la habitación», en *Comentarios al Código Civil*, RAMS ALBESA (Dir.), Bosch, Barcelona 2004, pp. 869 y ss. Jesús Ignacio FERNÁNDEZ DOMINGO, *Los derechos reales de uso y habitación*, Dykinson, Madrid, 1994. Jesús FLORES RODRÍGUEZ, «Algunas consideraciones sobre la actualidad del derecho real de habitación en el tráfico jurídico inmobiliario», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N.º 693 (2003), pp. 121 a 143. Alfonso HERNÁNDEZ MORENO, Carlos VILLAGRASA ALCAIDE, *Comentarios a la Ley 13/2000 de 20 de noviembre, de regulación de los derechos de usufructo, uso y habitación*, Grupo Difusión, Barcelona 2003. María Eugenia LERENA CUENCA, Sara MARTÍNEZ IMIZCOZ: *Usufructo, uso y habitación, tanteo y retracto*, Thomson-Aranzadi, 2007; José Luis LACRUZ MANTECÓN: «Mi casa no es mía: usufructo, uso y habitación como vías de acceso a la vivienda» en *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda*, ALONSO PÉREZ, M.T. (Dir.), Thomson Reuters-Aranzadi, Navarra, 2018, pp. 285-348; LOUREDO CASADO: «Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso como cauce jurídico para los nuevos modelos habitacionales»... pp. 167-206.

⁴⁷ Derecho real personalísimo de habitación/ocupación —no cabe transmisión ni hipoteca— más acorde con el supuesto de cooperativas de cesión de uso. Inscripción facultativa en el Registro de la Propiedad. Tiene una regulación escasa que no concreta las necesidades del sujeto. Se prevé el abuso como causa de extinción. La habitación concede la ocupación de piezas de la vivienda necesarias para sí y su familia a favor de personas físicas, y ello es de gran interés por su similitud con el régimen de cooperativas en cesión de uso. El carácter oneroso desvirtúa las características del derecho y necesitaría adaptarse en el supuesto cooperativo.

⁴⁸ Derecho real sobre la superficie a cambio de canon o renta. Su constitución en escritura pública e inscripción en el Registro de la propiedad generaría problemas, así como su regulación escasa. Es un derecho difícilmente transmisible, si bien es gravable, y permite la compatibilidad con la propiedad horizontal. María Teresa ALONSO PÉREZ: «El acceso a la propiedad de la vivienda a través del derecho de superficie», en *La propiedad compartida y la propiedad temporal. Ley 19/2015*, NASARRE AZNAR, S. (Dir.), Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, pp. 539-574. María Teresa ALONSO PÉREZ: «La tempo-

obligaciones —arrendamiento⁴⁹—; o bien derechos de uso innominados o atípicos, de contenido indefinido⁵⁰. En la cesión de uso no hay eficacia directa de la representación cooperativa-socio, y generalmente no hay división de la masa común, que permanece en propiedad de la Cooperativa o en comunidad. La fórmula de cesión de uso evita la especulación y vincula al usuario a la Cooperativa, que puede disfrutar de la vivienda, generalmente de forma vitalicia, a cambio de una cantidad mensual.

En este supuesto de cesión de uso, las aportaciones para construcción y promoción de las edificaciones también ingresan en la masa de gestión económica común —de los socios o de un tercero, incluso administraciones públicas—, y la cooperativa asume la función de representación de la comunidad con relación a la actividad cooperativa, o bien actúa en su propio nombre y representación si es ella quien mantiene la propiedad del conjunto⁵¹. En los casos de cesión del uso de la

ralidad del derecho de superficie y los efectos de su extinción. (Principal inconveniente para que sirva de vía de acceso a la vivienda)». En *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda. Desde los problemas generados por la vivienda en propiedad ordinaria financiada con créditos hipotecarios a otras modalidades jurídico-reales de acceso a la vivienda*. ALONSO PÉREZ, M.T (Dir.), Cizur-Menor, España: Thomson Reuters-Aranzadi, 2018, pp. 349-400. Ana LAMBEA RUEDA: «Los derechos de uso y habitación desde una nueva perspectiva: cesión de inmuebles» en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N.º 728 (2011), pp. 3105 y ss.; Ana LAMBEA RUEDA: «Modalidades de adjudicación y cesión de uso en las cooperativas de viviendas: arrendamiento, usufructo, uso y habitación», *Revista jurídica de economía social y cooperativa. CIRIEC*. N.º 23 (2012), pp. 139 y ss.; Ana LAMBEA RUEDA: «Los derechos de uso y habitación como fórmula de cesión de inmuebles» *Estudios de derecho civil en homenaje al profesor Joaquín José Rams Albesa*, CUENA CASAS, Matilde, ANGUIA VILLANUEVA, Luis Antonio, ORTEGA DOMÉNECH, Jorge, RAMS ALBESA, Joaquín J. (coord.), Dykinson, 2013, pp. 917-934.

⁴⁹ Fórmula contractual de intercambio de uso a cambio de renta. Plantea problemas de aplicación al supuesto por el difícil equilibrio de derechos y obligaciones entre las partes. También resulta difícil aplicar las normas imperativas de duración del contrato de arrendamiento, ya que la cesión de uso suele ser indefinida y vitalicia, así como las normas de subrogación legal, de extinción del contrato —muerte, divorcio— y derecho de desistimiento y resolución.

⁵⁰ MERINO HERNÁNDEZ, Santiago: *Cooperativas de viviendas. De la experiencia internacional a la realidad en España y su particular concreción en la Comunidad Autónoma del País Vasco...*, en página 574 y ss. recuerda las diversas posibilidades de constitución como derecho real o personal. MERINO HERNÁNDEZ: *Cooperativas de viviendas en España. Especial referencia a la Comunidad Autónoma del País Vasco...*, pp. 361 y ss.

⁵¹ LAMBEA RUEDA, Ana: «Cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso en la nueva Ley 2/2023 de Cooperativas de Madrid» *Revista de Derecho Civil*, Vol. 10, N.º 5, 2023, pp. 231-257; «Cooperativas de viviendas: adjudicación en propiedad, cesión de uso y cohousing. La ley 2/2023 de Cooperativas de Madrid», en *Las cooperativas y otras formas de colaboración empresarial al margen de las sociedades mercantiles* MARQUÉS MOSQUERA (coord.). 2024, pp. 285-328. Sobre la relación cooperativa

vivienda, mediante cualquier título, la comunidad sobre la propiedad de las viviendas permanece tras la adjudicación en manos de la Cooperativa generalmente. La fórmula de cesión de uso viene generada por un vínculo estrecho del usuario con la Cooperativa, y contribuye a reforzarlo; además, el socio disfruta la vivienda, generalmente de forma vitalicia, a cambio de una cantidad mensual. Este modelo evita la especulación, y favorece la consideración de que la vivienda no es un bien de consumo sino de primera necesidad.

Desde la perspectiva normativa, inicialmente, las normas cooperativas planteaban los dos modelos: la adjudicación de la propiedad de la vivienda o la cesión de uso mediante cualquier título admitido en Derecho, con remisión a los estatutos para el desarrollo del segundo supuesto⁵². En algunas normas posteriores⁵³, se incluyó la remisión en general a los estatutos, y también a los reglamentos de régimen interno o los acuerdos de la asamblea. En la actualidad⁵⁴ algunas normas

en general y el debate sobre la actividad cooperativa como consecuencia del contrato de sociedad o contrato particular con cada socio, y la dificultad de separar ambos en las cooperativas de viviendas, puede consultarse: Carlos VARGAS VASSEROT; Enrique GADEA SOLER; Fernando SACRISTÁN BERGIA. *Derecho de las sociedades cooperativas. Régimen económico, integración, modificaciones estructurales y disolución*. La Ley Wolters Kluwer, Madrid, 2017, pp. 102 y ss., 107, 109.

⁵² Ley de Cooperativas de Castilla León 4/2002 de 11 de abril; Ley de Cooperativas de la Rioja 4/2001 de 2 de julio; Ley de Cooperativas de Navarra 14/2006 de 11 de diciembre; Ley de cooperativas de Murcia, 8/2006 de 16 de noviembre; Ley de Cooperativas de Castilla La Mancha 11/2010 de 4 de noviembre; Ley de Cooperativas de Asturias, 4/2010 de 29 junio; Ley de Cooperativas de Galicia 5/1998 modificada por Ley 14/2011 de 11 de diciembre—, Ley de Cooperativas de Cataluña 12/2015 de 9 de julio; Ley de Cooperativas de Extremadura 9/2018 de 30 de octubre, Ley de Cooperativas de Cantabria 6/2013 de 13 de noviembre; TR de la Ley de Cooperativas de Aragón 2/2014 de 29 agosto; Ley de Cooperativas de Andalucía 14/2011 de 23 de diciembre; Ley de cooperativas de Canarias 4/2022 de 31 de octubre.

