



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



Escuela Técnica Superior de
Ingeniería de Edificación

TESIS DE MÁSTER EN EDIFICACIÓN (ESPECIALIDAD DE GESTIÓN)

**ESTUDIO DEL MODELO ANDEL
DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS EN CESIÓN DE USO
Y LA POSIBILIDAD DE SU INTRODUCCIÓN EN ESPAÑA**

Autor:

Miguel Ángel Albors Sorolla

Tutora:

Dra. Francisca Ramón Fernández

Valencia, Septiembre de 2011

RESUMEN

Entre las formas de acceso al disfrute de una vivienda se encuentran la compra y el alquiler de la misma. Estas formas de acceso aun siendo las habituales no son las únicas, existe una tipología que es la cesión de uso bajo el régimen cooperativo. Este modelo no está implantado en España no ocurriendo lo mismo en otros países de nuestro entorno. En el presente trabajo se plantean las bases en que se basa el cooperativismo para después estudiar el modelo de cooperativas de viviendas en cesión de uso existente en los diversos países. Por último se centra en el modelo Andel que se da en Dinamarca descubriendo sus principales características. A partir de aquí y con la idea de estudiar la viabilidad de implantación del modelo Andel en España se estudian sus posibilidades jurídicas teniendo en cuenta la complejidad derivada del régimen autonómico. De los resultados obtenidos se concluye que el modelo es novedoso en el país al no existir experiencias previas relevantes. Así mismo se concluye que con la legislación actual y aun no existiendo legislación específica para el modelo es posible su implantación en España.

ABSTRACT

Forms of access to the enjoyment of housing include the purchase and rental of the same. These forms of access while the usual aren't the only ones, there is a type that is the cession of use under the cooperative system. This model is not implemented in Spain not happening the same in other countries around us. This work raises the bases on which cooperativism is based to then study the model of housing cooperatives in assignment of existing in the various countries use. Lastly focuses on Andel model in Denmark discovering its main features. From here and with the idea of studying the feasibility of implementing Andel in Spain model are studied their legal possibilities taking into account the complexity for the autonomous system. Results concluded that the model is innovative in the country not to exist relevant previous experiences. Likewise concludes that with the current legislation and its implantation in Spain not yet exist specific legislation for the model is possible.

ÍNDICE

pág.

INTRODUCCIÓN	7
1. LA COOPERATIVA DE VIVIENDAS	9
1.1. Orígenes del cooperativismo	9
1.2. El movimiento cooperativista en el mundo	11
1.3. Los 7 principios básicos del cooperativismo	13
1.4. Las Cooperativas de Viviendas	15
1.5. Las Cooperativas de Viviendas en cesión de uso	17
2. MODELO DE COOPERATIVAS EN LOS DISTINTOS PAÍSES	
2.1. El modelo de Cooperativa de Viviendas utilizado en los distintos países	19
2.2. Las Cooperativas de Viviendas en Europa	19
2.2.1. Francia	20
2.2.2. Italia	21
2.2.3. Alemania	22
2.2.4. Suecia	24
2.2.5. Dinamarca	25
2.3. Las Cooperativas de Viviendas en América	27
2.3.1. Canadá	27
2.3.2. Uruguay	30
2.4. Las Cooperativas de Viviendas en España	32

3. EL MODELO ANDEL DE COOPERATIVA DE VIVIENDAS EN CESIÓN DE USO	37
INTRODUCCIÓN	37
3.1. Definición	39
3.2. Características del modelo	41
3.3. Comparación con otras formas de tenencia: Alquiler y compra	43
4. INTRODUCCIÓN EN ESPAÑA DEL MODELO ANDEL	49
INTRODUCCIÓN	49
4.1. Marco Jurídico	50
4.1.1. Leyes Estatales y Autonómicas	54
4.1.2. Ley de Propiedad Horizontal o Estatutos	56
4.1.3. La cesión de suelo por parte de la Administración	59
4.2. Marco Social	68
4.3. Experiencias previas	73
5. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	75
CONCLUSIONES	83
LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN FUTURAS	85
BIBLIOGRAFÍA	87
LEGISLACIÓN	93

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Comparativa del Modelo Cooperativo de distintos países respecto a España	35
Tabla 2. Principales características de los modelos de tenencia de vivienda.....	48
Tabla 3. Distribución y evolución de la población española. Encuesta población activa 2009	71
Tabla 4. Resumen de las Debilidades y Fortalezas del Modelo Andel en España	78
Tabla 5. Resumen de las principales Oportunidades y Amenazas del Modelo Andel en España.....	81

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Los pioneros de Rochdale	10
Figura 2. Logo 2012 Año Internacional Cooperativo	13
Figura 3. Esquema de las Etapas de la “Burbuja Económica”	69

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo tiene como objetivo principal dar a conocer y divulgar la existencia de otra forma de acceso a la vivienda distinto a las que el consumidor está actualmente acostumbrado, tales como la compra o el alquiler.

El término “ANDEL” supone un novedoso modelo de acceso a la vivienda. Con este término los suecos denominan a las Cooperativas y tiene su raíz etimológica en la palabra Andel que significa Compartir.

El modelo ANDEL tiene su máxima expansión en los países escandinavos y en la actualidad en España es poco conocido, si bien en otros países de nuestro entorno este sistema se da en distintas variedades y tiene una larga tradición.

El “Andel” se basa en la formación de Cooperativas de Viviendas sin ánimo de lucro las cuales se encargan de construir u obtener los inmuebles para sus socios cooperativistas. Una vez la Cooperativa dispone del inmueble este queda en propiedad de la misma cediendo a sus socios de por vida el uso de las distintas viviendas que lo componen.

Por lo tanto en el Modelo Andel la Propiedad la mantiene la Cooperativa pero el uso de por vida lo tiene el cooperativista quien puede cederlo a sus herederos o renunciar al mismo mediante el abandono de la cooperativa.

Como en todo modelo cooperativo, la permanencia es libre. Así mismo ningún cooperativista puede ser excluido mientras cumpla con sus obligaciones que se recogen en los estatutos.

El presente proyecto aborda el estudio del modelo en aquellos países en los cuales está implantado y analiza su viabilidad en España.

Este trabajo permitirá demostrar que aun tratándose de un modelo distinto a los usuales, es plenamente compatible con las formas tradicionales (alquiler y compra) y puede dar además respuesta a las necesidades de la sociedad actual.

El punto de partida es la convicción que, en situaciones como la que tiene España hoy, en la cual se ha puesto en duda la eficacia de los modelos establecidos, es el momento óptimo para plantear la introducción de nuevos sistemas de acceso a la vivienda.

Valencia, Septiembre de 2011.

1. LA COOPERATIVA DE VIVIENDAS

1.1. ORÍGENES DEL COOPERATIVISMO

Con objeto de exponer las bases del cooperativismo y su significado se ahondará en primer lugar en el origen del término.

Según del diccionario de la Real Academia Española de la Lengua se entiende por cooperativismo:

cooperativismo

1. m. Tendencia o doctrina favorable a la cooperación en el orden económico y social.
2. m. Teoría y régimen de las sociedades cooperativas.

(RAE, Ed. on line)

Tal y como se puede apreciar según la primera acepción se define el cooperativismo como tendencia o doctrina y así es en cuanto el cooperativismo es una tendencia o inclinación a conseguir ciertos fines.

Igualmente es una doctrina en cuanto a que recoge un conjunto de ideas y opiniones que se ven reflejadas en el caso del cooperativismo en los llamados “7 principios básicos” tal y como se verá más adelante.

Se trataría según esta misma definición, de una doctrina que intenta favorecer la cooperación en el orden económico y social, siendo el significado de la palabra cooperación el de trabajar unidos para lograr el mismo fin que en este caso se produce dentro de un orden económico y social.

En su segunda acepción cooperativismo es la teoría y régimen de las sociedades cooperativas.

Partiendo de la definición desarrollada puede afirmarse que el cooperativismo es la forma que tienen los individuos de trabajar unidos con el

objeto de alcanzar un mismo fin en el orden económico y social que se canalizará a través de la formación de las sociedades cooperativas.

Según International Co-operative Alliance (Aci) una sociedad cooperativa es “una asociación autónoma de personas unidas voluntariamente para satisfacer sus necesidades económicas, sociales y culturales y aspiraciones a través de una empresa de propiedad conjunta y democráticamente controlada.”

En su origen estas sociedades nacieron de una doble necesidad, por una parte la puramente económica y de otra la necesidad social de satisfacer las necesidades básicas, alimentación, vestido, vivienda, del individuo.

Históricamente las primeras cooperativas surgen como organizaciones a mediados del siglo XIX.

Dentro del movimiento internacional cooperativo que se agrupa en la International Co-operative Alliance (Aci) se considera como los pioneros y fundadores del sistema cooperativo moderno a un grupo de artesanos conocidos como “los pioneros de Rochdale”.



Figura 1. Los pioneros de Rochdale (Fuente: www.ica.coop)

Los pioneros de Rochdale se tratan de un grupo de artesanos de la ciudad Inglesa de Rochdale que en el año 1844 se unieron como respuesta al problema de no poder pagar el precio de los alimentos debido a sus bajos

salarios. Para solucionarlo se unieron poniendo en común su trabajo y recursos económicos y bajo los principios de honestidad, transparencia, respeto, participación y democracia interna establecieron las bases del cooperativismo actual.

La formula de agruparse que utilizaron estos artesanos como solución a sus problemas ha evolucionado en el tiempo pero siempre con el mismo espíritu “cooperativo” y se presenta a día de hoy bajo distintas formulas asociativas formando todas ellas lo que se ha venido a llamar el movimiento cooperativista.

1.2. EL MOVIMIENTO COOPERATIVISTA EN EL MUNDO

En cuanto a su evolución histórica (Quintana, 2001) y tras la pionera experiencia de Rochdale de 1844 el movimiento cooperativo se fue extendiendo poco a poco en primer lugar por gran parte de Europa y posteriormente a todo el mundo.

La Revolución Industrial de la Segunda mitad del siglo XIX y su agitado marco social vio nacer las primeras cooperativas (Boronad, Morgado et al., 2006) que se extendieron rápidamente favorecidas por un entorno de injusticia económica y social.

Las Primeras cooperativas sirvieron para conseguir el abastecimiento de productos de primera necesidad como alimentación y vestido naciendo de esta forma las Cooperativas de Consumo.

Posteriormente y con el objeto de procurarse acceso a un trabajo digno se empezaron a formar las primeras Cooperativas de trabajo asociado naciendo las Cooperativas de Trabajo.

Más tarde y con el objeto de solucionar la necesidades de acceder a la vivienda surgieron las primeras Cooperativas de viviendas.

El movimiento cooperativo se extendió y fueron apareciendo otros modelos complementarios para resolver nuevos problemas como la financiación, la asistencia y otros servicios. Con el tiempo se fueron copando todos los sectores de actividad y se fueron creando distintas cooperativas como las agrícolas, ganaderas, industriales o de la construcción.

El movimiento cooperativo ha llegado hasta nuestros días manteniendo el mismo objetivo desde sus principios que no es otro que el de ser el medio a través del cual se consiguen mediante la unión trabajo, bienes y servicio a un precio justo.

El movimiento cooperativista se fue extendiendo y uniendo. En la actualidad el movimiento cooperativista Internacional se encuentra agrupado en La Alianza Cooperativa Internacional.

La Alianza Cooperativa Internacional (Aci) es una organización no gubernamental independiente que reúne, representa y sirve a organizaciones cooperativas en todo el mundo.

Fue fundada en Londres en 1895 y sus miembros son organizaciones cooperativas nacionales e internacionales de todos los sectores de actividad: agrícolas, bancarias, de crédito y ahorro, industriales, de seguros, pesca, vivienda, salud, servicios públicos, servicios sociales, turismo y consumo.

Actualmente, cuenta entre sus miembros con 249 organizaciones de 93 países que representan más de 800 millones de personas de todo el mundo.

La Alianza Cooperativa Internacional cuenta con cuatro oficinas regionales en: América, Europa, África y Asia. Las Oficinas Regionales operan dentro de la estructura administrativa de la Aci Mundial.

Hoy en día el movimiento cooperativo está presente y sigue vigente en todo el mundo. El próximo año está declarado como Año Internacional Cooperativo.



Figura 2. Logo 2012 Año Internacional Cooperativo (Fuente: www.ica.coop)

1.3. LOS 7 PRINCIPIOS BÁSICOS DEL COOPERATIVISMO

El movimiento cooperativista ha ido estableciendo los **principios básicos** en los que toda cooperativa se debe basar para su formación. Estos valores que le dan su identidad son: autoayuda, auto-responsabilidad, democracia, igualdad, equidad y solidaridad.

Igualmente toda cooperativa tiene que cumplir con los **valores éticos** de honestidad, transparencia, responsabilidad social y preocupación por los demás.

Desde sus orígenes el movimiento cooperativista se ha basado en estos valores y para ponerlos en práctica ha ido estableciendo unos principios básicos que debe cumplir toda cooperativa para su formación.

En la actualidad estos principios básicos son 7 y están mundialmente reconocidos. Estos fueron ratificados por el congreso de la Aci en 1995 (The Europe region of the International Co-operative Alliance), y son los siguientes:

Principio primero: adhesión voluntaria y abierta

Las cooperativas son organizaciones voluntarias, abiertas a todas las personas dispuestas a utilizar sus servicios y dispuestas a aceptar las responsabilidades que conlleva ser miembro, sin discriminación de género, raza, clase social, política o religiosa.

En las cooperativas nadie puede ser obligado a ser socio, como tampoco puede impedirse al socio que deje de serlo.

Segundo principio: control de los Miembros Democrática

Las cooperativas son organizaciones democráticas controladas por sus miembros, quienes participan activamente en la fijación de sus políticas y la toma de decisiones. Los hombres y mujeres elegidos para representar y son responsables ante los socios. En los miembros de las cooperativas de tener los mismos derechos de voto (un socio, un voto) y las cooperativas de otros grados están también organizadas de forma democrática.

Esto se refleja en el principio "una persona, un voto", ya que en las cooperativas no rige la primacía del capital, sino la actividad de los propios socios.

Tercero Principio: Participación Económica miembros

Los miembros contribuyen de manera equitativa y controlan de manera democrática el capital de su cooperativa. Al menos parte de ese capital es propiedad común de la cooperativa.

Normalmente, los socios reciben una compensación limitada, si los hubiere, sobre el capital entregado como condición para la membresía.

Los miembros asignan excedentes para cualquiera o todos de los siguientes fines: el desarrollo de su cooperativa, posiblemente mediante la creación de reservas, de las cuales al menos debe ser indivisible; beneficiando a los socios en proporción a sus operaciones con la cooperativa y el apoyo a otras actividades aprobadas por los socios.

En cuanto que los mismos están obligados a efectuar equitativas aportaciones para sostener la cooperativa, al igual que vienen obligados a realizar su actividad cooperativizada con la entidad, creando un patrimonio común e indivisible, pero también recibiendo a cambio unos "retornos" en función de dicha actividad.

Cuarto principio: Autonomía e Independencia

Las cooperativas son organizaciones autónomas de ayuda mutua controladas por sus miembros.

Si entran en acuerdos con otras organizaciones, incluyendo gobiernos, o si consiguen capital de fuentes externas, siempre lo hacen en términos que aseguren el control democrático por sus miembros y manteniendo su autonomía cooperativa.

