

Cooperativas en cesión de uso



José Luis Suárez Mielgo

(Living Cohousing)

Se trata de un modelo muy extendido en Europa. En Dinamarca hay 125.000 viviendas, y en Irlanda, unas 1.200



David Castelló Sáez - Castelló

(Abogados win&win)

Las cooperativas en cesión de uso son un modelo en el que los socios de la cooperativa que van a promover un proyecto —en este caso sus viviendas— adquieren un derecho de uso de su inmueble y de las zonas comunes e infraestructuras del edificio, con la forma jurídica del usufructo vitalicio, que es un derecho transmisible a sus herederos. La propietaria del edificio en su totalidad es la cooperativa.

La cooperativa hace frente a todos los gastos con las aportaciones de los socios y es la que ostenta la representatividad del colectivo. Si el socio decide abandonar la cooperativa, éste recupera las aportaciones que ha realizado para formar parte de la misma, además de la parte que haya ido pagando de capital de la devolución del préstamo hipotecario (si necesitan financiación). El nuevo cooperativista que ocupe el lugar del antiguo socio realiza las aportaciones equivalentes para devolver al socio que deja la cooperativa, es decir, las aportaciones realizadas por él.

De esta manera, no existe especulación con el derecho de uso que tiene el cooperativista. La vivienda no se convierte en un bien de inversión o de negocio, sino que es un elemento para usar y disfrutar. Este modelo permite acceder de forma más económica al derecho constitucional de tener una vivienda digna que reconoce el artículo 47 de la Constitución Española. El régimen cooperativo hace posible que los cooperativistas decidan y controlen el funcionamiento de la misma, participando en las decisiones que se toman, al igual que otra cooperativa toma sus decisiones de forma asamblearia. Así, mediante los órganos de gestión y gobierno realiza las decisiones aprobadas por los socios cooperativistas.

Para más información, véase la Ley de Cooperativas. De forma particular cada comunidad autónoma desarrolla esta ley con sus particularidades.

Una vez construido y funcionando el edificio, la cooperativa sigue su actividad, ya que el fin social de ésta no es solo promover y construir el edificio, sino que su función social es la de conservar y mantener el edificio en perfecto estado, dando servicio y soporte legal a los usuarios-cooperativistas-vecinos.

El que el vecino no tenga una propiedad como tal no merma su libertad a la hora de hacer uso de su vivienda, ya que puede usarla a su antojo al igual que haría con su vivienda en propiedad, con los mismos límites que tendría una vivienda en propiedad (modificación de fachada, modificación de estructura, modificación de instalaciones generales del edificio, etc...).

Estos modelos de promover viviendas tienen una gran ventaja, y es que las aportaciones y el esfuerzo económico para poder disfrutar de una vivienda son mucho menores que la opción de compra. Aquí no existe un intermediario o un promotor que necesite sacar el máximo beneficio, ya que los parámetros por lo que se rige la cooperativa buscan satisfacer las necesidades planteadas por los vecinos de la forma más económica y eficaz posible. Diseñando con parámetros de:

- . ahorro y eficiencia energética
- . participación de los usuarios en el diseño del edificio
- . adecuación de la arquitectura a las necesidades del usuario
- . diseñar para optimizar el disfrute de los usuarios y no para optimizar el beneficio económico.
- . crear espacios que den servicio a las demandas de los socios, ahorro conseguido por centralizar hipotecas, gestiones administra-

tivas, suministros, bienes de consumo, servicios para la comunidad.

Si la normativa urbanística por la clasificación del suelo exige la creación de espacios destinados a comercios, al ser la cooperativa la propietaria de los espacios, los puede alquilar y subarrendar a terceros (restaurantes, gimnasio, tiendas, etc..) de forma que las rentabilidades obtenidas reviertan en la cooperativa, consiguiendo los socios poder abaratar sus cuotas mensuales. Los socios son los que deciden qué negocios se instalan en su edificio, así los vecinos controlan y deciden el tipo de negocio quieren que se instale en estos locales.

Esta forma de adquirir vivienda permite que las administraciones puedan ceder suelos públicos para su desarrollo, ya sea por la compra del suelo o por la concesión durante un tiempo acordado. Es una posibilidad que permite abaratar de forma muy directa el desarrollo del proyecto, pero que a fecha de hoy no ha tenido mucha atención por parte de las Administraciones.

Se trata de un modelo muy extendido en el Norte de Europa. Sirva de ejemplo que Dinamarca cuenta con 125.000 viviendas de las que 74.000 están presentes en Copenhague, en Irlanda unas 1.200 viviendas, en Suecia hay 1,6 millones de personas, todos con este sistema cooperativo.

En el siguiente esquema se puede visualizar y comparar de forma rápida y sencilla las distintas opciones que existen frente a las Cooperativas de Cesión de Uso que son la compra o el alquiler.

	Cesión de Uso	Alquiler	Compra
Participación de los vecinos	Alta	Baja	Media (solo cooperativas)
Especulativo	No	Sí	Sí
Desprenderse de la vivienda	Fácil	Fácil	Difícil
Hipoteca	Garantía limitada	No existe garantía	Garantía real
Duración	Indefinida	Limitada	Indefinida

La financiación de estos proyectos puede hacerse bien con los recursos propios de los cooperativistas o con financiación ajena. Si los socios tienen la solvencia económica requerida para hacer frente a la realización del proyecto, son las aportaciones de los socios las que soportan financieramente el proyecto.

Si fuera necesaria la financiación (hipoteca del edificio) la titular del préstamo hipotecario es la cooperativa que devuelve el monto de la hipoteca con la parte de las cuotas mensuales de los socios, que se destinan a la devolución del préstamo. Suelen ser hipotecas con plazos largos, para que los pagos mensuales no tengan un elevado coste.

Las mensualidades que van abonando los socios de devolución del capital del préstamo se van sumando a las cantidades previas aportadas por el cooperativista. Así las cantidades pasan a formar parte de las cantidades a devolver por aportación al proyecto, cuando un nuevo cooperativista ocupa la vacante del socio saliente. La forma en que se regula la incorporación de los nuevos socios-vecinos se regula en los estatutos de la cooperativa aprobados en asamblea.