⁵³ Ley de Cooperativas del País Vasco 11/2019 de 20 de diciembre; y el TR de la Ley Cooperativas valenciana 2/2015 modificado por Ley 4/2023 de 10 de marzo.

En algunas Comunidades Autónomas, la aplicación del modelo de cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso se ha basado en la autonomía de la voluntad, autorregulándose a través de los estatutos y las normas de régimen interior —ejemplo de ello son: Trabensol y Santa Clara—.

⁵⁴ Así lo expone MERINO HERNÁNDEZ: *Cooperativas de viviendas. De la experiencia internacional a la realidad en España y su particular concreción en la Comunidad Autónoma del País Vasco...*, pág. 603 y ss.: «El reflejo normativo de este modelo ha ido progresivamente incorporándose a nuestro Derecho, desde la Ley de Viviendas de Euskadi, hasta la llegada de las nuevas realidades como son la legislación canaria, madrileña, balear, la modificación de la ley en la Comunidad Valenciana y sobre todo la ley sobre viviendas colaborativas en esta última Comunidad Valenciana... En relación con la Ley 4/2022, de 31 de octubre, de Sociedades Cooperativas de Canarias (LSCCa), como importante novedad en el Estado se crea la figura de la cooperativa de vivienda

cooperativas regulan en particular, y con algo más detalle, las opciones de cesión de uso⁵⁵, llegando a prohibir la aplicación de la propiedad horizontal a estos supuestos—. Recientemente se ha previsto que las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso —viviendas y servicios— puedan funcionar como cooperativas de viviendas o de consumo⁵⁶. También se regula permitiendo que ambas opciones —propiedad y cesión de uso— coexistan en la misma cooperativa⁵⁷. En otros casos⁵⁸, la preocupación es más bien la propiedad cooperativa del edificio o conjunto inmobiliario, así como las cuestiones de las aportaciones económicas del cesionario —aportación al capital y cuotas periódicas— y la transmisión del derecho. Recientemente se ha introducido, nove-

colaborativa, asociada a las cooperativas integrales, como forma de combinar el régimen de cesión de uso de la vivienda en el uso social y solidario de la misma, con la doble finalidad de dotar a sus miembros de una residencia estable en un entorno colectivo de relación con los demás miembros y la comunidad... la norma canaria ha introducido por primera vez en una legislación cooperativa la mención a las viviendas colaborativas... También ha sido novedad la recientemente aprobada Ley 2/2023, de 24 de febrero, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid (LCCM), si bien en esta norma no se aprecian particulares novedades respecto a las cooperativas en régimen de cesión de uso o viviendas colaborativas, más allá de citar ambas posibilidades en el artículo 113.5 a) de esta Ley, cuando señala como una variante de las cooperativas de consumidores y usuarios... La siguiente norma que queremos citar en la Ley 5/2023, de 8 de marzo, de sociedades cooperativas de las Illes Balears (LCIB)... El régimen de cesión de uso ha tenido en esta norma una más que notable regulación, que vemos concretada en el artículo 130 de la misma... Comunidad Valenciana. En concreto, al Decreto-Ley 4/2023, de 10 de marzo, del Consell de modificació del Decreto Legislativo 2/2015, de 15 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de cooperativas de la Comunitat Valenciana... Como decimos, y señala la propia exposición de motivos del Decreto Ley 4/2023, se adapta la regulación de las cooperativas de viviendas y de despachos y locales a la fórmula en régimen de cesión de uso y la vivienda colaborativa, antesala esta última de la Ley 3/2023, de 13 de abril, de Viviendas Colaborativas de la Comunidad Valenciana. Y no solo la antesala, sino que de conformidad con el actual artículo 91 de la LCCV, según redacción en base al Decreto-Ley 4/2023, en su punto 14, establece que «Las cooperativas de viviendas colaborativas se regirán por lo establecido en la normativa sectorial de vivienda colaborativa y en lo aplicable por la presente ley» en lo que es una concreta llamada a lo que significa la particular regulación de una normativa específica en materia de vivienda colaborativa, que como ya hemos dicho se ha aprobado por primera vez en España y a la que nos referiremos posteriormente»

⁵⁵ Ley de Cataluña 12/2015, art. 123, Ley de Valencia 2/2015, art. 91.3; Ley de Baleares 5/2023, art. 130

⁵⁶ Como es el caso de la Ley 2/2023 de cooperativas de Madrid. Si bien, desde el sector de cooperativas de consumo se advierte que éstas es una solución cuyo fundamento son las ayudas públicas —ayudas y requisitos tasados—, inmersas en debates políticos anticapitalistas y antiespeculativos.

⁵⁷ Ley Andalucía 14/2011, art. 97.3.

⁵⁸ Ley del País Vasco 11/2019, art. 118.3.

dosamente, una regulación específica para las cooperativas de cesión de uso, en las que el propio vínculo societario es la base de la cesión de uso⁵⁹. Por otra parte, al margen de la normativa cooperativa, también se regula la cesión de uso de viviendas en otras normas. Puede citarse la Ley de vivienda colaborativa valenciana que incorpora la vivienda colaborativa, promovida a través de asociaciones sin ánimo de lucro, o a través de cooperativas no lucrativas: Ofrece un derecho de uso de naturaleza societaria, no a través de un derecho real, a los socios, que evita la aplicación de la Ley de Propiedad horizontal, al considerar al edificio como un todo único, y no como pisos o locales susceptibles de propiedad privada⁶⁰.

B. PROBLEMAS PENDIENTES

La cesión de uso de viviendas en régimen cooperativo ofrece cuestiones que requieren reflexión previa, de cara a una futura regulación. Efectivamente, la cesión de uso presenta algunas desventajas.

En particular, la ausencia de regulación ad hoc o normas de remisión genera lagunas que afectan a la seguridad jurídica y estabilidad, con dificultad de determinar el régimen jurídico aplicable, muchas veces atípico o híbrido.

Es importante ofrecer soluciones a los problemas que puede presentar la figura, especialmente porque no está claro si debería aplicarse la Pro-

⁵⁹ Ley 5/2023 de Cooperativas de Baleares, de 8 de marzo. «Artículo 130. 3. El derecho de uso de la persona socia sobre espacio de uso privativo o dependencias susceptibles de aprovechamiento particular se configura como un derecho de naturaleza personal y societaria, y es intransmisible por actos inter vivos o mortis causa.» Con un artículo específico para la cesión de uso, el 130, además de la previsión general, en el 128 y 129, la Ley de Cooperativas de Madrid 2/2023,

⁶⁰ También es de interés la Ley de derecho a la vivienda de Castilla León de 2010, que incorporó el concepto de vivienda colaborativa protegida, y la cesión del uso de la vivienda mediante arrendamiento o precario —Modificado por el art. 10.1 del D-L 2/2022 de 23 de junio: artículos 43 y 44, indicándose las cuestiones que requiere su calificación sin resolver cuestiones relativas al edificio como unidad, ni a la propiedad horizontal. Otras Comunidades Autónomas incorporan otras normas, que no son leyes sino resoluciones, en que se presenta el futuro desarrollo de estas opciones de cesión de uso: Canarias, con una Resolución de 2020 sobre el Plan de vivienda 2020/2025 —no en la Ley de 2018—. El supuesto previsto en la Orden de 2021 del País Vasco —art. 29— que refiere las ayudas al cohousing, y la cesión de uso de viviendas colaborativas a través de asociaciones no lucrativas o cooperativas —no en la Ley de 2015—. Se anuncian también las viviendas colaborativas como realidad futura en la modificación de 2022 de la Ley Foral Navarra de 2010 —art. 76—, y en Asturias en otras normas de habitabilidad —preámbulo art. 2 Decreto 73/2018—. No hay referencias expresas en otras normas específicas de vivienda: Ley de Murcia 2015, Ley de Extremadura 2019, Ley de Cantabria 2014 y Ley de Baleares 2018.

propiedad Horizontal a todos los supuestos, aunque la situación se asemeje a ésta. La Propiedad Horizontal puede ser una solución o un problema en sí mismo, si acaba convirtiéndose la cesión de uso en un paso intermedio para la adquisición de la propiedad, desnaturalizándose la figura.