Quinto Principio: Educación, entrenamiento e información

Las cooperativas brindan educación y entrenamiento para sus miembros, los representantes electos, gerentes y empleados para que puedan contribuir eficazmente al desarrollo de sus cooperativas. Las cooperativas informan al público en general - sobre todo los jóvenes y líderes de opinión - sobre la naturaleza y los beneficios de la cooperación.

Las cooperativas invierten parte de sus resultados en formación de sus socios, de sus trabajadores y de la propia sociedad en la que se incardinan.

Sexto Principio: Cooperación entre cooperativas

Las cooperativas sirven a sus miembros más eficazmente y fortalecen el movimiento cooperativo trabajando conjuntamente mediante estructuras locales, nacionales, regionales e internacionales.

Séptimo Principio: Interés por la Comunidad

Las cooperativas trabajan para el desarrollo sostenible de sus comunidades mediante políticas aprobadas por sus socios.

1.4. LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

Las Cooperativas de Viviendas fueron uno de los primeros modelos cooperativos que surgieron y tenían como objetivo solucionar la necesidad de acceso a la vivienda a un precio asequible.

Dentro de las cooperativas y conforme se indica en el Libro Blanco de la Economía Social en la Comunidad Valenciana (1998) las Cooperativas de Viviendas son cooperativas de consumo especializadas en facilitar a sus socios y a sus familias un lugar donde vivir. La primera característica es pues su consideración como cooperativas de consumo.

Según Fajardo (2009) puede decirse que el objetivo social principal de la cooperativas de viviendas sería el de procurar viviendas que permitan satisfacer las necesidades de alojamiento de sus socios. La actividad económica implicada sería muy diversa, tales como: construcción de nuevas viviendas, rehabilitación y mejora de la vivienda antigua, compra o arrendamiento de viviendas, pero siempre que el fin último que persiga esta actividad sea el alojamiento de sus socios y con estos, sus familias.

Clasificación de las cooperativas de viviendas

Las Cooperativas de Viviendas (Carrasco et al., 2008) se pueden clasificar por su objeto y se encuentran de esta forma dos tipos de cooperativas:

1.- Las cooperativas para la construcción y cesión por cualquier título de viviendas y locales.

2.- Las cooperativas para la administración, conservación, dotación y rehabilitación de viviendas y edificaciones complementarias.

En las primeras la propiedad y el uso de las viviendas o locales y según dice el artículo 89 de la Ley 27/1999 de 16 de Junio de Cooperativas (LC, BOE núm. 170, de 17 de julio de 1999) estos pueden ser adjudicados o cedidos por cualquier título admitido en derecho, es decir mediante la

transmisión del pleno dominio, el arrendamiento o cualquier otro que otorgue un derecho de uso sobre la vivienda.

En el segundo caso, las cooperativas de administración y conservación, el objeto de la cooperativa de viviendas puede ser exclusivamente el citado sobre un inmueble ya construido que no ha promovido y cuya propiedad nunca le ha pertenecido.

En ambos casos existe cierto conflicto con la comunidad en propiedad horizontal ya que según la legislación la existencia de la cooperativa no supele a dicha comunidad.

En el primer caso, la cooperativa que construye para adjudicar al socio puede una vez efectuadas dichas adjudicaciones disolverse o quedar como administradora de determinados servicios comunes pero siempre supeditada a la comunidad en propiedad horizontal.

Las cooperativas en las que la propiedad se mantiene por parte de la cooperativa y el socio dispone tan solo de la cesión de uso son por lo tanto un tipo de cooperativa con unas características especiales.

1.5. LAS COOPERATIVAS EN CESIÓN DE USO

Cuando la propiedad del inmueble queda retenida por la Cooperativa y esta cede el uso de las distintas viviendas al socio cooperativista surgen las Cooperativas de viviendas en cesión de uso.

La cesión de uso se encuadra dentro de los títulos admitidos en derecho para la cesión de un inmueble y mediante esta el socio cooperativista adquiere la doble condición de copropietario como socio de la cooperativa y de usufructuario al ser cesionario de la vivienda.

En cuanto al concepto de cesión de uso cooperativa permite dar cabida a una amplia gama de formulas, según la Confederación de Cooperativas de

Viviendas de España (Concovi), en las cuales se concreten los derechos y obligaciones de los socios por un lado, y de la cooperativa por otro, cuya característica fundamental sería corresponder a la cooperativa, empresa de estructura y gestión democrática por definición (en el art.1 de la LC), concretar a partir de sus estatutos sociales las “reglas del juego”, el conglomerado de derechos y obligaciones de socio adjudicatario de la vivienda y de la cooperativa. Como ejemplo, según Concovi:

La sociedad cooperativa promueve un edificio para cederlo una vez terminado, siendo la finalidad de este derecho de uso, la utilización por el socio cooperativo de la vivienda mediante una aportación al capital, y de una cuota mensual comprensiva de la utilización de la vivienda, más los gastos comunitarios del edificio.

(Concovi)

A partir de los principios únicos del cooperativismo, las cooperativas de vivienda en cesión de uso no se han desarrollado de igual forma en los distintos países, en cada uno de ellos han nacido y evolucionado de manera distinta llegando a modelos similares pero con características especiales.

2. MODELO DE COOPERATIVAS EN LOS DISTINTOS PAÍSES

2.1. EL MODELO DE COOPERATIVA DE VIVIENDAS UTILIZADO EN LOS DISTINTOS PAÍSES

El modelo de cooperativa de viviendas no se ha desarrollado por igual en los distintos países. En cada uno de ellos, e influenciado fundamentalmente por las políticas de vivienda adoptadas por los distintos gobiernos, existen particularidades que han hecho que los modelos se diferencien unos de otros.

En la mayor parte de países, y bajo la influencia del modelo cooperativo que es el nexo de unión de todos ellos, se han desarrollado fundamentalmente cooperativas de viviendas con el modelo de copropiedad no así en el caso de España, tal y como se verá más adelante.

En primer lugar se revisarán los modelos existentes en países de nuestro entorno europeo, tales como Francia, Italia, Dinamarca, Alemania y Suecia. A continuación se verán los modelos existentes en el continente Americano con los casos de Canadá y Uruguay. Se observa en estos últimos que “hay otros modelos” a los aquí utilizados.

Por último se pretende analizar la situación “existente” en España apoyándose en la opinión de diversos autores y para finalizar se escogerá un modelo de los existentes en Europa “el Andel” con el objeto de conseguir implantarlo en el marco jurídico español.

2.2. LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS EN EUROPA

El movimiento cooperativo nacido inicialmente en Inglaterra se desarrolla posteriormente en diversos países de Europa con características

diferentes al modelo primigenio. En el presente apartado y a modo de ejemplificar las distintas soluciones adoptadas por las cooperativas de viviendas se analizan los casos particulares de Francia, Italia, Alemania, Suecia y Dinamarca, el caso particular de España se plantea en apartado aparte como objeto principal del presente trabajo.

2.2.1. FRANCIA

Introducción

El caso de las cooperativas de vivienda en Francia se encuentra vinculado estrechamente al sector de la vivienda de carácter social. A lo largo de su historia han sufrido profundos cambios y hoy en día subsisten únicamente dentro de los organismos denominados Sociedades de Viviendas de Alquiler Moderado (HLM).

El sector de la vivienda en Francia tiene características propias (Gómez & Miranda, 2002). Una de ellas es la existencia de organismo con un elevado control público que son los encargados de proveer vivienda social.

Las HLM son empresas que aunque controladas por el estado son totalmente autónomas en su gestión (Gómez, 1993). Cabe distinguir dentro de las mismas dos tipos: por un lado los organismos de alquiler moderado públicos y de otro, las sociedades privadas.

Dentro del segundo caso, las sociedades privadas, pueden distinguirse a su vez tres clases: las Sociedades Anónimas que operan principalmente en el sector del alquiler, las Sociedades de Crédito Inmobiliario y las Sociedades Cooperativas de Producción de Viviendas de Alquiler Moderado.

Características

Las características del sistema se basan en un principio en que la propiedad de la vivienda es de la Cooperativa quien normalmente arrienda al inquilino la vivienda durante un tiempo al final del cual la vivienda pasa a ser de propiedad individual.

Implantación

La implantación de este tipo de viviendas, según ICA Housing, en el sistema de cooperativismo francés a lo largo de la historia, se basa en la construcción por parte de las Cooperativas HLM francesas de más de 300.000 viviendas (Quintana, 2001).

2.2.2. ITALIA

Las cooperativas de vivienda en Italia se articulan en cooperativas de primer y de segundo grado. Las cooperativas de primer grado se forman para cada programa y se distinguen en dos clases en función del régimen de propiedad.

En función de ello se encuentran las denominadas cooperativas con propiedad dividida, que adjudican las viviendas en régimen de propiedad individual y de las cooperativas con propiedad indivisa (Caffini, 2007). Estas últimas ceden el uso de las viviendas a los cooperativistas con una fórmula próxima al alquiler.

En las cooperativas de propiedad indivisa el socio – cooperativista adquiere su derecho de entrada suscribiendo una parte del capital social. En el caso de baja esta cantidad le es reembolsada por su valor nominal.

En este caso la cooperativa cede al socio el uso de la vivienda y este como contraprestación paga una cantidad a modo de alquiler. Estas cantidades la utiliza la cooperativa para hacer frente al pago de los préstamos de construcción y el mantenimiento de los inmuebles.

Por otra parte mediante cambios normativos existe la posibilidad de la fórmula del alquiler con opción de compra, considerándose parte de las cantidades entregadas en concepto de alquiler como a cuenta del precio de la vivienda.

Las cooperativas de segundo grado se denominan consorcio y se forman por la unión de varias cooperativas de primer grado. Su extensión territorial puede ser a nivel local, regional y nacional. En el caso de los consorcios nacionales estos funcionan como empresas proveedoras de servicios profesionales, financieros y de promoción (Gómez, 1993).

2.2.3. ALEMANIA

El acceso a la vivienda en el mercado alemán se estructura de forma muy distinta al sistema español. La vivienda en propiedad tiene gran importancia pero igualmente existe un gran número de viviendas en alquiler.

Las viviendas en alquiler se canalizan normalmente a través de grandes empresas muchas de las cuales funcionan bajo el régimen cooperativo.

Por otra parte las Cooperativas de vivienda alemanas se encuentran fuertemente vinculadas a la vivienda social y tienen unas características y peculiaridades especiales que les diferencian de otros modelos.

Características

En Alemania la vivienda de utilidad pública se construye a través de Cooperativas de construcción de viviendas y asociaciones (Nienhaus, 1988). Los socios de estas Cooperativas y asociaciones pueden ser el gobierno Federal, los Länders, los municipios, empresas, sindicatos, la iglesia, bancos, compañías de seguros y personas privadas.

Implantación

Estas sociedades han construido ya sea en régimen de alquiler o en propiedad la cuarta parte de las viviendas edificadas en Alemania desde 1950, administrando a fecha de hoy más de tres millones de viviendas de alquiler.

Gran parte de estas sociedades lo forman aproximadamente mil doscientas Cooperativas de construcción de viviendas que representa un tercio del total siendo empresas de tamaño pequeño y mediano que administran un promedio de 870 viviendas. El tamaño tiene relación con la Ley de utilidad pública que determina que el ámbito de una cooperativa es el Land donde tiene su sede.

La limitación del ámbito de la cooperativa al Land tiene un inconveniente que es impedir la movilidad geográfica de sus socios. Con el objeto de superar esta dificultad varias cooperativas se unieron y fundaron en el año 1969 el llamado “Círculo de Cooperativas de viviendas”. El Objeto del Círculo es facilitar una vivienda a los socios de cualquiera de las cooperativas afiliadas manteniendo el socio los derechos y antigüedad adquiridos por pertenencia a su cooperativa de origen.

En cuanto al régimen legal hasta el año 1990, en el que queda abolida la ley de utilidad pública de vivienda y se establecen una nueva normas impositivas, las cooperativas de viviendas como promotores de viviendas de utilidad pública disfrutaban de un régimen impositivo muy favorable (Gómez & Miranda, 2002). A fecha de hoy pueden seguir teniendo ventajas fiscales únicamente si las viviendas se ceden a los socios mediante contrato de alquiler o con el usufructo.

Las cooperativas alemanas de vivienda construyen y gestionan para sus socios viviendas con tres modalidades distintas:

1.- Cooperativas que tienen como objeto Asesorar sobre la financiación y la construcción.

2.- Cooperativas que tienen como objeto construir viviendas para alquiler con derecho permanente de alojamiento. En estas el socio mediante

la adquisición de una participación tiene el derecho de uso de una vivienda en las que se aplican la mayor parte de las normas del arrendamiento.

Una característica concreta en la relación con los socios se produce en el caso de defunción del socio, en ese momento los herederos pueden conservar sus derechos sobre la vivienda siempre que se incorporen como socios a la cooperativa (Hermann, 2007).

En cuanto a la permanencia el socio puede en cualquier momento abandonar la cooperativa y dejar la vivienda recuperando únicamente el valor nominal de su participación.

3.- Cooperativas que tienen como objeto la adquisición de forma gradual de la vivienda en régimen de propiedad individual. La permanencia en la cooperativa depende de si esta gestiona las instalaciones comunes.

2.2.4. SUECIA

El movimiento cooperativista en Suecia se inicio sin apoyo de organismos públicos y está inspirado en el modelo Alemán (Gómez, 1993).

La HSB (asociación de inquilinos de ahorro y construcción) es la Federación Nacional del movimiento cooperativo de vivienda y agrupación formada por cooperativas de viviendas sin fines de lucro, propiedad de los consumidores y no tiene dependencia de ningún organismo público (Britt, 2007).

La HSB crea los proyectos, los lleva acabo y gestiona igualmente promociones públicas para empresas municipales de vivienda.

Implantación

En Suecia con ocho millones de habitantes, administra 400.000 viviendas de las cuales 310.000 son propiedad de asociaciones de usuarios-propietarios y 90.000 de empresas municipales.

Características

La HSB se estructura a tres niveles: el de las cooperativas de viviendas propiedad de los inquilinos, el de las sociedades locales y el de la Federación Nacional.

Todas las sociedades que la forman tienen los mismos estatutos lo que le da unidad a todas las entidades integrantes. Cada asociación es así mismo independiente económicamente.

La HSB gestiona los ahorros de sus asociados y cuenta con un banco central.

Hay 3650 cooperativas de viviendas donde los socios y copropietarios son los residentes del inmueble.

En estas cooperativas el socio tiene el derecho a ocupar la vivienda sin limitación de tiempo.

Este derecho de ocupación puede transferirlo el socio a quien quiera al precio de mercado. Igualmente puede ser cedido en herencia.

En los inmuebles nuevos existe, no obstante, el derecho a favor de la cooperativa durante los primeros tres años.

En cuanto a su tamaño las cooperativas suelen tener menos de 50 socios y solo un 10 por ciento tiene más de 200 viviendas.

La Federación Nacional HSB asesora técnica, administrativa, financiera y jurídicamente a todos sus asociados. Igualmente presta servicios bancarios.

2.2.5. DINAMARCA

El Andel o Cooperativa de viviendas Danés tiene una larga historia y tradición y resulta un modelo de acceso a la vivienda en régimen cooperativo con unas características y particularidades que lo hacen muy interesante.

En Dinamarca las cooperativas de viviendas (Alonsos, 2011) están consideradas como un régimen de tenencia a caballo entre la propiedad y el alquiler.

Características

En el modelo Andel de Dinamarca, un miembro de una cooperativa no compra una vivienda, sino que realiza una inversión monetaria a través de la cual accede a parte del valor de la propiedad y gana el derecho al uso de la vivienda (Turmo, 2004).