Hay que conjugar los valores y principios del colectivo con los de cada individuo, especialmente lo que afecte a los derechos humanos y sus límites⁶¹.

En primer lugar, en el ámbito de gestión del colectivo, para el desarrollo de la vida en los espacios y servicios comunes, y relaciones ante la diversidad de espacios comunes y privados. Debe debatirse, si lo hubiera, el límite de viviendas por socio, con excepciones —familias numerosas, por ejemplo—. La administración cooperativa puede contribuir a resolver todo lo relativo a la gestión, teniendo en cuenta las normas cooperativas sobre gestión interna y externa cuando sea preciso, y el recurso a la misma mediante acuerdo de la Asamblea —empresa gestora, director, apoderamientos...— Hay aspectos organizativos particulares que requerirían un desarrollo específico —no en la propia Ley sino en una norma de rango inferior⁶²—.

En segundo término, el ingreso y cese en la condición de socio y su repercusión sobre la vivienda y servicios⁶³ —baja, justificada o no, ex-

⁶¹ Colaboración, comunidad, cooperativismo —cooperativas— junto a cuestiones Individuales —problemas de relación —derechos humanos y límites—.

Como indica RODRÍGUEZ LIÉVANO, «Los derechos humanos en la vivienda colaborativa»...

⁶² Serían aspectos organizativos de la comunidad como, por ejemplo, los siguientes:

- Ingreso y gestión; normas comunes—manual de convivencia—; decisiones grupales; órganos de gestión y relación entre ellos: presidente, director, Consejo Recor de la Cooperativa y grupos de trabajo. Los supuestos de cesión de uso intentan aplicar la unanimidad en la toma de decisiones —más dificultad para gestión, pero más consenso y estabilidad—. Cuestiones específicas de cada tipo: senior, junior, intergeneracional.
- Comunidad de uso de espacios privativos: Cuestiones jurídicas relacionadas con la vivienda: derecho, contenido —uso y disfrute a cambio de una cantidad—, duración del derecho —vitalicio—, cese en la condición —baja, expulsión, muerte, cese de la convivencia— como condición resolutoria, cargas o gravámenes que pueden constituirse, transmisión; régimen de gastos y reparaciones —mejoras y otras cuestiones relacionadas con el efectivo uso o actividades—; publicidad del derecho de uso en el Registro de la propiedad; distribución del préstamo hipotecario entre las viviendas.
- Respeto de los principios cooperativos si se elige fórmula cooperativa: «Adhesión voluntaria y abierta; gestión democrática por parte de los socios; participación económica de los socios; autonomía e independencia; educación, formación e información; cooperación entre cooperativas; e interés por la comunidad».

⁶³ Algunas cuestiones sobre:

- Normas propias: espacios comunes/espacios privados.

pulsión y deducciones—. Las normas deberían ser precisas sobre lo que sucede en caso de que varios sujetos miembros de una familia convivan en la vivienda, siendo socio sólo uno de ellos, y lo que ocurre en caso de disolución de convivencia o muerte⁶⁴. La norma balear lo contempla, si bien no concreta tanto el caso de sustitución de socio como de disolución de la cooperativa⁶⁵. Los aspectos del acceso del socio, requisitos y sus condiciones, y la transmisión de tal condición, están necesitados de estudio, en aras de compatibilizar intereses cooperativos e intereses individuales.

También, desde la perspectiva jurídico-privada, todo lo que tiene que ver con la diversidad de aspectos patrimoniales, generándose un sistema jurídico múltiple con normas civiles, cooperativas y administrativas. Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso utilizan la figura cooperativa como persona jurídica, si bien su desarrollo afecta al derecho civil patrimonial. Por un lado, el derecho civil con relación a la propiedad común del conjunto y la cesión del uso del bien, y por otro, el régimen de la Cooperativa para la gestión y organización, las de urbanismo sobre el proyecto, la promoción y construcción; y por último las de consumidores sobre bienes y servicios —servicios.

— Estatutos (acceso, baja, obligaciones económicas y pago mensual de uso). Si el régimen es cooperativo deberían aplicarse las normas de la Ley de cooperativas sobre órganos de administración y gestión

⁶⁴ Así la norma balear, en el artículo 130.4, establece: «4. Se entiende por unidades de convivencia las formadas por las personas usuarias adscritas a una vivienda. Al menos una de ellas tiene que ser socia usuaria de la cooperativa. Los estatutos o el reglamento de la cooperativa regularán derechos y deberes de las personas socias o no, siendo aplicables a todas las personas que convivan las normas de disciplina social en cuanto al régimen de uso de viviendas y dependencias comunes.» con referencia al 130.1: «1. Son cooperativas de cesión de uso de viviendas las que conservan la propiedad en pleno dominio o cualquier otro derecho sobre el suelo y/o edificación y procuran, a precio de coste, a las personas socias usuarias y, en su caso, al resto de personas miembros que conforman una unidad de convivencia, el uso exclusivo de las viviendas y dependencias susceptibles de aprovechamiento privado junto con el uso compartido de los espacios y otras dependencias comunes, destinándolo a la residencia habitual y permanente. Su regulación se hará explícita en los estatutos o reglamento de régimen interno.»

⁶⁵ Art. 130.5: «Las cooperativas de cesión de uso tendrán las siguientes limitaciones:

- a) No podrán adjudicar a las personas socias la propiedad ni ningún otro derecho real sobre las viviendas o cualquier dependencia susceptible de aprovechamiento particular. En caso de disolución, estas se tienen que traspasar a otra cooperativa de la misma clase, a las entidades que las agrupen o a otras entidades no lucrativas que tengan por objeto social la vivienda asequible en régimen de cesión de uso, para seguir destinándolas a residencia habitual y permanente de las personas socias y de las personas miembros de su unidad de convivencia, en régimen de cesión de uso.»

El funcionamiento de la Cooperativa, el ámbito del socio y sus relaciones con el resto de los socios usuarios, puede articularse mediante el recurso a la legislación cooperativa. Así, la gestión de situaciones personales, vida y relaciones conjuntas en los diversos espacios —comunes y privados—, el difícil equilibrio entre la estabilidad y la flexibilidad, el ingreso y baja o expulsión, así como la muerte o cese de la convivencia del socio y sus efectos sobre la vivienda y servicios. Las normas cooperativas son fundamentales para compatibilizar los valores del colectivo con los de cada individuo, por ejemplo, con relación a derechos⁶⁶ y obligaciones, cargas y gravámenes, gastos, reparaciones y mejoras. Con relación a los gastos deberían establecerse criterios claros, a semejanza de otras figuras. Así, la asunción de gastos de conservación ordinarios para el usuario —si puede o no realizar obras de mejora para la conservación—; mientras que los gastos extraordinarios serían a cargo del propietario, con atribución de responsabilidad por la conservación. Efectivamente, en general, la Cooperativa como persona jurídica es la fórmula ideal para el funcionamiento de esta comunidad de viviendas en régimen de cesión de uso.

Sin embargo, las normas cooperativas que han regulado la cesión de uso en particular no resuelven cuestiones como la regulación dual, de vivienda, servicios o consumo, su oportunidad e inseguridad jurídica; las dificultades de precisión del objeto social variable; la relación de los sujetos con el objeto; las dificultades y compatibilidad con la Propiedad Horizontal; las cuestiones fiscales y de financiación y, por último, concretar el tipo de gestión inicial y futura.

Hay muchas cuestiones que todavía están en el aire; Así, el régimen jurídico que relaciona al socio con su espacio privativo de uso: propiedad, arrendamiento —de larga duración—, usufructo, uso, habitación, superficie... propiedad temporal o compartida.

Tampoco se encuentra solución a los aspectos patrimoniales, de propiedad del conjunto y cesión de uso del alojamiento para vivienda. Debería reflexionarse acerca del tipo de cesión de uso, posiblemente vitalicia —estabilidad—, así como prever cierta flexibilidad en caso de baja; incluso plantear la posible publicidad del derecho de uso en el Registro de la propiedad si se constituyera como derecho real; y la distribución del préstamo hipotecario, si hubiera sido solicitado, entre las viviendas.