Pueden diferenciarse dos tipos de cooperativas: las viviendas de nueva construcción que se han beneficiado de subvenciones del Estado, y las viviendas ya construidas que se han convertido en cooperativas. Los ocupantes de los pisos de rentas privadas pueden vender parte de sus viviendas y convertirlas así en cooperativas.

No existen ayudas del Estado para este tipo de viviendas que son las más numerosas.

La participación de los inquilinos en la gestión de este régimen de tenencia es otra de sus principales características.

Implantación

Actualmente este régimen de tenencia representa el 13% del total del parque ocupado. La gran acogida social es consecuencia de las dificultades para acceder a la vivienda en propiedad para gran parte de la población, ya que las cooperativas son mucho más económicas.

En Dinamarca, la política de vivienda social sigue el modelo universal, de modo que está disponible para cualquiera, aunque los ayuntamientos tienen una reserva del 25% del parque para cubrir las necesidades de los hogares desfavorecidos. El alquiler se fija en función del coste y las viviendas se adjudican por lista de espera. Una de las características de la vivienda social en Dinamarca es el proceso de toma de decisiones dentro del parque, que está regulado por ley desde 1984. Cada sección, entidad independiente

correspondiente con un barrio, tiene una asamblea general formada por sus habitantes, y se reúnen una vez al año para elegir un consejo, que es el responsable del presupuesto, mantenimiento y gestión de las partes comunes la sección.

2.3. LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA EN AMÉRICA

2.3.1. CANADÁ

En los años 70 el incipiente movimiento de cooperativas de vivienda en Canadá, junto con otros grupos instaron al gobierno a cambiar la política de vivienda, esta se concreto en la siguiente década cuando se emprendió un ambiciosos programa basado en la autorización concedida por el gobierno a los grupos locales para que construyeran y gestionaran sus viviendas sociales sin ánimo de lucro (Neticoop, 2004). Desde el principio, muchos de estos grupos se incorporaron como cooperativas de miembros propietarios, utilizando el modelo cooperativo como forma de tenencia de vivienda.

El gobierno canadiense decidió apoyar el programa desarrollado a través de diversos aspectos que sin duda fueron un apoyo definitivo para el éxito del modelo:

- avalando los préstamos de las cooperativas,
- concediendo subvenciones específicas,
- facilitando ayudas directas,
- estableciendo una legislación que definía la forma de tenencia de la cooperativa y establecía los derechos fundamentales de los miembros de las cooperativas de viviendas.

En las cooperativas de vivienda Canadienses los miembros no son propietarios individualmente de sus propias viviendas, el propietario es la Cooperativa (Ica housing). Toda Cooperativa se gestiona democráticamente con participación de sus socios.

Por otra parte las cooperativas de vivienda han creado a lo largo del tiempo una red autosuficiente de organizaciones de control de miembros, federaciones regionales, varias asociaciones provinciales, y una organización de servicio nacional, la Co-operative Housing Federation of Canadá (Chf) (Federación de Cooperativas de Vivienda de Canadá).

Así mismo se han formado una red de "equipos de apoyo" técnicos, grupos comunitarios de base sin ánimo de lucro en su mayoría, que ayudan a las personas que deseen construir y administrar una cooperativa de viviendas.

Implantación

En cuanto a su importancia, el número de cooperativas canadienses ha aumentado actualmente a más de 2.000, con cerca de 90.000 unidades familiares y 250.000 personas.

En cuanto a su tamaño las cooperativas van de menos de diez viviendas a más de doscientas, aunque el número habitual está entre 50 y 80 unidades familiares.

Por otra parte los gobiernos municipales y regionales de Canadá apoyan igualmente a las cooperativas incluso en ocasiones proporcionándoles terrenos en condiciones favorables.

En la actualidad el gobierno y las provincias han ido extinguiendo los apoyos financieros pero a pesar de ello el movimiento cooperativo Canadiense sigue plenamente vigente.

Las cooperativas de vivienda están plenamente reconocidas como la forma de gestión de vivienda más rentable de Canadá.

Una característica fundamental de estas es la colaboración de los residentes, según evaluaciones independientes está plenamente reconocido que más de tres cuartas partes de los residentes cooperativistas adultos colaboran regularmente con sus cooperativas a través de actividades voluntarias. Estos se organizan por medios de comités y cada persona se responsabiliza de ciertas tareas.

Las cooperativas de viviendas están a la cabeza en las políticas sociales y e integración, especialmente en la atención de grupos más necesitados: discapacitados, ancianos, mujeres solteras, grupos étnicos etc. y facilitándose el acceso a la vivienda dentro de sus comunidades.

Igualmente con la intención de extender y compartir sus conocimientos con personas de otros países. La *Rooftops Canadá Foundation (Fundación Rooftops de Canadá)* se creó con la idea de extender el modelo de cooperativas canadiense en países en vías de desarrollo.

Características

Las características más relevantes de las cooperativas de viviendas en Canadá (Ica Housing) son las siguientes:

- Alquiler permanente: las propiedades pertenecen a las cooperativas de vivienda quien cede su uso a los miembros.
- Sin fines de lucro: los alquileres se establecen para cubrir los gastos inmediatos y a largo plazo y las reservas.
- Comunidades de ingresos mixtos: alrededor del 30% a 50% de los hogares tienen subvencionadas sus rentas.

- Diversificación: hay cooperativas de vivienda para familias, adultos mayores y muchas tienen unidades para personas con necesidades especiales.

- Seguridad de tenencia: los residentes están protegidos mientras cumplan con sus obligaciones.

- Doble condición de miembro y el inquilino: un solicitante debe ser aceptado como miembro antes de ser admitido como inquilino.

- Participación democrática: el principio de un miembro, un voto se aplica universalmente. Se espera que los miembros participen y se comprometan en el funcionamiento de la cooperativa.

- Tamaño: la mayor cooperativa de vivienda canadiense tiene 770 unidades pero la media se sitúa alrededor de 60 unidades.

- Modelos de gestión: algunas cooperativas contratan personal profesional, otras las gestionan empresas y en algunos casos son gestionadas únicamente por los miembros sobre una base voluntaria.

- Acciones y depósito: los miembros pagan un depósito de seguridad, la cuota y el depósito de garantía son reembolsados al salir de la cooperativa según el Reglamento interno.

2.3.2. URUGUAY

En 1988 se constituye formalmente la Confederación Uruguaya de Entidades Cooperativas (Cudecoop), se trata de una asociación civil sin ánimo de lucro, que será en sus inicios la cúpula del movimiento cooperativo uruguayo. La Confederación pretende ser el núcleo que concentre a la totalidad de las instituciones representativas de los sectores cooperativos

preexistentes en el país. Sus entidades socias en vivienda son: Federación de cooperativas de viviendas de usuarios por ahorro previo (Fecovi) y la Federación Uruguaya de Cooperativas de Viviendas por ayuda mutua (Fucvam).

Las cooperativas de vivienda en Uruguay, según Fecovi y Fucvam, se caracterizan principalmente por el Sistema de Ahorro previo. El sistema de ahorro previo está contemplado en las leyes (Ley 13728, leyes modificativas y complementarias), y consiste en el Ahorro de cierta suma de dinero (por parte de las Cooperativas), y Previo a la concesión del Préstamo para la construcción de las Viviendas. Dicho Ahorro tiene la finalidad de solventar la compra del terreno y cubrir parte del costo de la construcción.

Este Ahorro deberá ser, por lo menos, del 15% del Valor Total de la Obra, incluido el Terreno.

En cuanto al régimen de tenencia se contempla es el llamado Sistema de Usuarios. El Sistema de usuarios consiste en que la propiedad del inmueble es de la cooperativa, que contrata con el usuario de una vivienda, su uso y goce por tiempo indefinido y heredable.

Para su financiación las cooperativas de usuarios uruguayas tienen una sola fuente oficial de financiación. En el ámbito estatal, hasta el año 2002, existían dos organismos prestamistas: Banco Hipotecario del Uruguay y Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Sin embargo a partir de diciembre del 2002, se modifica el artículo 18 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario, estableciendo que el Banco solo otorgará préstamos a personas físicas, por lo que las Cooperativas de Vivienda dejan de ser sujetos de crédito.

Para la concesión del préstamo la cooperativa tiene que garantizar que dispone del ahorro del 15 % del valor de la obra.

Existe así mismo otro tipo de cooperativa de viviendas, las Cooperativas de vivienda de ayuda mutua.

Las Cooperativas por ayuda mutua se basan en el aporte de trabajo de sus asociados en la construcción de las viviendas: 80 horas mensuales de mano de obra solidaria en tareas afines a las de peón, contratando capataces

y personal especializado. Este aporte de ayuda mutua, junto a otros posibles aportes propios de la cooperativa equivale a un máximo de 15% del valor máximo de tasación del conjunto a edificar. El 85% restante es cubierto por el préstamo.

La Ley limita la extensión de cada unidad cooperativa a no menos de 10 socios y a no más de 200, y podrán ser de usuarios o de propietarios.

2.4. LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS EN ESPAÑA

Las cooperativas de vivienda en España se han especializado fundamentalmente en proporcionar a sus socios viviendas en propiedad.

Una característica importante es que no existen empresas que ejerzan la actividad de forma repetitiva a excepción de las cooperativas fomentadas por los sindicatos y por la actuación de gestoras profesionales especializadas. Normalmente al finalizar la promoción y adjudicación al socio se liquida la cooperativa (Morón, 1989; Gómez, 1993).

Por otra parte al igual que la continuidad de las cooperativas no se garantiza tampoco existe el sentido de vincular a los socios en un movimiento cooperativo duradero en el tiempo.

Según Fajardo (2009) el modelo de cooperativa de vivienda español difiere al de otros países puesto que la cooperativa se constituye con el fin de procurar la vivienda al socio, para disolverse posteriormente.

Por otro lado, en la cooperativa de vivienda española, aquellas que se adjudican en propiedad -fórmula utilizada en España casi de forma exclusiva- cada socio accede a la vivienda tras lo cual la Cooperativa puede o no disolverse -siendo más frecuente lo primero-, y en todo caso no suele dedicarse a la gestión de las zonas comunes creadas (Lambea, A. 2002).

Otros autores (Carrasco et al. 2008) redundan en esta misma idea, en la cual la actividad de las cooperativas de vivienda en España se ha caracterizado fundamentalmente por su objeto exclusivo de proporcionar viviendas o locales en régimen de propiedad horizontal a sus socios, sin que haya obtenido éxito la fórmula específica de la propiedad cooperativa del edificio unida a un derecho de uso individualizado por parte del socio sobre el piso o local determinado, tal y como si ha tenido lugar en otros países.

Así pues, puede concluirse en este sentido que el modelo en España es único y diferenciado del resto de modelos empleados en otros países, siendo este el de cooperativas de viviendas para la construcción y adjudicación en propiedad al socio para posteriormente disolverse.

En otros aspectos y en cuanto a su estructura asociativa sí que existe en España una sólida base asociativa, encontrándose las cooperativas de vivienda agrupadas a nivel regional y nacional en diversas asociaciones.

Las principales asociaciones de Cooperativas de viviendas a nivel Nacional y de la Comunitat Valenciana son las siguientes:

- A nivel Nacional, Concovi es la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España, es una Asociación de carácter representativo de ámbito estatal, constituida para la defensa, coordinación y asesoramiento de las Entidades Cooperativas afiliadas. Se constituyó el 22 de Abril de 1988.
- A nivel de la Comunitat Valenciana, Fecovi es la Federación de Cooperativas de Viviendas Valenciana y es el órgano de representación del movimiento cooperativo de viviendas de la Comunidad Valenciana. Fue creada en Valencia el 15 de julio de 1988.

Estas Federaciones prestan fundamentalmente servicios de asesoría y representación.

En cuanto a uno de los problemas que surgen para la expansión del sistema cooperativo en España es que existe cierto desprestigio en las cooperativas de vivienda en España debido a fraudes, escándalos y desvíos de costes iniciales todo ello debido al intrusismo y falta de profesionalidad (Gómez, 1993).

Por otra parte según el Libro Blanco de Economía Social de la Comunitat Valenciana (Gva, 1998) además de los fraudes y escándalos, es una dificultad la existencia de un exceso de voluntarismo en la gestión de las cooperativas como consecuencia de la falta de capacitación de sus gestores. Igualmente los altos costes del suelo y de construcción así como la limitación de la participación a familias con bajos ingresos.

Tal y como se indica en el Libro Blanco es una dificultad añadida de la vivienda cooperativa en España que se tiende a identificarla con vivienda social debido a la importante contribución de las mismas a los planes de vivienda y por el carácter social asociado a estas sociedades.

De especial interés a nivel estatal es que una característica diferencial de las cooperativas españolas es que si bien, **el sistema utilizado en otros países basado en mantener la propiedad por parte de la Cooperativa y alquilar las viviendas o ceder al uso de las mismas a los socios, no existe en España aunque sí que se encuentra amparada en la legislación.**

Únicamente existen algunas cooperativas que perduran en el tiempo destinadas a gestionar zonas y servicios comunes.

En los últimos años han aparecido algunas iniciativas que han pretendido poner en funcionamiento estos nuevos modelos cooperativos con escasa suerte.

Tabla 1. Comparativa del Modelo Cooperativo de distintos países respecto a España (Fuente: elaboración propia)

ESPAÑA	FRANCIA	ALEMANIA	SUECIA	DINAMARCA
Objetivo principal es proporcionar viviendas a sus socios.	Distintos objetivos según el organismo (en propiedad, alquiler...etc.).	Objetivo: La vivienda pública se construye por Coop.	Objetivo: Creación y ejecución de proyectos de vivienda para socios.	Objetivo: El socio no adquiere la propiedad sino el derecho al uso de la vivienda.
Poca tradición (No existen datos)	Larga historia con fuertes cambios (> 300.000 viviendas).	Larga tradición (> 3 mill. de viviendas).	Se basa en el modelo alemán (>310.000 viviendas)	Andel, larga historia y tradición
Escasas empresas especializadas en esta actividad.	Organismo específico HLM con alto grado de control público.	Más de 1200 empresas Coop.	Organismo específico HSB independiente.	El Estado subvenciona las nuevas construcciones en modelo Coop.
Poca permanencia de la Coop. en el tiempo, finalizan con la entrega.		El socio permanece en el tiempo y transmite en herencia la propiedad.		
En general, se adjudica la propiedad a los socios.	La propiedad de la vivienda es de la Cooperativa, en ocasiones también alquiler	Coexisten ambos tipos propiedad/alquiler.	El socio ocupa la vivienda sin limitación de tiempo. Puede especular con ella a precio de mercado.	Los inquilinos participan en la gestión de la propiedad.
Cooperativas Estatales (CONCOVI) y Nacionales (FECOVI).	HLM y otras sociedades privadas.	Multitud de Sociedades: el propio Gobierno Federal, los länders, municipios...	HSB. Más de 3600 Coop.	Ayudas para nueva construcción según Modelo Andel, y cooperativas de viviendas ya construidas
No existe legislación específica, ni apoyo gubernamental.		Legislación específica, existen ayudas a cooperativas.		

3. EL MODELO ANDEL DE COOPERATIVA DE VIVIENDAS EN CESIÓN DE USO

INTRODUCCIÓN

Como se puede observar con lo indicado hasta ahora el modelo de cooperativa de viviendas no es uniforme y se entiende de distinta forma y tiene características particulares en los diferentes países. Se ha hecho breve referencia a los casos de Francia, Italia, Alemania, Suecia, Dinamarca, Uruguay y Canadá dada la limitación del trabajo pero no son estos los únicos países en que dicho modelo está presente.