Especialmente interesante es lo relativo a la financiación para la constitución de la cooperativa y la construcción inmobiliaria, y como

⁶⁶ Especialmente importante con relación a los derechos humanos en las viviendas colaborativas y las cooperativas, como indica RODRÍGUEZ LIÉVANO: *Los derechos humanos en la vivienda colaborativa...*

afecta a las aportaciones de los socios; así como lo que afecta al suelo, ya que en los supuestos de cesión de uso suelen presentarse más dificultades para lograr la inversión inicial⁶⁷. El apoyo de la Administración podría ser interesante mediante ayudas directas a las aportaciones, bonificaciones en el Impuesto de Bienes Inmuebles, y en relación con la eficiencia energética. Hoy en día, en los supuestos de *cohousing*, suelen aportar financiación algunos terceros, como constructores mediante títulos participativos (29%), préstamos de banca ética (35%), subvenciones (3%), y los propios cooperativistas (20%). También es importante valorar quien se hace cargo de los impuestos y seguros. Por otra parte, si la figura elegida es una cooperativa, deberá quedar muy claro el tema de las aportaciones: la aportación a capital reembolsable —20%—, las cuotas periódicas, la cuota mensual de uso y sus condiciones, así como las aportaciones a los fondos cooperativos. Pese a las ventajas del modelo, son muchos los interrogantes: ¿pueden exigirse garantías reales o personales a los socios; ¿Podría instarse el embargo del derecho de uso por impago y adjudicación a terceros?

Cuestión de especial trascendencia es todo lo relativo al suelo. Por un lado, podría haber dificultades en la calificación del suelo, si éste es destinado a vivienda y servicios. Por otro, ¿la Administración debería ceder suelo y establecer mecanismos de fiscalización de la actividad? Parece interesante esta cuestión, si bien en algunos casos de acceso libre o cerrado a ciertos colectivos podrían generarse problemas.

Reiterar, por supuesto, la incompatibilidad con el régimen de propiedad horizontal, que podría llevar a la prohibición de transformación en propiedad horizontal para evitar la especulación. Y, por último, todo lo que tiene que ver con los diferentes aspectos patrimoniales, y el sínfin de normas civiles, cooperativas, administrativas aplicables a estos supuestos de cesión de uso.

Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso requieren normas cooperativas, si bien, al afectar también al derecho civil patrimonial y al derecho administrativo, su desarrollo precisa un estudio sosegado y profundo, que mantenga el equilibrio necesario entre la regulación suficiente, sin excesos, con apoyo en lo que ya existe, para evitar transitar de la ausencia de norma a la paralización de la actividad por una regulación profusa, compleja y asfixiante.

⁶⁷ MERINO HERNÁNDEZ: *Cooperativas de viviendas. De la experiencia internacional a la realidad en España y su particular concreción en la Comunidad Autónoma del País Vasco...*, pp. 544. MERINO HERNÁNDEZ: *Cooperativas de viviendas en España. Especial referencia a la Comunidad Autónoma del País Vasco...*, pp. 395 y ss.

C. POSIBLES SOLUCIONES

Advertir que es positivo desarrollar una regulación específica sobre las Cooperativas de cesión de uso dentro de las propias normas cooperativas, nunca al margen de éstas⁶⁸. Además, en mi opinión, es claro que

⁶⁸ En mi opinión, podría proponerse la inclusión de la materia de una forma similar a la siguiente:

«Régimen de adjudicación en propiedad y cesión de uso:

1. 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. La cesión de uso podrá adoptar la denominación de cooperativa en régimen de cesión de uso, cohousing u otra similar, manteniéndose como cooperativa de viviendas, cooperativa integral o mixta, o cooperativa de consumidores y usuarios cuando ofrezca prestación viviendas y otros servicios a los socios.
2. En los supuestos de adjudicación en propiedad de las viviendas y locales a los socios, la cooperativa no podrá disolverse hasta que transcurran los plazos de responsabilidad civil, desde la adjudicación de las viviendas, dispuestos en las normas de edificación, los estatutos de la cooperativa y cualesquiera convenios de colaboración con entidades públicas.
3. En caso de que la cooperativa adopte el régimen de cesión de uso, tras la promoción o adquisición del conjunto de inmuebles o locales como inmueble único, para su cesión a los socios, la cooperativa se mantendrá como propietaria en pleno dominio o titular de un derecho real de duración determinada sobre dicho inmueble. En este supuesto, mientras se mantenga el régimen de cesión de uso de viviendas o locales, no se constituirá la propiedad horizontal sobre el inmueble. El derecho de uso sobre las viviendas podrá ofrecerse a los socios mediante cualquier derecho personal, arrendamiento o cesión, o derecho real. En su caso, si es derecho real, y así se establece en los estatutos de la cooperativa, el derecho real de uso sobre la vivienda podrá tener acceso al Registro de la Propiedad en la cuota parte correspondiente de la edificación. El derecho de uso y disfrute de las viviendas y locales cedidos a los socios se regulará en estatutos y normas de régimen interior. Supletoriamente se acudirá a la regulación civil vigente en materia de comunidad de bienes, arrendamientos y derechos reales, de uso, habitación, superficie y cualesquiera otros análogos, en función del modelo adoptado.
4. Si la cooperativa en régimen de cesión de uso pretendiere en algún momento transmitir la propiedad de alguno de los alojamientos cedidos, deberá acogerse obligatoriamente al régimen de propiedad horizontal antes de la transmisión. En este caso, deberá comunicarlo a las autoridades administrativas correspondientes, y regularizar la inscripción registral del edificio conforme al nuevo estatus jurídico.
5. 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.
6. En las cooperativas de viviendas en régimen de adjudicación en propiedad o cesión de uso, para adquirir la condición de socio habrá de suscribirse la aportación al capital social, así como las cuotas fijas iniciales o periódicas que fijen los

el supuesto de cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso, en particular la masa de gestión económica común que constituye la actividad cooperativa debe desarrollarse bajo una fórmula de la comunidad en mano común, en línea con la comunidad de tipo germánico.

De especial relevancia podría ser la aplicación de las notas de la comunidad germánica al supuesto de cesión de uso, especialmente en lo relativo a la masa de gestión económica común de titularidad conjunta, sin atribución de cuotas. Ello garantizaría su intransmisibilidad, impidiendo la disposición, gravamen o prescripción de estas.

Por otra parte, la permanencia del régimen de cesión de uso requiere la indivisibilidad del bien en uso, que no pueda transformarse en otro régimen.

La Cooperativa unida a la comunidad germánica sobre el bien o masa de gestión económica común contribuirá a resolver aspectos importantes de ingreso y salida del socio, la administración y gestión de lo común y colectivo. Por ejemplo, como el usuario puede entrar y salir del sistema de uso, cumpliendo los requisitos exigidos por la cooperativa —vínculo y relación de derecho asociativo, personal—, con consecuencias directas e inmediatas con relación a la vivienda cedida. Si bien, cabe cuestionar otros temas como las consecuencias del incumplimiento de la relación social sobre la cesión de uso de la vivienda, y si son más graves o no que el incumplimiento de la renta, y en qué medida uno y otro se ven afectados en su caso. También debería advertirse que la fórmula de cesión de uso puede ser diversa, utilizando derechos reales como el usufructo, uso o habitación; o de crédito como el arrendamiento; o incluso atípicos o mixtos.

III. **Aplicación práctica de la comunidad en mano común o germánica a las Cooperativas en régimen de cesión de uso**

III.1. *En general*

Aplicar un sistema como es el de la comunidad germánica a las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso sería de gran interés; así ocurre en los ordenamientos que desarrollan fórmulas simila-

órganos cooperativos para el mantenimiento, mejora y otros gastos correspondientes al inmueble y la residencia.

7. Las cooperativas de viviendas en régimen de adjudicación en propiedad deben ser constituidas por un mínimo del 50% de los socios, excepto en supuestos de promoción pública.»

res, manteniendo la necesaria separación patrimonial entre los usuarios y la entidad propietaria del inmueble, lo que apoya la seguridad jurídica de un funcionamiento correcto del sistema, que se mantiene como fórmula de uso a perpetuidad.

Debe señalarse como argumento favorable, que las Cooperativas, en general, recogen con especial interés, la primacía de lo común⁶⁹, trascendiendo lo individual; así lo indica el séptimo principio de la Alianza Cooperativa Internacional⁷⁰. Por ello, se reafirma la necesidad de contemplar los supuestos desde una perspectiva global, y de ahí el interés de aplicar los criterios de la comunidad germánica al supuesto en cuestión.

La aplicación de la comunidad de tipo germánico a otros supuestos ha partido de la determinación de sus ventajas e inconvenientes en general en el apartado I.3. Ventajas e inconvenientes de la comunidad en mano común o germánica para, a continuación, en este apartado analizar la evidencia o no de aquéllas en el supuesto particular estudiado de cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso.

III.2. En otros ordenamientos jurídicos

En primer lugar, es importante acudir a la reflexión que ofrece la doctrina en el estudio de supuestos cooperativos en comunidad de uso,

⁶⁹ Dante CRACOGNA: «Significado del 7.º principio de la Alianza Cooperativa Internacional». *Boletín de la Asociación Internacional de Derecho Cooperativo*. N.º 61 (2022), Bilbao, pp. 12 y ss.

«Por lo tanto el séptimo principio, siendo el último y el más escueto de todos — pues se expresa en un solo un renglón — viene a constituir algo así como un colofón y síntesis de los anteriores ya que resume el sentido de toda organización y acción cooperativa: la preocupación por la comunidad que trasciende el interés individual al unirlo con los intereses de todos los miembros de la cooperativa. No se anulan los intereses individuales, sino que se sintetizan en el interés todos los miembros expresados en la cooperativa. De allí que la cooperativa sea opuesta al individualismo egoísta pero también al colectivismo que anula a las personas... séptimo principio: Preocupación por la comunidad. Las cooperativas trabajan para el desarrollo sostenible de sus comunidades mediante políticas aprobadas por sus miembros. «También en esta línea Martha E. IZQUIERDO MUCIÑO: «Las cooperativas en México y su compromiso con la comunidad. (7.º principio)». *Boletín de la Asociación Internacional de Derecho Cooperativo*. N.º 61 (2022), pp. 38. Puede verse el monográfico: las sociedades cooperativas construyen un mundo mejor, introducción de Enrique GADEA SOLER, Alberto ATXABAL RADA: «Las sociedades cooperativas construyen un mundo mejor». *Revista de Estudios Cooperativos*. N.º 117 (2015), pp. 7-11.

⁷⁰ Preocupación por la comunidad. Las cooperativas trabajan para el desarrollo sostenible de sus comunidades mediante políticas aprobadas por sus miembros.

frente a otros en propiedad individual, distinguiendo el valor de uso —utilidad— de la vivienda, del valor de cambio —transferencia—, lo permite contemplar el supuesto en toda su dimensión en el entorno socioeconómico de nuestro país. Efectivamente, la vivienda⁷¹ no debe de ser considerado bien de consumo cualquiera, sino de primera necesidad, y por ello especialmente protegido. El desarrollo jurídico de esta afirmación tiene implicaciones en todos los ámbitos y sectores implicados, propietarios, usuarios, arrendatarios, ocupantes, constructores, así como promotores en cualquier régimen. Además, en el régimen cooperativo, la necesidad de vivienda es fundamento de la existencia de la propia clase de cooperativas de viviendas⁷². Para ilustrar el modelo pueden citarse las realidades de otros ordenamientos y modelos, tanto ordenamientos jurídicos latinos —Francia, Italia y Portugal⁷³—. Italia con sus propuestas cooperativas en régimen de propiedad individual, junto a opciones de menor relevancia de vivienda cooperativa en alquiler; Francia con sus modelos de cooperativas HLM —habitations à Loyer modéré—, con cooperativas de alquiler y de alquiler con opción a compra, y más recientemente con las cooperativa de residentes o usuarios; Portugal con cooperativas de viviendas de propiedad individual o de alquiler, centradas en el bajo coste y la construcción eficiente y sostenible. También otros como Israel⁷⁴, Dinamarca, Uruguay y otros en América y

⁷¹ LAMBEA RUEDA: *Retos del Derecho civil...*

⁷² Vid. Ana LAMBEA RUEDA: *Cooperativas de viviendas...* MERINO HERNÁNDEZ: *Cooperativas de viviendas en España. Especial referencia a la Comunidad Autónoma del País Vasco...*, pp. 49 y ss.

⁷³ Vid. LAMBEA RUEDA: *Cooperativas de viviendas...*

⁷⁴ MERINO HERNÁNDEZ *Cooperativas de viviendas. De la experiencia internacional a la realidad en España y su particular concreción en la Comunidad Autónoma del País Vasco*, pp. 65 y ss. Analiza los siguientes. Israel y sus kibutzim y moshavim como fórmula cooperativa social e integral de vida en comunidad con la persona como eje central, con origen en las aldeas cooperativas comunitarias sobre tierra de propiedad nacional, ha dado lugar a un tipo de cooperativismo de integral, de vivienda, producción, consumo y educación; Dinamarca con su fórmula Andel; Uruguay y sus Leyes sobre vivienda (Ley 13728/1968, Ley 18308/2008), con un cooperativismo de autoconstrucción, que se materializa en el modelo de ayuda mutua —basado en la vivienda como derecho—, con cooperativas de propietarios y de usuarios, en particular de propiedad colectiva con cesión de uso —en usufructo—, que se extiende con modelos similares que «se expanden por América Latina, Brasil, Paraguay, Bolivia, Honduras, El Salvador, Nicaragua, Guatemala, Cuba... También en Argentina, Perú, Costa Rica, República Dominicana...» (pág. 155). También otros modelos en América: USA (cooperativas de viviendas a precio de mercado y de capital limitado, combinando la propiedad de la Cooperativa con el arrendamiento de las viviendas a los socios, Puerto Rico (desarrollado más adelante), Canadá (cuyo modelo toma fuerza por impulsión del movimiento estudiantil a principios del siglo xx con socios arrendatarios); y también Europa (con referencia a

resto del mundo. Podríamos destacar, por el interés de cara a este artículo, como cuestiones de interés, el funcionamiento integral de viviendas, consumo, producción y educación en Israel, en régimen de propiedad colectiva y cesión de uso, aunque actualmente tendente a una mayor privatización siguiendo indicaciones de la ACI⁷⁵. También el modelo danés, de origen sindical y de trabajo, que evoluciona al régimen cooperativo de propiedad colectiva del inmueble en conjunto, con derecho de uso de la vivienda por parte de cada socio, especialmente el modelo Andel. Por último, se destaca el modelo de cooperativas de viviendas de ayuda mutua de Uruguay, con supuestos de propiedad colectiva y cesión de uso de la vivienda en régimen de usufructo, iniciativa que se extiende y transmite al resto de América latina.

En otros ordenamientos como ocurre, por ejemplo, en el caso puertorriqueño⁷⁶, el régimen de cesión de uso fue utilizado por la Administración durante décadas, que mantenía la propiedad y cedía el uso, incluso subvencionando las rentas en algunos casos, sin posibilidad de cambio a otros sistemas de tenencia; utilizando el crédito hipotecario para la construcción del inmueble, y la fórmula de arrendamiento como base de la cesión (arrendamiento atípico de renovación ilimitada, transmisible mortis causa, pero no inter vivos). Posteriormente, la modificación legal que incorporó la flexibilidad de transformación de las viviendas en cesión de uso en supuestos de propiedad individual —Ley 147 de 27 de julio de 2011 Puerto Rico—, generó una perspectiva de riesgo evidente, haciendo peligrar su futuro. Ante la dificultad de continuar con el régimen de cooperativas mancomunadas, las entidades del sector optaron por transformarse en cooperativa

los diversos modelos que pueden agruparse en varios: nórdico, centroeuropeo y latino, además del anglosajón y suizo) y otros países (pág. 167 y ss.)

⁷⁵ Reglamento 5756/1995 y Reglamento 5766/2005. MERINO HERNÁNDEZ *Cooperativas de viviendas. De la experiencia internacional a la realidad en España y su particular concreción en la Comunidad Autónoma del País Vasco*, pp. 76-77. Santiago MERINO HERNÁNDEZ: «El kibutz israelí; de la experiencia comunitaria a los principios cooperativos». *Boletín de la Asociación Internacional de Derecho Cooperativo* N.º 65 (2024), pp. 111-134.