Sin embargo la existencia y normal utilización del modelo en los distintos países reafirma la hipótesis de partida de que el modelo que se pretende implantar no es nuevo sino que existe como tal, se encuentra desarrollado y tiene plena aceptación en los países de nuestro entorno siendo por lo tanto posible su implantación en España con el mismo resultado.

Algunas de las aclaraciones realizadas por Fajardo (2009) se indica que en los países de nuestro entorno resulta frecuente que la cooperativa conserve la propiedad de la vivienda, quedando para el socio el uso y disfrute. No se trata de un arrendamiento porque el socio tiene una participación social, al modo de parte ó acción en la cooperativa, que puede transmitir y recuperar su inversión con las actualizaciones correspondiente.

En todos los casos analizados el origen ha sido el mismo el de un sistema que bajo los ideales del cooperativismo ayuda a las personas a tener una vivienda digna a un precio asequible. De todas formas este aspecto no ha sido impedimento para que la implantación se haya llevado a cabo con características diferenciadas en cada caso.

Por otra parte queda la duda del porque en España esta fórmula no ha encontrado hueco en el mercado. A continuación se estudiará si esto es por su imposibilidad de implantación por algún motivo en particular, para ello se procede al análisis desde distintos puntos de vista: normativo, jurídico, social o económico.

Como se ha visto, en los distintos países, el modelo de propiedad “compartida” y la forma de tenencia “cesión de uso” son características comunes en todos los casos expuestos.

A partir de esta base común y para favorecer el desarrollo del trabajo, escogemos el modelo cooperativa de viviendas escandinavo al que se denomina comúnmente Andel por entender que tiene unas particularidades que lo hacen especialmente atractivo y sirven de base para su implantación en España.

Así mismo se entrará en profundidad en el modelo Canadiense pues aun siendo muy similar al Andel escandinavo tiene ciertas características que pueden resultar relevantes para las conclusiones del presente estudio.

En cuanto a la elección del modelo escandinavo se está de acuerdo en la afirmación de Raúl Turmo en su Informe Andel (Turmo, 2004) a través del cual queda claro que el sistema escandinavo *Andel* tanto por su historia, como por su implantación en la actualidad es, sin duda, un modelo ejemplar para explicar que es y cómo se debiera de aplicarse el sistema cooperativo así como para entender el verdadero sentido de este modelo a medio plazo.

Partiendo de la base que es un modelo distinto es importante ver en un análisis más profundo las características que definen este modelo. A continuación se ha realizado en estos subapartados un desarrollo explicativo del mismo.

3.1. DEFINICIÓN

En la definición del modelo Andel cabe destacar fundamentalmente que es un modelo “diferente” a los que habitualmente se está acostumbrado en España.

Por medio del Andel se puede disfrutar de una vivienda pero no de la forma habitual mediante su compra o alquiler sino de esa forma diferente y con unas “características” especiales.

En España, la fórmula preferida es la compra y en esta se produce un acceso a la vivienda por medio de la adquisición de su propiedad.

Uno de los inconvenientes de la compra como forma de acceso es que conlleva habitualmente hacer frente a la misma mediante la financiación de la mayor parte de su coste por medio de la formalización de un préstamo hipotecario. Este préstamo se vincula tanto a la vivienda como a la persona quienes pasan a garantizar la devolución del mismo en los plazos y términos establecidos en el contrato hipotecario.

Es cierto que tras la compra la vivienda se adquiere el pleno dominio de la misma pudiendo disponer de la misma libre e indefinidamente con la posibilidad de transmitir la misma mediante su venta pero en contraposición lleva un elevado coste.

En la otra forma habitual, el alquiler, el acceso a la vivienda se produce por medio de la firma de un contrato de cesión temporal de la misma entre el propietario arrendador (un particular, una empresa, una administración, etc.) y el arrendatario estableciéndose un precio y un tiempo de duración. El alquiler se regula por la Ley de Arrendamientos Urbanos que establece un periodo mínimo de 5 años.

En cuanto a la fijación del precio este es libre excepto en el caso que la vivienda se encuentre sujeta a algún tipo de protección pública.

En este caso existen dos características a tener en cuenta, la limitación temporal y el precio libre.

En el modelo Andel por definición el acceso a la vivienda se produce por la pertenencia a la cooperativa que es la propietaria del inmueble. La vivienda se puede utilizar indefinidamente (de por vida) siendo transmisible este derecho en ciertos casos.

Otra característica fundamental es que no se garantiza personalmente el préstamo hipotecario para la construcción del inmueble como en la compra y así mismo en los casos estudiados el coste es inferior al de cualquier alquiler de una vivienda con similares características.

En no ser propietario no limita la toma de decisiones con respecto a la vivienda y la comunidad pues al ser miembro de la Cooperativa se puede participar activamente en la toma de decisiones de la misma.

Visto esto, para muchas personas vivir en un Andel sería la fórmula perfecta de acceso a la vivienda y es por ello que en países como Dinamarca, Suecia y Canadá hay lista de espera para poder acceder a las mismas. En cambio en España esto no es posible dada la inexistencia del modelo.

Concluyendo y como definición de Andel daremos la siguiente:

El Andel es una asociación de propietarios del conjunto de un edificio. Es un sistema de acceso a la vivienda muy generalizado en los países escandinavos que se basa en el modelo cooperativo... la primera regla de oro del andel, la más importante y la que da coherencia al sistema es que el modelo andel es un sistema en sí mismo.

(Turmo, R., 2004)

Las características que lo diferencian como modelo y a su vez las más relevantes serían: la base cooperativa, la copropiedad, el derecho de uso de

por vida. Si bien, estas no son las únicas características de este modelo por lo que el siguiente subapartado se profundizará en otras de sus peculiaridades.

3.2. CARACTERÍSTICAS DEL MODELO

El Andel o Cooperativa de viviendas Danés tiene una larga historia y tradición y resulta un modelo de acceso a la vivienda en régimen cooperativo con unas características y particularidades que lo hacen muy interesante.

En el Andel todos los miembros son propietarios del inmueble y cada uno goza de un derecho de uso sobre la vivienda.

Sus principales características son (Turmo, 2004):

1.- Sin ánimo de lucro.

Las empresas Andels no tienen ánimo de lucro. De esta forma los Andels suponen una forma de acceso a la vivienda no especulativo.

2.- Copropiedad del inmueble.

En el Andel todos sus miembros son los propietarios del inmueble. El inmueble que incluye la totalidad de las viviendas así como los garajes o zonas comunes son propiedad del Andel. Los miembros son propietarios del inmueble únicamente por su pertenencia al mismo.

3.- Derecho de uso individual de la vivienda.

Cada miembro del Andel tiene el derecho de uso de una vivienda. Para disponer de este derecho se tiene que ser en primer lugar miembro y por otra parte cumplir los estatutos mientras dure la membrecía.

4.- Derecho de uso de por vida.

El derecho de uso de la vivienda es de por vida y puede transmitirse mortis causa a los herederos. El derecho se puede transmitir a los herederos pero no vender, hipotecar o utilizar como garantía.

5.- Funcionamiento democrático.

El Andel funciona de manera democrática, los órganos de decisión están formados por los miembros. Todos los miembros están obligados a participar en la gestión del inmueble y colaborar en la toma de decisiones.

6.- Cuota de acceso.

Para ser miembro del Andel se paga una cuota de acceso que suele depender del tamaño de la vivienda. Esta cuota es variable y generalmente suele ser reducida pero con su aportación se consigue una mayor implicación de la persona en la vivienda y su mantenimiento.

7.- Cuota de uso de la vivienda.

Mientras dura la permanencia en el Andel se paga una cuota fija que se destina a amortizar el endeudamiento por la construcción del inmueble así como el mantenimiento del mismo. Esta cuota tiende a bajar una vez se va amortizando el capital inicial.

8.- Libertad de permanencia.

En cualquier momento se puede abandonar el Andel dejando la vivienda y recuperando la cuota de acceso. La libertad de pertenencia es una de las características fundamentales del modelo. La cuota de acceso se recupera con las actualizaciones que le corresponden por la antigüedad pero no en relación a la posible revalorización del inmueble.

9.- Viviendas disponibles.

La vivienda vuelve a ponerse a disposición de un nuevo miembro en idénticas condiciones y siempre de forma transparente.

10.- Modelo con legislación específica.

El Andel es un modelo con larga tradición y dispone de una legislación propia que lo regula, la principal de ellas –y más conocida- es la denominada “Bekendtgørelse af lov om andel-boligforeninger og andre boligfælleskaber”. Se trata de un modelo legislativo en principio muy sencillo y transparente pero que sin embargo, se encuentra bien desarrollado y el cual ha generado abundante jurisprudencia desde su implantación.

3.3. COMPARACIÓN CON OTRAS FORMAS DE TENENCIA: ALQUILER Y COMPRA

Al comparar la cesión de uso con los modelos habituales de tenencia de vivienda alquiler y compra lo primero que destaca son las ventajas de este en cuanto a la facilidad de acceso en confrontación con el modelo de compra y en cuanto a la duración en el tiempo respecto al alquiler.

En este sentido, en cuanto a ambos modelos compra-alquiler y el de cesión de uso se Pere Esteve i Sala (Presidente de la Federación de Cooperativas d’Habitatges de Catalunya) aclara que:

... esta nueva vía rompe con los principales inconvenientes de los dos modelos habituales: la transitoriedad del alquiler, y la inaccesibilidad de la vivienda de propiedad.

(Esteve, 2009)

Además, según Esteve (2009), los beneficios sociales de la Cesión de uso, frente a los sistemas clásicos en España son considerables. Entre ellos se destaca: que el socio tiene un contrato de larga duración de una vivienda; que puede llegar a ser indefinido incluso con derecho hereditario; evitando así la sensación de precariedad y de inestabilidad que supone el alquiler.

Así mismo, otros autores (Macias, 2011, Vázquez, 2011) afirman que esta nueva fórmula de cesión en uso de las viviendas cooperativas encaja de pleno en el panorama de la inteligente gradación entre el blanco y el negro de la compra y el alquiler. Al mismo tiempo, combina las ventajas de uno y otro régimen de tenencia, y proporciona mucha mayor adecuación a la movilidad personal y laboras.

Aún no planteando el Andel como modelo sustitutivo de los tradicionales de compra y alquiler sino como alternativa perfectamente compatible con ellos es necesario reconocer la interpretación habitual que se da respecto de estas formas de acceso.

Habitualmente se puede asegurar que popularmente el alquiler se asocia con gasto, entendiéndose como tal que mediante el mismo no se obtiene nada más que la posibilidad de habitar la vivienda pero con limitación de derechos no obteniendo por otra parte nada más y considerándose vulgarmente que “se tira el dinero”.

De otra parte popularmente en cuanto a la compra está considerada habitualmente como ahorro-inversión, pues por una parte la vivienda se revaloriza con el paso del tiempo y por otra el dinero que se destina a tal fin no se “malgasta” en otros consumos que se consideran superfluos.

Se entiende por lo tanto que la decisión que intentará tomar cualquier persona dentro de estos parámetros será la compra en detrimento del alquiler como así lo demuestran los datos en España.

Comparando el modelo Andel con el Alquiler, jurídicamente se regulan de forma diferente. En cuanto al Alquiler el régimen jurídico de los

arrendamientos urbanos se encuentra en la actualidad regulado por el texto refundido de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU, BOE núm. 282 de 25 de noviembre de 1994).

El arrendamiento de vivienda es aquel dedicado a satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario, su cónyuge o sus hijos dependientes (art. 2 LAU). Como salvedad, la Ley también considera arrendamiento de vivienda los contratos sobre fincas en las que el arrendatario no tenga fijada su vivienda permanente, siempre y cuando dicho inmueble esté habitado por su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o los hijos.

En cuanto a la Cesión de uso de vivienda que se plantea en el Andel se está hablando del usufructo de uso y de habitación siendo el régimen jurídico aplicable el Código Civil (CC, BOE núm. 206 de 25 de julio de 1889) art. 467-529 “Del usufructo, del uso y de la habitación”.

La diferencia jurídica fundamental entre el alquiler y la cesión de uso es que el Alquiler tiene el carácter de obligación y la cesión de uso es un derecho real.

La diferencia entre un derecho real y una obligación son las siguientes:

- Por razón de las personas. En el derecho de obligación figuran dos sujetos, el que puede pedir la prestación (acreedor) y el obligado a su cumplimiento (deudor). En el derecho real interviene un solo sujeto que es el titular de la potestad sobre la cosa.
- Por razón del objeto. En el derecho real el objeto es la cosa o el bien, mientras que en el derecho de crédito, el objeto es una prestación de dar, hacer o no hacer por parte del deudor.
- Por razón del poder que atribuyen al sujeto. El derecho real implica un poder sobre una cosa, mientras que el de obligación implica un poder para exigir algo de otro.

- Por razón de su eficacia. El derecho real es un derecho absoluto, oponible *erga omnes*. El derecho de obligación es un derecho relativo ya que solo puede exigirse frente al deudor.
- Por razón de la aplicabilidad del principio de autonomía de voluntad de las partes. Los derechos reales toman su configuración del contenido de la ley. El derecho de crédito también tiene una configuración legal pero matizada por el principio de autonomía de voluntad de las partes.
- Por razón de su origen. Los derechos de obligación nacen de la ley, los contratos, los cuasicontratos y las acciones u omisiones imputables por dolo o negligencia. Además no son susceptibles de usucapión. Los derechos reales precisan para constituirse del título y el modo (acto ostensible de transmisión de la posesión), y son susceptibles de ser adquiridos por usucapión.
- Por razón de su duración y extinción. El derecho real tiene un carácter perpetuo mientras que el derecho de crédito tiene una naturaleza transitoria.
- Por la protección registral. Los derechos reales, al contrario que los derechos de obligación, son inscribibles en el Registro de la Propiedad y gozan de su protección. No obstante esta distinción no puede considerarse en términos absolutos ya que por ejemplo la posesión no tiene cabida en el Registro de la Propiedad y en cambio si podrán acceder al mismo contrato de arrendamiento o derechos de crédito garantizados con hipoteca.

En resumen el derecho real disfruta de más protección y mejor prelación que el derecho obligacional.

El alquiler es la cesión del disfrute y uso de una cosa por un tiempo determinado y precio cierto (CC, art. 1543), y el derecho real de uso es el derecho de poseer y utilizar el bien ajeno en la forma prevista en el título constitutivo.

El alquiler es por un tiempo determinado (CC, art. 1543) y el derecho real de uso es ordinariamente vitalicio, aunque se puede establecer un plazo.

El derecho de uso puede ser oneroso o gratuito, mientras que en el alquiler es esencial que haya precio cierto.

Comparando el Andel con la compra y en cuanto a la última esta da acceso a la vivienda a través del acceso a su propiedad. Esta se regula por el Código Civil y es igualmente un derecho real.

El derecho de propiedad es el derecho real de contenido pleno, ya que atribuye a su titular la más amplia potestad o señorío sobre una cosa. En el Código Civil aparece regulado en el título II del Libro segundo que principia por el artículo 348 cuyo tenor literal dice: "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla".

La diferencia entre el derecho de propiedad y el derecho de uso es que el primero es de protección definitiva o de contenido pleno no limitado y el segundo, es un derecho real de goce o de contenido limitado.

El derecho de propiedad no tiene limitación no así la Cesión de uso.

A continuación, en la tabla 2, se relaciona un estudio comparativo entre las principales características del modelo de alquiler, de propiedad español, frente al modelo Andel.