⁷⁶ Allí se fomentó durante décadas el sistema de propiedad común, con la denominación de la vivienda mancomunada: propiedad común de los inmuebles, y posesión individual de los apartamentos o unidades, en manos de los socios: Rubén COLÓN MORALES: «La ruta autodestructiva del cooperativismo de vivienda puertorriqueño: el problema de la pérdida de la identidad cooperativa mediante la transformación de valores de uso en valores de cambio». *Boletín de la Asociación Internacional de Derecho Cooperativo* N.º 52 (2018), pp. 19 y ss. También analiza este supuesto MERINO HERNÁNDEZ: *Cooperativas de viviendas. De la experiencia internacional a la realidad en España y su particular concreción en la Comunidad Autónoma del País Vasco*. pp. 175 y ss.

de titulares en el momento de pago total de las hipotecas —propietarios—, dejando a un lado la posibilidad de extinción de la cooperativa mediante la transformación en propiedad horizontal. Puerto Rico presentaba en origen cooperativas de vivienda mancomunada —cesión de uso—, que tras la reforma de la Ley número 139 de 30 de Julio de 2015 se han ido transformando en cooperativas de vivienda de titulares, pervirtiéndose en cierta manera su razón de ser al considerar la propiedad individual (La Ley General de Cooperativas de Puerto Rico, Ley 239 de 1 de septiembre 2004 (LGC-PR)).

También en México se advierte que la figura del condominio sólo ha contribuido parcialmente a la solución del problema de acceso a la vivienda⁷⁷.

III.3. Aspectos concretos de aplicación práctica de la comunidad en mano común o germánica a las Cooperativas en régimen de cesión de uso

En el caso de aplicar el supuesto de comunidad germánica a la comunidad sobre la masa de gestión económica común de la Cooperativa de viviendas en régimen de cesión de uso —en suelo público o privado, resultando un edificio de dominio público o privado— nos encontramos con que las ventajas advertidas de la comunidad de tipo germánico se mantienen y potencian:

1. La titularidad y el uso común y no por cuotas es necesario en este tipo cooperativo para evitar la disponibilidad de las viviendas y el desmembramiento de la cooperativa. Para el uso de espacios compartidos, consumo y servicios, la titularidad y uso común resulta de gran interés la figura.
2. La permanencia y estabilidad de la cooperativa es necesaria para que su duración en el tiempo garantice el compromiso, los

⁷⁷ Martha E. IZQUIERDO MUCIÑO: *La naturaleza de las empresas cooperativas en México*. Tesis Doctoral Universidad Nacional Autónoma de México. 2003

Martha E. IZQUIERDO MUCIÑO: «Las cooperativas en México y su compromiso con la comunidad. (7.º principio)». *Boletín de la Asociación Internacional de Derecho Cooperativo*. N.º 61 (2022), pp. 46: En México se observa que no ha tenido aceptación este tipo de cooperativas, como ha ocurrido en algunos países de Europa y Sudamérica, con resultados excelentes. En nuestro país se observa que la figura del condominio ha venido a dar solución parcialmente al problema de vivienda.» También en *La naturaleza de las empresas cooperativas en México*. México: Tesis Doctoral 2003. Universidad Nacional Autónoma de México.

derechos y obligaciones de los socios usuarios de vivienda. La indivisión es imprescindible para garantizar el buen funcionamiento de la cooperativa y evitar la transformación en otro régimen diferente —en este caso sería probablemente la propiedad horizontal—. La Cooperativa en régimen de cesión de uso requiere una duración temporal indefinida, y la imprescriptibilidad impide que los socios usuarios puedan adquirir lo que solo usan, en base al título de cesión de uso previsto —cesión de uso atípico, mixto, contrato o derecho real de uso o habitación—.

3. El vínculo cooperativo sería la causa y consecuencia del régimen de comunidad, permitiendo potenciar exponencialmente el desarrollo de la comunidad en los aspectos que la convivencia requiera: habitación, servicios, consumo...

Por otra parte, la figura cooperativa, como persona jurídica societaria, contribuye a la desaparición prácticamente total de los inconvenientes que la comunidad germánica presenta si es utilizada de forma aislada:

1. La titularidad conjunta puede ser asumida en nombre propio por la Cooperativa, en representación de los socios —o de la persona jurídica pública que sea propietaria del conjunto—
2. La Cooperativa actúa en el tráfico con personalidad y capacidad jurídica, y ello redundaría en beneficio de la seguridad jurídica; las reglas formales constitutivas de inscripción en el Registro de Cooperativas contribuyen a ello. Se amortiguan y evitan los problemas de responsabilidad y efectos frente a terceros. Efectivamente, los socios no pueden transmitir, ni gravar su derecho, ni instar la división, ya que no hay participaciones; si bien ello redundaría en una ventaja de funcionamiento para la cooperativa. La condición de socio atribuye el derecho de uso, y el cese en la misma lo elimina, sin posibilidad de que el socio disponga de su derecho al margen de la cooperativa. Sólo se permitiría excepcionalmente la cesión mortis causa o por razones familiares inter vivos, en caso de que los sujetos afectados sean aceptados como socios por la Cooperativa; es decir, no es una división, sino que se presenta directamente relacionada con la pertenencia al grupo.
3. La cooperativa dispone de un régimen jurídico de administración, gestión y disposición que garantiza un correcto funcionamiento interno y externo de los bienes en comunidad, y en las relaciones jurídicas frente a terceros. Es evidente que la regulación cooperativa de los aspectos de administración y disposición contribuye a minimizar las posibilidades de conflicto.

Conclusiones

Los regímenes en comunidad surgen de forma automática en los supuestos de unidad de objeto y pluralidad de sujetos o titulares, y se distinguen comunidades proindiviso y prodiviso. Dentro de las primeras destacan la comunidad romana o por cuotas, regulada en nuestro Código Civil, y la comunidad germánica o en mano común, sin atribución de partes o cuotas, y sin regulación general en nuestro ordenamiento.

Nuestro CC regula como supuesto específico de comunidad germánica la comunidad de pastos y leñas, que también está presente en los derechos forales y es desarrollada por la jurisprudencia. También se regula expresamente mediante Ley especial, como comunidad de tipo germánico, la comunidad de aprovechamiento de montes, así como comunidades similares de regulación foral.

Se han presentado las ventajas e inconvenientes de las comunidades de bienes de tipo germánico; como favorable, se alude a la titularidad y uso común, la permanencia y estabilidad y el vínculo social; y como poco ventajoso, la ausencia de personalidad jurídica para actuar en el tráfico, los problemas de responsabilidad y eficacia derivados, la indisponibilidad e indivisión y las dificultades en la administración.

En nuestro ordenamiento jurídico las cooperativas cuentan con la protección constitucional del artículo 129.2 de la Carta Magna, además de la regulación de la Ley estatal 27/1999 y las diecisiete normas autonómicas, y la previsión europea de la Sociedad Cooperativa Europea. Las cooperativas de viviendas se regulan como clase específica en todas las Leyes de cooperativas, estatal y las autonómicas; En algunas normas como clase separada, en otras como clase incorporada a las cooperativas de consumo.

Las cooperativas de viviendas utilizan diferentes fórmulas en el acceso al objeto: autoayuda, autoconstrucción, adjudicación en propiedad, cesión de uso. En España, las cooperativas han desarrollado mayoritariamente su actividad cooperativizada adjudicando la propiedad de las viviendas a los socios. La cesión de uso va adquiriendo más interés y relevancia, si bien es una opción de regulación escasa, contornos difusos y dificultades en su desarrollo práctico. En la actualidad, la regulación va evolucionando hacia una legislación favorable, de apoyo y fomento de las cooperativas en régimen de cesión de uso, con algunas normas de mayor concreción, de rango legal —Baleares, Valencia, Castilla y León—, y otras que no —Canarias, País Vasco— Esta opción puede resolver cuestiones importantes en materia inmobiliaria: atender la demanda insatisfecha por dificultades de acceso a la propiedad, in-

corporar oferta pendiente, así como enfocar la rehabilitación del parque de viviendas hacia nuevas opciones de acceso.

La cesión de uso de viviendas en régimen cooperativo presenta cuestiones que requieren un desarrollo normativo mayor: en el ámbito de la gestión, los valores y principios del colectivo con los de cada individuo, con un sistema jurídico múltiple de normas cooperativas, civiles y administrativas.

Se ha presentado como hipótesis la aplicación del supuesto de comunidad germánica a la comunidad sobre la masa de gestión económica común de la Cooperativa de viviendas en régimen de cesión de uso —en suelo público o privado, resultando un edificio de dominio público o privado—, como así ocurre en otros ordenamientos jurídicos, en QUE se utilizan o se han utilizado comunidades en mano común para las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso.

Tras presentar las ventajas y desventajas de la comunidad germánica y su aplicación al supuesto cooperativo, el análisis permite concluir que las ventajas advertidas de la comunidad de tipo germánico se mantienen y potencian en el caso de las Cooperativas en régimen de cesión de uso, por lo que pueden ser fuente de inspiración o regulación futura y contribuir a la resolución de los problemas pendientes.