Tabla 2. Principales características de los modelos de tenencia de vivienda (Fuente:
elaboración propia)

	ANDEL	ALQUILER	COMPRA
DURACIÓN	INDEFINIDA	5 AÑOS	INDEFINIDA
RÉGIMEN JURÍDICO	USUFRUCTO VITALICIO	CESIÓN DE USO CON PRECIO Y TIEMPO DETERMINADOS	PROPIEDAD
LEGISLACIÓN APLICABLE	CÓDIGO CIVIL	CÓDIGO CIVIL - LEY ARRENDAMIENTOS URBANOS	CÓDIGO CIVIL
NIVEL DE PROTECCIÓN JURÍDICA	DERECHO REAL DE CONTENIDO LIMITADO (ALTA)	DERECHO OBLIGACIONAL (BAJA)	DERECHO REAL DE CONTENIDO PLENO (MUY ALTA)
LIMITACIONES DE USO	LIMITACIÓN CUMPLIMIENTO ESTATUTOS COOPERATIVA	LIMITACIONES	SIN LIMITACIONES
RÉGIMEN NORMAS DE COMUNIDAD	ESTATUTOS COOPERATIVA	LEY PROPIEDAD HORIZONTAL	LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL
LEGISLACIÓN ESPECIFICA	NO	SI	SI
DEUDA HIPOTECARIA	GARANTÍA POR IMPORTE DE PARTICIPACIÓN EN LA COOPERATIVA	SIN GARANTÍA	GARANTÍA PERSONAL POR LA TOTALIDAD DE LA DEUDA
CESIÓN A HEREDEROS	SI	NO	SI
ACEPTACIÓN SOCIAL MODELO	DESCONOCIDA	MEDIA	ALTA
FACILIDAD DE ACCESO	ALTA	ALTA	BAJA
FACILIDAD DE SALIDA	ALTA	ALTA	BAJA
MODIFICACIÓN RENTA	VARIABLE EN FUNCIÓN TIPOS DE INTERÉS	VARIABLE, A PARTIR DEL 5º AÑO	VARIABLE EN FUNCIÓN TIPOS DE INTERÉS
ESPECULACIÓN CON EL VALOR DE LA VIVIENDA	NO EXISTE	NO EXISTE	SI EXISTE

4. INTRODUCCIÓN EN ESPAÑA DEL MODELO ANDEL

INTRODUCCIÓN

Para que la introducción del modelo Andel en España sea posible se hace necesario el estudio de todos los aspectos que afectan a la implantación del mismo, así como el análisis de su viabilidad tanto desde el punto de vista jurídico como económico.

En primer lugar se abordara la regulación Jurídica del modelo. En este apartado se trata de dar respuestas a las principales preguntas surgidas ante su implantación en España: ¿Es posible en el ordenamiento jurídico español actual la introducción directa de este modelo?, y en caso de así sea ¿qué leyes lo regulan? Así, en una primera parte, se dará respuesta a las preguntas planteadas a través de un profundo análisis del el marco jurídico español que tiene singulares características dada la estructura territorial del mismo.

El marco jurídico provee de una regulación a nivel estatal, que se encuentra complementado por algunas regulaciones particulares que vendrán derivadas del sistema de autonomías del estado. Tras ahondar en todos estos aspectos podrá concluirse sin duda en la necesidad de introducir la cesión del suelo por parte de la Administración Pública, punto este que se dará respuesta en extenso estudiando su forma jurídica.

A continuación, se estudiará el marco social en el cual se pretende incorporar este modelo. Por ello, en una segunda parte se analiza brevemente el entorno social actual, puesto que el mercado de la vivienda en España está unido desde siempre con los aspectos sociales de la misma y la posibilidad de introducir este nuevo modelo con sus repercusiones necesita analizar su posible aceptación.

4.1. MARCO JURÍDICO

De acuerdo con De Armas (2003), en referencia al marco jurídico español en que se encuentran las Cooperativas de viviendas, la complejidad del sistema legal en este ámbito se debe en gran medida a la existencia de las autonomías:

La atribución de competencias a las Comunidades Autónomas en materia de cooperativas ha dado lugar al nacimiento de un complejo panorama legislativo, en el que coexisten junto con la Ley estatal, las Leyes autonómicas de cooperativas.

(De Armas, 2003)

El marco jurídico en España se sitúa en el Estado de la Autonomías que la conforman, por tanto, el reparto de competencias entre el Estado español y las diecisiete autonomías que la integran derivan de la dos vías que se establecieron en la Constitución Española de 1978 (CE, BOE núm. 311 de 26 de diciembre de 1978) para la constitución de dichas comunidades.

En primer lugar se encuentran las Comunidades Autónomas que se constituyeron por el artículo 151, las llamadas comunidades históricas. Estas asumieron desde el primer momento las competencias que se enumeran en los artículos 148 y 149 de nuestra constitución.

En segundo lugar está el resto de Comunidades Autónomas, constituidas por la vía del artículo 143, las denominadas de vía lenta, que asumieron en el momento de su constitución las competencias según el artículo 148.1

Todas las Comunidades Autónomas pueden optar por asumir las competencias que voluntariamente quisieran, excepto las fijadas en el artículo 149 de la Constitución que son competencia exclusiva del Estado, entre estas

no se encuentra la legislación en materia de Cooperativas, por lo que todas las Comunidades Autónomas han podido asumir dichas competencias.

A partir de aquí se complica el panorama legislativo, existiendo en la actualidad la ley de ámbito estatal, Ley 27/1999 de 16 de Junio (LC, BOE núm. 170, de 17 de julio de 1999) en términos de competencias referente a Cooperativas de viviendas y las siguientes que se pasan a enumerar:

NORMATIVA EUROPEA:

Reglamento (CE) nº 1435/2003 del Consejo, de 22 de julio de 2003, relativo al Estatuto de la sociedad cooperativa europea (SCE) (DOUE, núm. 207 de 18 de agosto de 2003).

Directiva 2003/72/CE del Consejo, de 22 de julio de 2003, por la que se completa el Estatuto de la Sociedad Cooperativa Europea en lo que respecta a la implicación de los trabajadores. (DOUE, núm. 207 de 18 de agosto de 2003).

NORMATIVA NACIONAL:

Constitución Española de 1978 (BOE, núm. 311, de 29 de diciembre de 1978).

Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas (BOE núm. 170, de 17 de julio de 1999).

Ley 20/1990, de 19 de diciembre, de Régimen Fiscal de Cooperativas (BOE núm. 304, de 20 de diciembre de 1990).

Real Decreto 136/2002 de 1 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Cooperativas (BOE núm. 40, de 15 de febrero de 2002).

NORMATIVA AUTONÓMICA:

Ley 2/1998, de 26 de Marzo, de Sociedades Cooperativas de Extremadura (BOE núm. 128, de 29 de mayo de 1998).

Ley 5/1998, de 18 de Diciembre, de Cooperativas de Galicia (BOE núm. 72, de 25 de marzo de 1999).

Ley 9/1998, de 26 de Diciembre, de Cooperativas de Aragón (BOE núm. 23, de 27 de enero de 1999).

Ley 4/1999, de 30 de Marzo de Cooperativas de la Comunidad de Madrid (BOE núm. 131, de 2 de junio de 1999).

Ley 2/1999, de 31 de Marzo de Sociedades Cooperativas Andaluzas (BOE núm. 107, de 5 de mayo de 1999).

Ley 4/1993, de 24 de junio, de Cooperativas de Euskadi. (BOPV núm. 135, de 19 de julio de 1993); Ley 1/2000, de 29 de junio, de modificación de la Ley de Cooperativas de Euskadi. (BOPV núm. 146, de 1 de agosto de 2000); Ley 8/2006, de 1 de diciembre, de segunda modificación de la Ley de Cooperativas de Euskadi. (BOPV núm. 238, de 15 de diciembre de 2006).

Ley 4/2001, de 2 de julio, de Cooperativas de La Rioja (BOE núm. 172, de 19 de julio de 2001).

Ley 4/2002, de 11 de Abril, de Cooperativas de la Comunidad de Castilla y León (BOE núm. 116, de 15 de mayo de 2002).

Ley 18/2002, de 5 de Julio, de Cooperativas de Cataluña (BOE núm. 179, de 27 de julio de 2002).

Ley 20/2002, de 14 de noviembre, de Cooperativas de Castilla-La Mancha (BOE núm. 301, de 17 de diciembre de 2002).

Ley 1/2003, de 20 de marzo, de Cooperativas de las Islas Baleares (BOE núm. 91, de 16 de abril de 2003).

Ley 8/2003, de 24 de Marzo, de Cooperativas de la Comunidad Valenciana (BOE núm. 87, de 11 de abril de 2003).

Ley 14/2006, de 11 de Diciembre, de Cooperativas de Navarra (BOE núm. 4, de 4 de enero de 2007).

Ley 8/2006, de 16 de noviembre, de Cooperativas de la Región de Murcia (BOE núm. 111, de 9 de mayo de 2007).

Ley 4/2010, de 29 de junio, de Cooperativas de la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias (BOE 232, de 24 de septiembre de 2010).

A la vista de la complejidad derivada del modelo autonómico español y en referencia al ámbito de aplicación de la norma estatal y/o autonómica, y conforme afirma De Armas (2003), su aplicación dependerá fundamentalmente de si la cooperativa de viviendas va a desarrollar su actividad únicamente en una Comunidad Autónoma o si lo hace en varias simultáneamente:

La ley 27/1999, parte del principio de territorialidad. Según el artículo 2, se aplica a las sociedades cooperativas que desarrollen su actividad cooperativizada en el territorio de varias Comunidades Autónomas, excepto cuando en una de ellas se desarrolle con carácter principal y, a las sociedades cooperativas que realicen principalmente su actividad cooperativizada en las ciudades de Ceuta y Melilla.

(De Armas, 2003)

En este sentido, han de estudiarse de forma separada la normativa de cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso a nivel estatal y autonómico; y en otro nivel la aplicación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal y sus reformas posteriores (LPH, BOE núm. 176,

de 23 de Julio 1960; BOE núm. 84, de 8 de abril de 1999) o estatutos de la cooperativa.

4.1.1. LEYES ESTATALES Y AUTONÓMICAS

Tal y como se ha mencionado en la introducción, dentro de esta extensa normativa existente en relación a la regulación de las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso se encuentra recogida tanto en la legislación estatal como autonómica.

Según Lambea (2004) en referencia al sistema de adquisición de este tipo de propiedades:

En nuestro ordenamiento es posible tanto la adquisición de la propiedad de las viviendas como la cesión de los mismos a estos.

(Lambea, 2004)

La ley estatal, en su Artículo 89, la Ley 27/1999 de 16 de Junio de Cooperativas (LC, BOE núm. 170, de 17 de julio de 1999) permite plenamente la existencia de este tipo de cooperativas en su Artículo 89:

Artículo 89. Objeto y ámbito.

3. 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.

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.

Lambeck (2004) aclara en este punto la coexistencia de ambas legislaciones, afirmando que:

Nuestra legislación, tanto estatal como autonómica, permite ambas hipótesis (en referencia a la propiedad individual o colectiva) en los términos del artículo 89.3 de la Ley de Cooperativas estatal 27/1999 de 16 de Julio.

(Lambeck, 2004)

Así mismo en cuanto al ámbito autonómico de la Comunidad Valenciana, la ley 8/2003 de Cooperativas de Vivienda de la Comunidad Valenciana (BOE núm. 87, de 11 de abril de 2003) permite plenamente la existencia de este tipo de cooperativas en su Artículo 91:

Artículo 91: Cooperativas de viviendas y cooperativas de despachos y locales.

2. Las viviendas serán adjudicadas en propiedad a cada socio en régimen de propiedad horizontal o permanecerán en propiedad de la cooperativa que podrá cederlas a los socios en arrendamiento o por cualquier otro título permitido por el ordenamiento jurídico.

Es precisamente este último *“otro título permitido por el ordenamiento jurídico”* el caso en el que se encuentra el tipo de viviendas en cesión de uso. Así pues con el artículo 91.2. se da cabida, en el caso de la Comunidad Valenciana, a esta propuesta de solución en el ámbito de nuevos modelos de vivienda en España.

Además no solo lo restringe para el caso de la vivienda habitual sino lo extiende para el caso de residencias vacacionales.

Artículo 91: Cooperativas de viviendas y cooperativas de despachos y locales.

3. El dominio o el disfrute de las viviendas y locales anejos o complementarios podrá ser adjudicado o cedido ya sea para su uso habitual o permanente, ya sea para uso durante periodos de descanso o vacaciones.

Otros autores (Fajardo, 2009) coinciden en este punto con lo afirmado anteriormente de modo que:

[...] no limita las posibles vías por las que los socios pueden finalmente satisfacer su necesidad de alojamiento o local. Esta puede ser adquiriendo la propiedad o el bien o meramente sus uso y disfrute.

Todas las leyes que analizamos recogen sin excepción que la cooperativa puede adjudicar en propiedad a sus socios las viviendas y locales o puede ceder su uso y disfrute mediante cualquier título admitido en derecho.

(Fajardo, 2009)

En conclusión, podemos afirmar que la legislación vigente, tanto a nivel estatal como autonómicas permiten la introducción del modelo de Cooperativas de Viviendas en Cesión de Uso.

4.1.2. LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL O ESTATUTOS

Pudiendo existir entonces este modelo de propiedades, corresponde analizar el régimen bajo el cual se regirán las comunidades así constituidas si bajo el régimen de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH, BOE nº 176, de 23 de Julio 1960; BOE nº 84, de 8 de abril de 1999) o los Estatutos fijados por la propia Cooperativa.

Según (Carrasco et al., 2008) la ley de Propiedad Horizontal no sería de aplicación en este tipo de viviendas:

b) cooperativas de viviendas en régimen de uso. Solo en el caso de que la cooperativa tenga por objeto único la cesión en régimen de uso de las viviendas o locales, reteniendo la propiedad del edificio, es posible entender que no existirá una comunidad de propietarios regida por la LPH, ya que el propio art. 89.3 II LC (más claramente la legislación autonómica), limita a este supuesto la posibilidad de que los Estatutos de las cooperativas de viviendas establezcan las normas sobre uso y disfrute de las viviendas, así como sobre los demás derechos y obligaciones de la cooperativa y de sus socios.

(Carrasco et al., 2008)

Existen diversas líneas de debate en este aspecto, debido a la complejidad de la aplicación de la LPH en este sentido, si bien la mayor parte de los autores coinciden en que este tipo de cooperativas se regirán por los estatutos. De estar de acuerdo en este punto, sin duda se debiera facilitar el establecimiento de las Normas que acerquen el modelo que se pretende implantar al “modelo Andel”.

Ahondando en la regulación de las cooperativas, Fajardo (2009), indica en qué términos deben redactarse dichos estatutos respecto a la adjudicación del uso:

[...] los estatutos de la cooperativa de viviendas deben regular las normas a las que deberá ajustarse el uso y disfrute de estos bienes por los socios. Podrá determinarse que el uso sea habitual o permanente, o bien esporádico, para descanso o vacaciones. También podrá prever y regular que se ceda o permute ese derecho de uso entre socios de distintas cooperativas de viviendas que también lo hayan previsto.

(Fajardo, 2009)

No ocurrirá lo mismo en el caso de adjudicación de vivienda al socio, en estos casos se hará referencia a la LPH, tal como afirman Carrasco et al. (2008):

No obstante, en las cooperativas de viviendas que tienen por objeto la transmisión de la propiedad a sus socios una vez concluido el proceso de edificación, no puede admitirse la posibilidad de que el régimen asociativo de la cooperativa sustituya, con su permanencia tras la adjudicación en propiedad de los pisos y locales, a la organización prevista en la LPH.