Bibliografía

- ALONSO PÉREZ, María Teresa. 2017. «El acceso a la propiedad de la vivienda a través del derecho de superficie», en *La propiedad compartida y la propiedad temporal. Ley 19/2015*, NASARRE AZNAR, S. (Dir.). Tirant lo Blanch, Valencia, pp. 539-574.
- ALONSO PÉREZ, María Teresa. 2018. «La temporalidad del derecho de superficie y los efectos de su extinción. (Principal inconveniente para que sirva de vía de acceso a la vivienda)». En *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda. Desde los problemas generados por la vivienda en propiedad ordinaria financiada con créditos hipotecarios a otras modalidades jurídico-reales de acceso a la vivienda*, ALONSO PÉREZ (Dir.) Cizur-Menor, España: Thomson Reuters-Aranzadi, pp. 349-400.
- ÁLVAREZ OLALLA, María del Pilar, CÁMARA ÁGUILA, María del Pilar, COSTAS RODAL Lucía, MORALEJO IMBERNÓN, Nieves, QUICIOS MOLINA, Susana. 2009. «Contratos de cesión temporal de uso y disfrute» en *Tratado de contratos*, tomo II, BERCOVITZ, R. (Dir.), Tirant lo Blanch, Valencia, pp. 2645-3199.
- ARANA DE LA FUENTE, Isabel .2016. «Comunidad de bienes» en *Código Civil comentado*, Vol. I. Editorial Civitas Thomson Reuters, España, pp. 1577-1650.
- ARNÁEZ ARCE, Vega María. 2020. «El reto de las cooperativas en respuesta a la demanda de prestación de servicios públicos asistenciales» en *La Sociedad Cooperativa Como Instrumento para Contribuir a la Integración Social*

- y *Laboral*. Gadea Soler, E (Dir.), Arrieta Idiakez, FJ (coord.), Dykinson Madrid, pág. 63-92.
- COLÓN MORALES, Rubén. 2018. «La ruta autodestructiva del cooperativismo de vivienda puertorriqueño: el problema de la pérdida de la identidad cooperativa mediante la transformación de valores de uso en valores de cambio». *Boletín de la Asociación Internacional de Derecho Cooperativo*. N.º 52, pp. 19-46.
- CRACOGNA, Dante. 2022. «Significado del 7.º principio de la Alianza Cooperativa Internacional». En *Boletín de la Asociación Internacional de Derecho Cooperativo*. N.º 61, pp. 19-33. Doi: <https://doi.org/10.18543/baidc612022>.
- DE MIRANDA, José Eduardo. 2022. «Cooperativismo, sentimiento de comunidad y redención social». *Boletín de la Asociación Internacional de Derecho Cooperativo*. N.º 61, pp. 79-94. Doi: <https://doi.org/10.18543/baidc.2480>.
- DORAL GARCÍA DE PAZOS, José Antonio. 1992. «Derechos de uso y habitación» en *Comentarios al Código Civil*, tomo VII, vol. 1.º, ALBALADEJO, DÍAZ ALABART (Dir.), Edersa, Madrid, pp. 595 y ss.
- ECHEVERRÍA SUMMERS, FM. 2022. «Comunidad de bienes» en *Comentarios al Código Civil*, BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R (Dir.), Aranzadi, Navarra, pp. 621 y ss.
- ETXEZARRETA ETXARRI, Aitziber, CANO FUENTES, Gala, MERINO, Santiago. 2018. «Las cooperativas de viviendas de cesión de uso: experiencias emergentes en España», *Revista de economía pública, social y cooperativa*, N.º 92, pp. 61-86.
- ETXEZARRETA, Aitziber, MERINO, Santiago. 2013. «Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica», *Revista de Estudios Cooperativos*, N.º 113 — monográfico: Crisis económica actual y sus posibles repercusiones en la economía social, pp. 92-119.
- FAJARDO GARCÍA, Isabel Gemma. 1997. *La gestión económica de la cooperativa: responsabilidad de los socios*, Madrid, Tecnos.
- FERNÁNDEZ CAMPOS, Juan Antonio. 2004. «Del uso y la habitación», en *Comentarios al Código Civil*, RAMS ALBESA (Dir.), Bosch, Barcelona, pp. 869 y ss.
- FERNÁNDEZ DOMINGO, Jesús Ignacio. 1994. *Los derechos reales de uso y habitación*, Dykinson, Madrid.
- FLORES RODRÍGUEZ, Jesús. 2003. «Algunas consideraciones sobre la actualidad del derecho real de habitación en el tráfico jurídico inmobiliario», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N.º 693, pp. 121 a 143.
- GADEA SOLER, Enrique. 2014-2015. «Alcance de la responsabilidad de los socios de una cooperativa de vivienda anotación de la sentencia del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 2011». *Cooperativismo e economía social*, N.º 37, pp. 307-316.
- GADEA SOLER, Enrique, ATXABAL RADA, Alberto. 2015. «Las sociedades cooperativas construyen un mundo mejor». *Revista de Estudios Cooperativos*, N.º 117, pp. 7-11.
- GADEA SOLER, Enrique. 2020. «Desafíos jurídicos de la sociedad cooperativa en España: propuestas para garantizar su fomento mediante una legislación adecuada» en *La Sociedad Cooperativa Como Instrumento para Con-*

- tribuir a la Integración Social y Laboral*. GADEA SOLER, E (Dir.), ARRIETA IDIAKEZ, FJ (Coord.). Dykinson, Madrid, pp. 22-55.
- GADEA SOLER, Enrique. 2023. «Consideraciones para la regulación de un tipo societario moderno de sociedad cooperativa: los valores y principios cooperativos como límite del principio de la autonomía de la voluntad de los socios» en *Una visión comparada e internacional del derecho cooperativo y de la economía social y solidaria: Liber amicorum profesor Dante Cracogna*/HAGEN HENRY, CARLOS VARGAS VASSEROT, DANTE CRACOGNA (Coord.). Dykinson, Madrid, pp. 53 y ss.
- GADEA SOLER, Enrique. 2024. «Considerations for the Regulation of a Flexible Type of Co-Operative Society: Co-Operative Values and Principles As Limits to the Autonomous Will of the Members». *International Association of Cooperative Law Journal*, no. 64 (July), 135-56. <https://doi.org/10.18543/baidc.2726>.
- GONDRA ELGEZABAL, Gotzon; NUÑEZ GARCÍA, Xabier. 2020. «La embargabilidad en el régimen económico de las cooperativas de vivienda de Euskadi». *Boletín de la Asociación Internacional de Derecho Cooperativo*. N.º 57, Bilbao, pp. 279-308.
- HERNÁNDEZ CÁCERES, Daniel. 2021. «Origen y desarrollo del principio cooperativo de interés por la comunidad». *Revista de Estudios Cooperativos* N.º 139, pp. 1-25.
- HEREDIA Y CASTAÑO, José Beltrán. 1954. *La comunidad de bienes en el derecho español*. EDESA, Madrid.
- HERNÁNDEZ MORENO, Alfonso, VILLAGRASA ALCAIDE, Carlos. 2003. *Comentarios a la Ley 13/2000 de 20 de noviembre, de regulación de los derechos de usufructo, uso y habitación*, Grupo Difusión, Barcelona.
- IZQUIERDO MUCIÑO, Martha E. 2022. «Las cooperativas en México y su compromiso con la comunidad. (7.º principio)». *Boletín de la Asociación Internacional de Derecho Cooperativo*. N.º 61, pp. 35-56. Doi: <https://doi.org/10.18543/baidc.2532>.
- IZQUIERDO MUCIÑO, Martha E. 2003. *La naturaleza de las empresas cooperativas en México*. México: Tesis Doctoral. Universidad Nacional Autónoma de México.
- KARRERA EGIALDE, Mikel M. 2016. «Comunidad de pastos», en *Código Civil comentado*, Vol. I. Editorial Civitas Thomson Reuters, España, pp. 2312-2323.
- LACRUZ MANTECÓN, José Luis. 2018. «Mi casa no es mía: usufructo, uso y habitación como vías de acceso a la vivienda» en *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda*, ALONSO PÉREZ, M.T. (Dir.), Thomson Reuters-Aranzadi, Navarra, pp. 285-348.
- LAMBEA RUEDA, Ana. 2012. *Cooperativas de viviendas*. Comares, Granada.
- LAMBEA RUEDA, Ana. 2022. *Retos del Derecho civil. Derecho a la vivienda*. Dykinson, Madrid.
- LAMBEA RUEDA, Ana. 2011. «Los derechos de uso y habitación desde una nueva perspectiva: cesión de inmuebles» en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N.º 728, pp. 3105-3150.