(Carrasco et al., 2008)

Puede entenderse este supuesto puesto que la aplicación de Ley de Propiedad Horizontal surge en el mismo momento en que la propiedad pasa a pertenecer a distintas personas:

El régimen de propiedad horizontal surge –aún cuando no se haya otorgado el título constitutivo-, desde que diversos elementos privativos de un edificio o conjunto inmobiliario pasan a pertenecer, por cualquier título, a distintas personas, lo que ocurre desde que la cooperativa, en cumplimiento de su objeto, adjudica las viviendas [...]

(Carrasco, 2008)

Por último, Lambea (2004), también incorpora este caso en el cual tras la adjudicación y entrega se procede a la aplicación de la LPH:

...Desde la adjudicación de las viviendas y su entrega rige la nueva situación de comunidad de propietarios, aplicándose el régimen de Propiedad Horizontal...

(Lambea, 2004)

En resumen, puede concluirse en base a las aportaciones incluidas en el presente trabajo que el régimen por el que se regirá la Cooperativa es el que quede fijado en sus Estatutos. De hecho, este tipo de cooperativas es el único en el que se entiende que no existe una comunidad de propietarios regida por la Ley de Propiedad Horizontal y por ende es la cooperativa dentro de sus estatutos la que puede regular los derechos y obligaciones de la cooperativa y de sus socios.

4.1.3. LA CESIÓN DE SUELO POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN

Para el desarrollo de un proyecto Andel y sin entrar en un análisis económico sería necesaria que la obtención del suelo supusiera un coste bajo o nulo. Esta opción sería factible con la colaboración por parte de la Administración pública que podría articularse facilitando el suelo necesario para llevar a cabo las actuaciones.

Por otra parte esta colaboración ayudaría a la implantación del modelo Andel cuestión indispensable en los inicios de aplicación del modelo.

Analizando las distintas posibilidades para la Adquisición del suelo para el proyecto Andel nos encontramos que en España las Entidades Locales son las propietarias de la mayor parte del suelo Urbano de Titularidad Pública.

Entre las distintas posibilidades que tienen las Administraciones Públicas a la hora de aportar gratuitamente el suelo para la construcción de los inmuebles dependerá de la naturaleza de los bienes.

Los Bienes de las Administraciones Públicas y en concreto los de las Entidades Locales se regulan por unas determinadas leyes y reglamentos. En concreto los Bienes de las Entidades Locales se clasifican conforme al art. 2 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de Junio por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL, BOE núm. 161, de 7 de julio de 1986), como **bienes de dominio público y bienes patrimoniales**.

Si se profundiza el citado artículo 2, dice sobre los **bienes de dominio Público**:

- a) Los bienes de dominio público serán de uso o servicio público.
- b) Tienen la consideración de comunales aquellos bienes que siendo de dominio público, su aprovechamiento corresponde al común de los vecinos.
- c) Los bienes comunales sólo podrán pertenecer a los municipios y las entidades locales menores.

Los mencionados **Bienes de dominio público** se clasifican según lo enunciado en la ley en bienes de uso público y bienes de servicio público:

Son **Bienes de uso público** según el art. 3 RBEL. Para que un bien de dominio público se considere de uso público tiene que consistir en una obra pública de aprovechamiento o utilización general cuya conservación y policía sean competencia de la Entidad Local (ejemplo: caminos, plazas, paseos, parques, puentes,...). Por tanto los bienes de uso público sólo pueden ser bienes inmuebles.

Son **Bienes de servicio público** (art. 4 RBEL).- Son bienes inmuebles o muebles (p.ej.: elementos de transporte) directamente destinados a la prestación de servicios públicos o administrativos.

Para comprender mejor la diferencia entre unos y otros el criterio más claro es el del personal. Si en un bien inmueble hay empleados municipales o personas que prestan servicio para la entidad local mediante dicho bien (por ejemplo, una piscina o un mercado) el bien será de servicio público. Si dicha presencia no se da en un bien de dominio público el bien se integrará dentro de los de uso público.

Por otra parte **los Bienes patrimoniales** son los que:

- a) Son propiedad de la Entidad
- b) No están destinados al uso público ni afectados a algún servicio público
- c) Pueden constituir fuentes de ingresos para el erario de la entidad

Tales bienes patrimoniales se rigen por su legislación específica y, en defecto de ésta, por las normas de derecho civil y mercantil.

Los bienes de dominio público y entre ellos los bienes comunales son inalienables, inembargables e imprescriptibles y no están sujetos a tributo alguno. Por exclusión cabe decir que los bienes patrimoniales son alienables, embargables, prescriptibles y susceptibles de ser considerados hecho imponible de tributos.

Por lo tanto **una Entidad Local únicamente podrá ceder bienes patrimoniales**, existiendo jurídicamente la posibilidad de iniciar un expediente de desafectación de un bien de dominio público para convertirlo en un bien patrimonial.

Se valoran dos posibilidades para la obtención del suelo en un Proyecto Andel. La primera posibilidad sería la **Cesión gratuita de bienes**.

Los bienes inmuebles patrimoniales pueden ser objeto de enajenación. Esta posibilidad comprende la de transmitir el dominio del bien (venta, permuta, donación o cesión gratuita) o bien la de constituir derechos reales limitados sobre el mismo (gravamen).

La donación o cesión gratuita viene regulada en el artículo 109 RBEL (Reglamento de Bienes de las Entidades Locales) y 79.2 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local (TRRL, BOE núm. 96, de 22 de abril de 1986), y limita al posibilidad de efectuarla a favor de Entidades e Instituciones Públicas para fines que redunden en beneficio de los habitantes del término municipal, así como a instituciones privadas de interés público sin ánimo de lucro.

Sería preciso instruir un expediente al que habrán de incorporarse los documentos que exige el artículo 110.1 RBEL, dando cuenta de este acuerdo a la Comunidad Autónoma.

La legislación aplicable para este caso es:

LEGISLACIÓN ESTATAL

- Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL, BOE núm. 80 de 3 de abril de 1985).

- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en materia de Régimen Local (TRRL, BOE núm. 96, de 22 de abril de 1986), art. 79.2.

- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL, BOE núm. 161, de 7 de julio de 1986), art. 109 y 110.

- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP, BOE núm. 264, de 4 de noviembre de 2003), art. 8, 30 y 110.

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

- Ley 8/2010, de 23 de junio, de la Generalitat, de Régimen Local de la Comunitat Valenciana (BOE núm. 178, de 23 de julio de 2010).
- Ley 8/2011, de 1 de abril, de modificación de los artículos 86.3 y 104.2 de la Ley 8/2010, de 23 de junio, de Régimen Local (BOE núm. 98, de 25 de abril de 2011).

En concreto el **Artículo 186, Cesiones Gratuitas** dice:

Los bienes inmuebles patrimoniales no podrán cederse gratuitamente, salvo a entidades o instituciones públicas o sociedades con capital mayoritario público e instituciones privadas de interés público sin ánimo de lucro, siempre que los fines que justifiquen la cesión redunden en beneficio de los habitantes del término municipal. De estas cesiones también se dará cuenta a la consellería competente en materia de administración local.

2. En todo caso, **la cesión deberá efectuarse de conformidad con el procedimiento previsto en el Reglamento de Bienes de las entidades locales y para una finalidad concreta que se justifique, con fijación del plazo para llevarla a cabo**, produciéndose la reversión automática en caso de incumplimiento o falta de uso del mismo.

El Artículo 187. Cesión de uso de bienes patrimoniales. (Se trata de un artículo específico para el caso que nos ocupa.):

1. Las entidades locales pueden ceder el uso de bienes patrimoniales directamente o por concurso, de forma gratuita o con la prestación que

pueda acordarse, a otras administraciones públicas o entidades privadas sin ánimo de lucro para su destino a fines de utilidad pública e interés social, relacionados con la prestación de servicios sociales, sanitarios, actividades educativas, culturales deportivas u otras análogas que redunden en beneficio de los vecinos. El acuerdo deberá determinar la finalidad concreta a que debe destinarse los bienes, la duración o el carácter de la cesión en precario.

2. El plazo máximo de la cesión de uso de los bienes será de 30 años.

Así pues, en esta primera posibilidad, **la limitación temporal de cesión de uso a 30 años hace inviable como forma de obtención del suelo para el Proyecto Andel.**

La segunda posibilidad sería **la Cesión onerosa del derecho de superficie** sobre bienes patrimoniales municipales.

Es posible constituir un derecho de superficie a favor de la entidad sin ánimo de lucro. Este derecho de superficie puede constituirse a título gratuito conforme al art. 40 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (TRLRHS, BOE núm. 152, de 26 de junio de 2008).

Artículo 40. Contenido, constitución y régimen.

1. El derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas. También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre

viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo.

2. Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad. En la escritura deberá fijarse necesariamente el plazo de duración del derecho de superficie, que no podrá exceder de noventa y nueve años.

El derecho de superficie sólo puede ser constituido por el propietario del suelo, sea público o privado.

3. **El derecho de superficie puede constituirse a título oneroso o gratuito**. En el primer caso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada o de un canon periódico, o en la adjudicación de viviendas o locales o derechos de arrendamiento de unos u otros a favor del propietario del suelo, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo pactado al constituir el derecho de superficie.

4. El derecho de superficie se rige por las disposiciones de este Capítulo, por la legislación civil en lo no previsto por él y por el título constitutivo del derecho.

Resulta pues factible que conforme al art. 40 del TRLS implica la cesión de uso a título gratuito y es lo más favorable para la administración. Además permite obviar el plazo de 30 años y pactar uno mayor siempre inferior a 99

años. Con el inconveniente de lo farragoso de otorgar escritura pública e inscripción en el registro de la propiedad.

El derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas. Es temporal y su plazo no puede exceder de 99 años.

Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad. En todo caso se trataría de un contrato privado de la administración y se regirán por la legislación patrimonial. Debe someterse a licitación pública y el expediente al tratarse de un acto de gravamen debe ser autorizado o debe darse cuenta a la Comunidad Autónoma dependiendo de si la operación excede o no del 25% de los recursos ordinarios del presupuesto de la entidad.

En cuanto a la Legislación aplicable:

LEGISLACIÓN ESTATAL

- Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL, BOE núm. 80 de 3 de abril de 1985), art. 21 ,22 y 47.

- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en materia de Régimen Local (TRRL, BOE núm. 96, de 22 de abril de 1986), art. 79 - 81.

- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL, BOE núm. 161, de 7 de julio de 1986), art. 109-119.

- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP, BOE núm. 264, de 4 de noviembre de 2003), art. 8, 30 y 110.3.

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (TRLRHS, BOE núm. 152, de 26 de junio de 2008), art. 40 y 41.

- Código Civil (CC, BOE núm. 206 de 25 de julio de 1889).

- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. (BOE núm. 58, de 27 de febrero de 1946).

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA COMUNIDAD VALENCIANA:

Ley 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística Valenciana (LUV, BOE núm. 44, de 21 de febrero de 2006).

En esta segunda posibilidad y al final del plazo máximo que se establezca la construcción, que realiza la entidad sin fin de lucro (que con el Derecho de superficie justifica perfectamente la disponibilidad del terreno), revierte al propio ayuntamiento tras la duración pactada del derecho de superficie (siempre inferior a 99 años).

Desde el punto de vista de la Administración esta sin invertir económicamente cantidad alguna obtendría con el paso del tiempo una construcción financiada por fondos externos pudiendo mantenerla para fines de utilidad social.

4.2. MARCO SOCIAL

El momento actual, en un entorno de crisis económica y social, donde sin duda la base de los problemas actuales de la sociedad española (tales como el paro y la crisis financiera) han surgido en gran medida por la del mercado inmobiliario, es la situación óptima para intentar implantar nuevos modelos que siendo compatibles con los existentes amplíen las opciones de acceso a la vivienda.

El origen de los problemas actuales hay que buscarlo en la formación de una burbuja inmobiliaria, en muchos países y en particular en España (García-Montalvo, J., 2008).

Las condiciones de inicio de esta burbuja están en la significativa caída de los tipos de interés a finales de los noventa, junto con la relajación de la concesión de préstamos hipotecarios que facilito la aparición de la burbuja (figura 3). Todo ello crea unas expectativas de revalorización de la vivienda que causa un alza de precios por las nuevas condiciones del mercado inmobiliario, junto con una creencia de que los precios de la propiedad se mantendrán, en términos nominales.

Según el patrón americano, una gran parte de las familias se introducen en la compra de una vivienda superior a los que sus sueldos podrían permitir, si bien este modelo difiere fundamentalmente del español en que “la devolución de llaves a la entidad bancaria” la deuda queda zanjada automáticamente.

El préstamo hipotecario español es un préstamo personal con garantía hipotecaria, esto implica que la deuda no se resuelve ante la devolución del inmueble.



Figura 3. Esquema de las Etapas de la “Burbuja Económica”

(Fuente: www.burbuja.info)

Puede extraerse de todo esto, que el modelo Andel sería más adecuado en el modelo social actual, puesto que el individuo no hipoteca su futuro asumiendo garantías personales puesto que es la Cooperativa la deudora del préstamo. El futuro sigue siendo incierto y es de esperar que, si se sale de la recesión, las tasas de crecimiento del futuro inmediato van a ser más modestas que las de los años precedentes y por tanto, no es de esperar que la situación actual no ha de cambiar drásticamente.

Tal y como afirma Macías (2011b), Presidente de la Comisión de Vivienda del congreso de los Diputados, en la sociedad actual hay una característica dominante: **la complejidad**, puesto que “aquel añorado mundo fácilmente enmarcable en esquemas cartesianos ya no existe”. Y además el modelo habitacional es sin duda el ejemplo que mejor representa esta complejidad social. Por tanto, nos encontramos con que la sociedad actual es cambiante y se encuentra en un periodo crítico, en el que no tiene similitud con otras crisis conocidas hasta ahora y resulta difícil conocer, a priori, como se solventaran estos problemas surgidos.

Efectivamente, los cambios no son tan solo económicos, sino en gran medida derivados también de grandes cambios a nivel de la sociedad. En cuanto a la variedad de modelos de familias surgidas, Macías (2011a) afirma que en gran parte debido el cambio social se debe a la movilidad laboral y la rigidez del modelo familiar pre-existente, en la actualidad no existe una realidad social única. Problemas como el descenso de la natalidad, el aumento de las familias monoparentales (unidades familiares constituidas por un solo miembro), la inestabilidad conyugal, la tendencia a la desaparición del concepto de “trabajo fijo” (para toda la vida), el aumento de la esperanza y calidad de vida... son solo algunos de los factores a tener en cuenta en la creciente complejidad del modelo social actual. Además en el ámbito del mercado de la vivienda, que está basado en dualidades simples tales como venta/alquiler, protegida/libre aún se hace más relevante la necesidad de un cambio en el modelo de vivienda que se corresponda con el cambio social.

Por otra parte según la Encuesta de Población Activa del INE (Instituto Nacional de Estadística) en 2000, el número de personas por hogar, o unidad familiar, definido como el conjunto de la población residente en viviendas familiares en España, era de 3,07. En 2008, el número de personas por hogar ha descendido hasta 2,72 debido a que si bien la población ha aumentado en un 14% en este periodo, mientras que el número de hogares españoles ha aumentado hasta un 28,5%.

La distribución de la población en estos hogares, da como resultado una amplia variedad de tipos familiares, tabla 3. En la actualidad, existe un elevado porcentaje de unidades familiares compuestas por parejas retiradas y parejas con hijos pequeños o hijos de mediana edad (<2 hijos por pareja), este tipo de familias engloban al 55,8% de la población española. Si bien, existe una clara tendencia al aumento de hogares compuestos por parejas sin hijos, con hijos ya mayores que permanecen por tiempo prolongado en el hogar paterno, hogares de individuos adultos e independientes u hogares monoparentales.

Tabla 3. Distribución y evolución de la población española. Encuesta población activa 2009 (Fuente: www.ine.es)

Tipos	% Distribución Población	% Evolución Población (09 vs 08)
Retirados	22,0%	▲ 1,1%
Parejas con Hijos Pequeños	17,2%	▲ 0,8%
Parejas con Hijos Edad Media	16,6%	▼ 4,4%
Parejas Adultas sin Hijos	10,0%	▲ 3,1%
Parejas con Hijos Mayores	9,6%	▲ 1,5%
Parejas Jóvenes sin Hijos	7,5%	▲ 0,1%
Adultos Independientes	7,2%	▲ 1,3%
Hogares Monoparentales	5,02%	▲ 0,5%
Jóvenes Independientes	4,8%	▼ 0,9%

Los españoles prefieren en general, adquirir a alquilar una vivienda (Jurado, 2006). Las preferencias por la propiedad son en gran parte debidas al marco institucional que encarece la alternativa del alquiler frente a la propiedad. Un cálculo racional basado fundamentalmente en criterios económicos aconseja sin duda por la alternativa de adquisición de una vivienda, siempre y cuando se posean los recursos necesarios para ello, o incluso aconseja aplazar la adquisición de la misma cuando se alcance el ahorro necesario para convertirse en propietario.

En España la política existente favorece la vivienda en propiedad (Jurado, 2006) a través de medidas de política fiscal como las ayudas a fondo perdida, las desgravaciones fiscales por adquisición frente a las debidas al alquiler... que producen una orientación hacia el modelo de tenencia de vivienda. Este modelo difiere con el de otros países de nuestro entorno europeo. Optando por apoyar el modelo Andel, que guarda semejanzas al

alquiler, con nuevas medidas políticas existiría sin duda un alto potencial de demanda de este tipo.

El potencial de demanda de vivienda en alquiler es enorme, se podría cifrar en el 50% de los jóvenes españoles (15-34 años). En 2006, Jurado, la mayor parte de la población de inmigrantes (3 millones) y gran parte de los hogares monoparentales, el millón de divorciados y separados, medio millón de jóvenes independientes y el medio millón de parejas de hecho, son la población potencial cliente del modelo Andel.

Es razonable pensar que un modelo de acceso a la vivienda basado en la cesión de uso que permite la movilidad y facilita la multiplicidad tipológica de viviendas podría encajar perfectamente en las necesidades de la sociedad actual.

Si bien, deben elaborarse estudios que ahonden en las actuales necesidades de vivienda para poder confirmar la aceptación del modelo Andel por parte de la sociedad.

Actualmente son pocas las aportaciones encontradas en este ámbito hasta el momento, solo algunos autores han realizado estudios en cuanto al modelo de cesión de uso en España. El estudio de mercado llevado a cabo por la Federación de Cooperativas d'Habitatges de Catalunya (2008) respecto a este sistema concreto de viviendas, llega a algunas conclusiones relevantes, tales como:

- Actualmente existe una Insatisfacción General por las dificultades de acceso a la vivienda.
- La cultura de compra sigue muy presente y arraigada, frente a otros sistemas alternativos existentes.
- Hay una buena recepción del concepto de la Cesión de uso, considerando una gran oportunidad que aportaría viviendas de calidad, contratos a largo plazo, y cuotas

mensuales inferiores y más accesibles a las del mercado.

Podemos afirmar entonces, que la sociedad actual está en un momento cambiante y que, conforme algunos autores han puesto en evidencia, el modelo familiar y por tanto residencial ha evolucionado y no puede enmarcarse en uno concreto.

Al mismo tiempo, el mercado laboral ha evolucionado, con una tendencia cada vez mayor a la movilidad, lo cual también empuja hacia un cambio del modelo residencial.

Todo ello favorece la implantación del modelo objeto del presente estudio puesto que reúne las características necesarias de modulación y movilidad contribuyendo a su aceptación.

4.3. EXPERIENCIAS PREVIAS

No se han encontrado durante el desarrollo del estudio experiencias previas de relevancia en las que se haya aplicado el modelo Andel de cooperativa de viviendas en cesión de uso.

Únicamente cabe destacar el decidido impulso llevado a cabo por parte del colectivo SostreCivíc (2011) para ofrecer distintas propuestas y soluciones en el marco de un acceso a la vivienda no especulativo. Con este objeto han ofrecido estudios y propuestas entre las que destacan distintos modelos cooperativos Andel-Sostrecívíc, el Fucvam-Sostrecívíc o el Wohnprojekte-Sostrecívíc así como el informe Andel: El model escandinau d'accés a l'habitatge de Turmo (2004). Entre los proyectos finalizados por este colectivo se encuentran las viviendas promovidas en Masía Cal Cases que guardan semejanzas con el sistema de cooperativas de ayuda mutua.

Por otra parte experiencias como el Residencial Santa Clara de Málaga (Moreno, 2009) plantea un residencial para la tercera edad con apartamentos en uso y disfrute bajo el régimen cooperativo. No se han encontrado otras referencias cercanas a lo largo de la investigación llevada a cabo.

5. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

De la investigación realizada y del análisis de los diferentes documentos consultados para la elaboración de la misma se obtienen los resultados que se citan a continuación.

La elaboración de los mismos se basa tanto en la los documentos citados a lo largo del trabajo como en otros que lo han sido únicamente de consulta.

Por otra parte se han tenido especialmente en cuenta en la elaboración de estos resultados las conclusiones del único estudio publicado sobre el modelo de cesión de uso en España, “El Estudi de comportaments respecte el sistema d’habitatges cooperatius en règim de cessió d’ús” de Octubre de 2008 de la Generalitat de Catalunya. (Block de ideas, 2008)

Los resultados obtenidos se organizan diferenciando los que puedan tener la consideración de debilidades o fallos del modelo y de otra los que supongan ventajas o fortalezas del mismo.

Así mismo en cuanto a la posibilidad de implantación del modelo en España se organizan distinguiendo los que pueden suponer amenazas de los que sean oportunidades para su implantación.

Debilidades del modelo Andel

Como se ha dicho se refleja los factores en los cuales posee una posición desfavorable respecto a otros modelos:

En nuestro caso los resultados obtenidos son los siguientes:

1.- Falta de experiencia en su aplicación. La inexistencia de experiencias previas indica que el modelo de cesión de uso como forma de acceso a la vivienda, no se ha utilizado nunca en España. Esta falta de

experiencia en la utilización del modelo puede llevar a errores por desconocimiento tanto de la legislación como de los detalles del mismo.

2- Falta de Garantías sino existe el apoyo de la Administración. Dado que el modelo se impulsa desde el ámbito privado, la falta de garantías por no ser iniciativa de la Administración puede llevar al rechazo por parte del público según se indica en el estudio de mercado analizado.

3.- Se plantea una débil falta de respuesta ante una posible elevada demanda. En el caso de ser el modelo plenamente aceptado no existe infraestructura organizativa suficiente para dar respuesta ante un posible aumento de la demanda. La implantación del modelo debe de ser lento para ir ajustándose a la realidad Española.

4.- La vivienda no se puede alquilar en caso de no utilizarla. En los modelos planteados se basan únicamente en el uso por parte del socio, estando limitado el alquiler de la misma en periodos de no uso.

Por otra parte se han obtenido resultados que apuntan las **Fortalezas del modelo Andel**.

1.- Modelo Novedoso. El modelo es nuevo y poco conocido esto lo hace atractivo y fácilmente capta la atención del destinatario.

2.- Precio competitivo e inferior a una vivienda en alquiler. Según la experiencia en otros países el coste de disponer para su uso de una vivienda es inferior a cualquiera de los modelos existentes. Este es una de las principales ventajas de la cesión de uso. El modelo al que más se asimila la cesión de uso es al alquiler pues no se dispone de la titularidad del bien. A esta tipología la supera con un coste inferior y la mejora en otros aspectos como en el plazo, esto se verá más adelante.

3.- La cesión de uso tiene carácter indefinido. Tiene la consideración de usufructo vitalicio siendo esta una de las grandes ventajas respecto al alquiler que tienen un carácter temporal concreto y limitado.

4.- Se puede ceder en herencia. La cesión de uso se puede ceder mortis causa a los herederos, subrogándose estos en los derechos y obligaciones. Con el fallecimiento no se extingue el derecho.

5.- Facilidad de acceso y abandono. El modelo al ser de base cooperativa es libre, y por tanto, en cualquier momento se puede abandonar recuperando las participaciones sociales que dan derecho al disfrute de la vivienda.

6.- No hipoteca el futuro asumiendo garantías personales. A diferencia de la compra individual en que el préstamo se garantiza personalmente, en la cesión de uso la propiedad y el préstamo son de la cooperativa, el socio garantiza únicamente la operación con sus participaciones sociales.

7.- Gestión democrática por parte de los socios. La comunidad se gestión democráticamente bajo el precepto de una persona un voto independientemente de su aportación societaria. Todos los socios tienen el derecho de participar en las decisiones de la comunidad y de formar parte de los órganos de representación.

8.- Modelo ya utilizado con éxito en otros países. El modelo es nuevo en España pero se ha utilizado en muchos países y con bastante éxito. Se pueden copiar los modelos adaptándolos a las especiales características del mercado español.

Es de destacar en los resultados obtenidos, tabla 4, como fortalezas del modelo las propias que se derivan por ser un modelo con base cooperativa.

Por otra parte los resultados obtenidos en cuanto a la posibilidad de implantación del modelo se organizan distinguiendo los que pueden suponer oportunidades de los que sean amenazas para su implantación.

Tabla 4. Resumen de las Debilidades y Fortalezas del Modelo Andel en España
(Fuente: elaboración propia)

Debilidades	Fortalezas
Falta de experiencias previas	Novedoso y atractivo
Ausencia de garantías	Precio competitivo e inferior a una vivienda en alquiler
Inexistencia de infraestructuras	La cesión de uso tiene carácter indefinido
No permite el alquiler	Se puede ceder en herencia
	Facilidad de acceso y abandono
	No hipoteca el futuro asumiendo garantías personales
	Gestión democrática por parte de los socios
	Modelo ya utilizado con éxito en otros países

Oportunidades a la implantación del modelo Andel

En el presente apartado se reflejan los resultados obtenidos en la investigación y que pueden suponer una ventaja competitiva a la hora de implantar el modelo.

1.- Fracaso del modelo establecido, momento de cambio. El modelo tradicional de compra de vivienda con alto endeudamiento mediante préstamos con garantía personal ha fracasado. Es el momento del cambio.

2.- Insatisfacción con el modelo existente. Las obligaciones de pago que produce el modelo tradicional se han visto agravadas por la crisis. Esto ha creado insatisfacción con un modelo que no le da lo que la gente busca, disfrutar de una vivienda.

3.- Dificultad de acceso a la compra de vivienda. El constante aumento del precio de la vivienda fue absorbido en primer lugar por la bajada de tipos de interés y en segundo lugar por el alargamiento de los plazos de amortización de los préstamos hipotecarios. Una vez llegado a los límites del endeudamiento, la crisis crediticia ha hecho el resto y como consecuencia es prácticamente imposible acceder a la compra de una vivienda.

4.- Escaso mercado de viviendas en alquiler. El mercado de viviendas en alquiler ha sido siempre reducido, aproximadamente de un 15 %, ante un aumento de la demanda se ve reducida la oferta que resulta insuficiente.

5.- Descenso de los costes de producción. La crisis económica y el elevado desempleo han tenido como consecuencia un aumento de la competencia con disminución de costes de producción inmobiliaria.

6.- Posibilidad de acceso a suelo a precio razonable. En la actualidad el precio del suelo lo fija la demanda y se ha visto reducido a niveles de hace una década.

Amenazas a la implantación del modelo Andel

Estos son los factores que pueden poner en peligro el éxito en la implantación del modelo, si dichas amenazas son reconocidas a tiempo pueden esquivarse o ser convertidas en oportunidades.

1.- Cultura de compra. En España sigue prevaleciendo la cultura de compra respecto de otras formas como el alquiler. Aunque en cierta medida esto ha sido fomentado por el apoyo de la Administración Pública por medio de incentivos fiscales también es cierto que se ha utilizado por parte de las personas como método de ahorro a falta de otros productos financieros.

2.- Falta de legislación específica del modelo. Aunque como ya hemos visto el modelo cabe y está contemplado en la legislación, la falta de

utilización del mismo no ha propiciado la creación de leyes específicas y así mismo no existe jurisprudencia que la regule.

3.- Falta de Ayudas gubernamentales. No están reguladas las ayudas fiscales para este modelo de acceso a la vivienda, no ocurre así en el caso de la compra o el alquiler. Únicamente existen para el caso de que se acoja la promoción inmobiliaria a las tipologías existentes de viviendas de protección pública.

4.- Desconfianza en cuanto al origen de la propuesta y al modelo. La propuesta no surge de la propia Administración y esto puede provocar cierta desconfianza entre los consumidores sobre todo en el momento inicial. Además, existe cierto desprestigio pues el modelo cooperativo no goza de buena fama entre parte de los consumidores en parte por algunos casos de fraude.

5.- Desconfianza en cuanto a la convivencia social. El modelo planteado incluye la participación cooperativa y la convivencia vecinal, desde la propia sociedad este aspecto se ve con desconfianza.

6.- Elevada competencia por exceso de producto en el mercado. Se está creando una nueva competencia en el sector inmobiliario, de la mano de Bancos y Cajas de Ahorro, con lanzamiento de ofertas muy agresivas.

Existe actualmente un elevado stock de viviendas terminadas, fuentes del ministerio hablan de 750.000 viviendas nuevas sin vender, la mayoría de ellas en poder de las entidades bancarias.

7.- Asimilación del modelo con la vivienda protegida. El modelo es compatible con la misma, incluso en algunos países solo actúa en este sector. La vivienda protegida en España no tiene buen cartel y la asimilación del modelo con la misma le podría afectar negativamente.

Tabla 5. Resumen de las principales Oportunidades y Amenazas del Modelo Andel en España (Fuente: elaboración propia)

Oportunidades	Amenazas
Fracaso del modelo establecido, momento de cambio	Cultura de compra
Insatisfacción con el modelo existente	Falta de legislación específica del modelo
Dificultad de acceso a la compra de vivienda	Falta de Ayudas gubernamentales
Escaso mercado de viviendas en alquiler	Desconfianza en cuanto al origen de la propuesta y al modelo
Descenso de los costes de producción	Desconfianza en cuanto a la convivencia social
Posibilidad de acceso a suelo a precio razonable	Elevada competencia por exceso de producto en el mercado
	Cultura de compra
	Asimilación del modelo con la vivienda protegida

CONCLUSIONES

En base a los resultados obtenidos y teniendo en consideración las propias limitaciones del estudio debido en parte a los conocimientos técnicos y no jurídicos del autor y dada la escasa Bibliografía existente al ser un tema novedoso en España se llega a las siguientes conclusiones:

1.- El Andel es un modelo en sí mismo:

Se ha demostrado que el Andel supone una forma de acceso a la vivienda que aun guardando similitudes principalmente con el alquiler no tanto con la compra se diferencia claramente de ella siendo por lo tanto un modelo en si mismo.