- LAMBEA RUEDA, Ana. 2012. «Modalidades de adjudicación y cesión de uso en las cooperativas de viviendas: arrendamiento, usufructo, uso y habitación», *Revista jurídica de economía social y cooperativa*. CIRIEC N.º 23, pp. 139-178.
- LAMBEA RUEDA, Ana. 2013. «Los derechos de uso y habitación como fórmula de cesión de inmuebles» en *Estudios de derecho civil en homenaje al profesor Joaquín José Rams Albesa*, CUENA CASAS, Matilde, ANGUITA VILLANUEVA, Luis Antonio, ORTEGA DOMÉNECH, Jorge, RAMS ALBESA, Joaquín J. (coord.), Dykinson, pp. 917-934.
- LAMBEA RUEDA, Ana. 2023. «Cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso en la nueva Ley 2/2023 de Cooperativas de Madrid» *Revista de Derecho Civil*, Vol. 10, N.º 5, pp. 231-257.
- LAMBEA RUEDA, Ana. 2024. «Cooperativas de viviendas: adjudicación en propiedad, cesión de uso y cohousing. La ley 2/2023 de Cooperativas de Madrid», en *Las cooperativas y otras formas de colaboración empresarial al margen de las sociedades mercantiles* MARQUÉS MOSQUERA (coord..), pp. 285-328
- LERENA CUENCA, María Eugenia, MARTÍNEZ IMIZCOZ, Sara. 2007. *Usufructo, uso y habitación, tanteo y retracto*, Thomson-Aranzadi.
- LOUREDO CASADO, Sara. 2020. «Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso como cauce jurídico para los nuevos modelos habitacionales», *Revista Jurídica de economía social y cooperativa*, CIRIEC – España, N.º 37, pp. 167-206.
- MARTÍNEZ ZURITA, Luis F. 1962. *Del usufructo, uso y habitación*, Marcial Pons, Barcelona.
- MERINO HERNÁNDEZ, Santiago. 2025. *Cooperativas de viviendas en España. Especial referencia a la Comunidad Autónoma del País Vasco*. Tirant lo Blanch, Valencia.
- MERINO HERNÁNDEZ, Santiago. 2024. «El kibutz israelí; de la experiencia comunitaria a los principios cooperativos». *Boletín de la Asociación Internacional de Derecho Cooperativo* N.º 65, pp. 111-134. Doi: <https://doi.org/10.18543/baidc.3060>.
- MERINO HERNÁNDEZ, Santiago. 2023. *Cooperativas de viviendas. De la experiencia internacional a la realidad en España y su particular concreción en la Comunidad Autónoma del País Vasco*. Tesis Doctoral.
- MERINO, Santiago, ETXEZARRETA, Aitziber. 2014. «Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica», *Revista de Estudios Cooperativos* 113, monográfico: Crisis económica actual y sus posibles repercusiones en la economía social, pp. 92-112.
- MILÀ RAFEL, Rafael. 2014. *Promoción inmobiliaria, autopromoción y cooperativas de viviendas*, Thomson Reuters-Aranzadi, Navarra.
- MIQUEL GONZÁLEZ, J.M. 1985. «Comunidad de bienes», en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones forales*. ALBALADEJO (Dir.), tomo V, vol. 2.º. Edersa, Madrid, pp. 1 y ss., pp. 383 y ss.
- MIQUEL GONZÁLEZ, J.M. 1993. «Comunidad de bienes», en «*Comentarios al Código Civil*», tomo I, Ministerio de Justicia, Madrid, pp. 1066 y ss.

- MOREU CARBONELL, Elisa. 2018. «El deber de destinar la vivienda a uso habitacional», En *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda*, ALONSO PÉREZ, M.T (Dir.). Thomson Reuters-Aranzadi, Navarra, pp. 27-72.
- MORILLAS JARILLO, María José. 2014-2015. «Los mecanismos de protección de las aportaciones a cuenta efectuadas por el cooperativista de vivienda». *Cooperativismo y economía social*. N.º 37, pp. 33-62.
- MORÓN BÉCQUER, Pedro. 1994. «Las cooperativas de viviendas según su origen. Consideraciones generales». *Revista de Estudios cooperativos* 60, pp.145-156.
- NASARRE AZNAR, Sergio. 2017. «Cuestionando algunos mitos del acceso a la vivienda en España, en perspectiva europea», *Cuadernos de Relaciones Laborales* 35(1), pp. 43-69.
- NASARRE AZNAR, Sergio. 2018. «La política de vivienda y el Derecho Civil», en *Reformando las tenencias de la vivienda. Un hogar para todos*, MUÑIZ ESPADA, Esther, NASARRE AZNAR, Sergio, RIVAS NIETO, Estela, URQUIZU CAVALLÉ, Ángel (Dir.), FARHA Leilani (PR). Tirant lo Blanch, Valencia, 2018, pp. 185-241.
- OTXOA-ERRARTE GOIKOETXEA, Rosa. 2018. «La cooperativa de vivienda de cesión de uso. Reforma legislativa y políticas públicas en Euskadi», *Revista jurídica de economía social y cooperativa*, n.º 32, pp. 67-110.
- RAMS ALBESA, J. 1987. *Uso, habitación y vivienda familiar*, Tecnos, Madrid.
- RAMS ALBESA, J. 1993. «Del uso y la habitación» en *Comentarios al Código Civil*, Ministerio de Justicia, tomo I, Madrid, pp. 1282 y ss.
- RODRIGUEZ MUSA, Orestes; HERNÁNDEZ AGUILAR, Orisel; FIGUEROA GONZÁLEZ, José Manuel. 2022. «El principio cooperativo de «preocupación por la comunidad». Valoraciones sobre su regulación jurídica en Cuba». *Boletín de la Asociación Internacional de Derecho Cooperativo*. N.º 61, pp. 95-120. Doi: <https://doi.org/10.18543/baidc.2459>.
- RODRÍGUEZ LIÉVANO, M.ª. P. 2022. *Los derechos humanos en la vivienda colaborativa*, Tesis Doctoral.
- ROVIRA SUEIRO, María Esther. 2009. «Derechos de uso y habitación» En *Comentarios al Código Civil*, BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (Dir.), Thomson R-Aranzadi, Navarra, pp. 661 a 665.
- SACRISTÁN BERGIA, Fernando. 2020. «Sobre la limitación de la responsabilidad de los socios cooperativistas». *Boletín de la Asociación Internacional de Derecho Cooperativo*. N.º 57, pp. 225-251.
- SEGURA ZURBANO, José María. 1996. «Comunidad de bienes». En *Comunidades de bienes, Cooperativas y otras formas de empresa*. Consejo General del Notariado, tomo I, Madrid, pp. 1 y ss.
- SIMÓN MORENO, Héctor. 2020. «Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España», *Revista de Estudios Cooperativos*, N.º 134, pp. 1-17.
- TRUJILLO CALZADO, María Isabel. 1994. *La constitución convencional de comunidades*. Bosch, Barcelona.
- TURMO, Raül. 2004. «Andel: el model escandinau d'accés a l'habitatge». *Finestra oberta*, N.º 39, pp. 14 y ss.

- VARGAS VASSEROT, Carlos; GADEA SOLER, Enrique; SACRISTÁN BERGIA, Fernando. 2017. *Derecho de las sociedades cooperativas. Régimen económico, integración, modificaciones estructurales y disolución*. La Ley Wolters Kluwer, Madrid.
- VARGAS VASSEROT, Carlos. 2024. «Los principios cooperativos, su relatividad y su discutido valor como fuentes del derecho». *Boletín de la Asociación Internacional de Derecho Cooperativo*. N.º 64, pp. 19-42. Doi: <https://doi.org/10.18543/baidc.2977>.
- VICENT CHULIÁ, Francisco. 1976. «Las empresas mutualísticas y el Derecho mercantil en el ordenamiento español». *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N.º 512, pp. 68-132.
- VICENT CHULIÁ, Francisco. 1974. «El régimen económico de la cooperativa en la Ley de 19 de diciembre de 1974». *Revista de Estudios Cooperativos*, N.º 36-38, pp. 157-184.
- WEBER-GRELLET HEINRICH. 2007. *La comunidad germánica*. Traducción y nota preliminar de Antonio Pau. FUNDACIÓN REGISTRAL Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.