2.- El Andel funciona en otros países:

De los datos obtenidos en cuanto a la aplicación del modelo se ha comprobado que en los países estudiados funciona desde hace tiempo y es un modelo que se compatibiliza con las otras formas de acceso.

3.- No existen experiencias en España.

En la investigación efectuada no se han hallado experiencias en España por lo que se concluye que el modelo no ha sido todavía utilizado.

4.- El modelo puede ser socialmente aceptado.

De la investigación llevada a cabo se concluye que la crisis actual es buen momento para introducir en España el modelo aunque el público sigue prefiriendo la opción de compra de la vivienda.

5.- El Andel es posible jurídicamente en España:

En la investigación jurídica se ha demostrado compartiendo la opinión de los expertos que el modelo se puede llevar a cabo con la legislación actualmente vigente en España, si bien es cierto que dependerá de la Comunidad

Autónoma donde se lleve a cabo dado la libertad Normativa en la materia por las competencias territoriales.

Aun así cabe reseñar que sería deseable una legislación específica como en la existente en los países donde está implantado el modelo.

6.- Régimen Jurídico aplicable a la cesión de uso, el usufructo.

De la investigación jurídica llevada a cabo se demuestra que el régimen jurídico que aporta mayores garantías al modelo Andel en la legislación española es el de Usufructo de Uso y Vivienda regulado por el Código Civil.

7.- Regulación de las Normas del Andel por los Estatutos.

Se ha demostrado que el régimen aplicable al modelo andel en cuanto a las Normas que regirán la comunidad serían las que se fijaran en los Estatutos de la cooperativa no siendo de aplicación en estos casos la Ley de Propiedad Horizontal.

Por último insistir en las limitaciones de esta investigación no solo por las propias del autor o del tiempo dedicado sino por la escasez de datos y estudios previos sobre el tema.

LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN FUTURAS

Teniendo en consideración la revisión bibliográfica realizada en el ámbito de las cooperativas de vivienda en cesión de uso, su historia e implantación a nivel mundial y europeo, y a través del presente estudio para su viabilidad en nuestro país, las posibles líneas de investigación futuras debieran profundizar en:

- Estudios de mercado a nivel nacional y autonómico para la introducción y aceptación del modelo Andel.
- Estudios pormenorizados en cuanto a estrategias de viabilidad económica del modelo Andel en España.
- La posible introducción en España del modelo de cooperativismo en cesión de uso según las bases del modelo canadiense, cuyas características presentan una mayor afinidad a las de nuestro país.

BIBLIOGRAFÍA

Aci. *International Co-operative Alliance*. Recuperado de <http://www.ica.coop>. el 25 de enero de 2011.

Alonsos, R. R. (2011). La política de vivienda en España en el contexto Europeo. Deudas y retos. Boletín 47/48 *Ciudades para un Futuro más Sostenible*. (I. J. Herrera, Ed.) Madrid, España.

Blajot, I. (2007) Naturalesa Jurídica de la cessió d'ús. En *Els habitatges cooperatius. El sistema de cessió d'ús*. Generalitat de Catalunya. Barcelona: Institut per a la Promoció i la Formació de Cooperatives.

Block de ideas. (2008). *Estudi de comportaments respecte el sistema d'habitatges cooperatius en règim de cessió d'ús*. Recuperado de <http://www.gencat.cat> el 15 de Mayo de 2011

Britt, G. (2007) Model Suec de cooperatives d'habitatges. En *Memoria de Jornades Europees sobre models d'accés a l'habitatge en règim cooperatiu celebradas en Sabadell*. Generalitat de Catalunya, Federació de Cooperatives d'habitatges de Catalunya, pp. 65-66.

Caffini, L. (2007) Model Italià de cooperatives d'habitatges. En *Memoria de Jornades Europees sobre models d'accés a l'habitatge en règim cooperatiu celebradas en Sabadell*. Generalitat de Catalunya, Federació de Cooperatives d'habitatges de Catalunya, pp. 21-40.

Carrasco, A., Cordero, E. & González, C. (2008). *Derecho de la construcción y la vivienda*. (6ª ed.) Paracuellos del Jarama, Madrid: Editorial Dilex S.L.

Chf, . *Co-operative Housing Federation of Canadá*. <http://www.fhcc.coop/>

- Clemente, J.O. (2003). Legislación española comparada sobre el cooperativismo de viviendas. En *Las cooperativas de viviendas en España. Desafíos de presente y futuro*. Ávila: Servicio de Publicaciones Universidad Católica de Ávila, pp. 155-164
- Concovi. *Confederación de cooperativas de viviendas de España*. Recuperado de <http://www.concovi.es/> el 4 de marzo de 2011.
- Coopseurope. *The Europe region of the International Co-operative Alliance*. <http://www.coopseurope.coop>.
- Cudecoop. *Confederación Uruguay de Entidades Cooperativas*. <http://www.cudecoop.coop/>
- De Armas, P. (2003). Visión panorámica sobre la legislación de las cooperativas. En *Las cooperativas de viviendas en España. Desafíos de presente y futuro*. Ávila: Servicio de Publicaciones Universidad Católica de Ávila, pp. 143-153.
- Esteve, P. (2009). *La cesión de uso, nueva vía de acceso a la vivienda*. En Revista Noticias del CIDEDEC, 53, pp. 57-58.
- Fajardo, G. (2009). El objeto social de las cooperativas de viviendas en la legislación española. En *Jornada sobre nuevas perspectivas para el cooperativismo de viviendas. 19 de Junio de 2009*. Valencia: Instituto Universitario de Investigación en Economía Social y Cooperativa & Federación Valenciana de Cooperativa de Viviendas.
- Fecovi, *Federación Uruguay de Cooperativa de Vivienda de usuarios por ahorro previo*. <http://www.fecovi.com.uy/>
- Fucvam, *Federación Uruguay de Cooperativas de Viviendas por ayuda mutua*. <http://www.fucvam.org.uy/>

- García-Montalvo, J. (2008). Los orígenes inmobiliarios de la crisis económica actual. Universitat Pompeu Fabra. Rescatado en <http://www.upf.es> el 27 de mayo de 2011.
- Gómez, A.P. (1993). *Análisis de los aspectos financieros de la sociedad cooperativa de viviendas en España*. (Tesis Doctoral). Universidad Complutense de Madrid. Madrid: Editorial de la Universidad Complutense de Madrid.
- Gómez, P. & Miranda, M. (2002). Vivienda social y sociedades cooperativas de vivienda en Europa. En *Las empresas de participación en Europa: El reto del siglo XXI*. Madrid: Escuela de Estudios Cooperativos. Universidad Complutense de Madrid, pp. 201-218.
- Gva. (1998). *Libro blanco de economía social en la Comunidad Valenciana*. Valencia: Generalitat Valenciana.
- Hermann, H.J. (2007) Model Alemany de cooperatives d'habitatges. En *Memoria de Jornades Europees sobre models d'accés a l'habitatge en règim cooperatiu celebradas en Sabadell*. Generalitat de Catalunya, Federació de Cooperatives d'habitatges de Catalunya, pp. 11-20.
- Ica Housing, *Sectoral Organisation of the International Co-operative Alliance*. Recuperado de <http://www.ica.coop/> el 24 abril de 2011.
- Ine. (2009). Encuesta de población activa (EPA) Recuperado de http://www.ine.es/jaxi/menu.do?type=pcaxis&path=/t22/e308_mnu&file=inebase&N=&L=0 el 11 de febrero de 2011
- Jurado, T. (2006). El creciente dinamismo familiar frente a la inflexibilidad del modelo de vivienda español. En: *Cuadernos de Información Económica*, 193, pp. 117-126.

Lambea, A. (2002). Presente y futuro de las cooperativas de viviendas: Adjudicación en propiedad de las viviendas o cesión de su uso. Prestación de otros servicios. En *Las empresas de participación en Europa: El reto del siglo XXI*. Madrid: Escuela de Estudios Cooperativos. Universidad Complutense de Madrid, pp. 237-247.

(2007). *Cooperativas de viviendas: Promoción, construcción y adjudicación de la vivienda al socio cooperativo*. (2ª ed.) Granada: Editorial Comares.

Macías i Arau, P. (2011a). La cesión de uso: Una solución adecuada en un marco de creciente complejidad. En: *Viviendas Cooperativas*. Madrid, España: Ed. Confederación de Cooperativas de Viviendas de España, 116, pp. 7.

(2011b). *Diario de Sesiones del Congreso de los Diputados*. Sesión nº 30 Comisión de Vivienda, de 29 de marzo de 2011.

Moreno, A. (2009). *Residencial Santa Clara de Málaga*. En Revista Noticias del CIDEC, 53, pp. 62-64.

Morón, P. (1989). *Las Cooperativas de Viviendas: Análisis desde la Economía Pública* (Tesis Doctoral no publicada). Universidad Autónoma de Madrid.

Neticoop. (2004). *Cooperativas de viviendas en Canadá: un modelo para las comunidades con participación en la gestión*. Recuperado de <http://www.neticoop.org.uy/article621.html> el 11 de abril de 2011.

Nienhaus, K.H. (1988). Las cooperativas de viviendas y de viviendas sociales en la República Federal Alemana. En *Memoria del seminario sobre cooperativas de viviendas en Europa*. Barcelona: Generalitat de Catalunya.

- Quintana, L. (2001). Antecedentes sobre el cooperativismo de vivienda. En *Memoria primeras jornadas vivienda cooperativa en Iberoamérica celebradas en Cartagena de Indias. Colombia*. Asunción, Paraguay: Ed. Habyted, pp. 11-46.
- Rae. *Real Academia de la lengua Española de la lengua*. Edición online. <http://www.rae.es/>.
- Solanilla, A. (2008). Estudi de Mercat. En *Els habitatges cooperatius. El sistema de cessió d'ús*. Generalitat de Catalunya. Barcelona: Institut per a la Promoció i la Formació de Cooperatives.
- SostreCivic. (2011). Asociación sin ánimo de lucro SostreCivic. Recuperado de <http://www.sostrecivic.org/es> el 13 de Mayo de 2011.
- Turmo, R. (2004). *Andel: El model escandinau d'accés a l'habitatge*. Barcelona: Fundació Jaume Bofill. Recuperado de <http://www.fbofill.cat/> el 5 de Mayo de 2011.
- Vázquez, A. (2011) *Diario de Sesiones del Congreso de los Diputados*. Sesión nº 30 Comisión de Vivienda, de 29 de marzo de 2011.

LEGISLACIÓN

BOE núm. 170, de 17 de julio de 1999, *Ley 27/1999 de 16 de Junio de Cooperativas.*

BOE núm. 304, de 20 de diciembre de 1990, *Ley 20/1990, de 19 de diciembre, de Régimen Fiscal de Cooperativas.*

BOE núm. 40, de 15 de febrero de 2002, *Real Decreto 136/2002 de 1 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Cooperativas.*

BOE núm. 282 de 25 de noviembre de 1994, *Texto refundido de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.*

BOE núm. 206 de 25 de julio de 1889, *Código Civil.*

BOE núm. 311 de 26 de diciembre de 1978, *Constitución Española de 1978.*

BOE núm. 154, de 26 de junio de 2008, *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.*

BOE núm. 176, de 23 de julio de 1960, *Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad Horizontal.*

BOE núm. 50, de 27 de febrero de 1988, *Ley 2/1988, de 23 de febrero, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.*

BOE núm. 149, de 22 de mayo de 1990, *Ley 3/1990, de 21 de junio, por la que se modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.*

BOE núm. 84, de 8 de abril de 1999, *Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.*

BOE núm. 128, de 29 de mayo de 1998, *Ley 2/1998, de 26 de Marzo, de Sociedades Cooperativas de Extremadura.*

BOE núm. 72, de 25 de marzo de 1999), *Ley 5/1998, de 18 de Diciembre, de Cooperativas de Galicia.*

BOE núm. 23, de 27 de enero de 1999, *Ley 9/1998, de 26 de Diciembre, de Cooperativas de Aragón.*

BOE núm. 131, de 2 de junio de 1999, *Ley 4/1999, de 30 de Marzo de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.*

BOE núm. 107, de 5 de mayo de 1999, *Ley 2/1999, de 31 de Marzo de Sociedades Cooperativas Andaluzas.*

BOE núm. 172, de 19 de julio de 2001, *Ley 4/2001, de 2 de julio, de Cooperativas de La Rioja.*

BOE núm. 116, de 15 de mayo de 2002, *Ley 4/2002, de 11 de Abril, de Cooperativas de la Comunidad de Castilla y León.*

BOE núm. 179, de 27 de julio de 2002, *Ley 18/2002, de 5 de Julio, de Cooperativas de Cataluña.*

BOE núm. 301, de 17 de diciembre de 2002, *Ley 20/2002, de 14 de noviembre, de Cooperativas de Castilla-La Mancha.*

BOE núm. 91, de 16 de abril de 2003, *Ley 1/2003, de 20 de marzo, de Cooperativas de las Islas Baleares.*

BOE núm. 87, de 11 de abril de 2003, *Ley 8/2003, de 24 de Marzo, de Cooperativas de la Comunidad Valenciana.*

BOE núm. 4, de 4 de enero de 2007, *Ley 14/2006, de 11 de Diciembre, de Cooperativas de Navarra.*

BOE núm. 111, de 9 de mayo de 2007, *Ley 8/2006, de 16 de noviembre, de Cooperativas de la Región de Murcia.*

BOE 232, de 24 de septiembre de 2010, *Ley 4/2010, de 29 de junio, de Cooperativas de la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias.*

BOE núm. 80, de 3 de abril de 1985, *Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local.*

BOE núm. 96, de 22 de abril de 1986, *Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en materia de Régimen Local.*

BOE núm. 161, de 7 de julio de 1986, *Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.*

BOE núm. 264, de 4 de noviembre de 2003, *Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.*

BOE núm. 178, de 23 de julio de 2010, *Ley 8/2010, de 23 de junio, de la Generalitat, de Régimen Local de la Comunitat Valenciana.*

BOE núm. 98, de 25 de abril de 2011, *Ley 8/2011, de 1 de abril, de modificación de los artículos 86.3 y 104.2 de la Ley 8/2010, de 23 de junio, de Régimen Local.*

BOE núm. 58, de 27 de febrero de 1946, *Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.*

BOE núm. 44, de 21 de febrero de 2006, *Ley 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística Valenciana.*

BOPV núm. 135, de 19 de julio de 1993, *Ley 4/1993, de 24 de junio, de Cooperativas de Euskadi.*

BOPV núm. 146, de 1 de agosto de 2000, *Ley 1/2000, de 29 de junio, de modificación de la Ley de Cooperativas de Euskadi.*

BOPV núm. 238, de 15 de diciembre de 2006, *Ley 8/2006, de 1 de diciembre, de segunda modificación de la Ley de Cooperativas de Euskadi.*

DOGV, núm. 6296 de 24 junio de 2010, *Ley 8/2010, de 17 de junio, de Régimen Local de la Comunidad Valenciana.*

DOUE, núm. 207 de 18 de agosto de 2003, *Reglamento (CE) n° 1435/2003 del Consejo, de 22 de julio de 2003, relativo al Estatuto de la sociedad cooperativa europea (SCE).*

DOUE núm. 207 de 18 de agosto de 2003, *Directiva 2003/72/CE del Consejo, de 22 de julio de 2003, por la que se completa el Estatuto de la Sociedad Cooperativa Europea en lo que respecta a la implicación de los trabajadores.*