

VIVIENDA COLABORATIVA Y PERSONAS MAYORES COLLABORATIVE HOUSING AND OLDER PERSONS

María José Vañó Vañó
Profesora Titular de Derecho mercantil
Universitat de València
Investigadora de IUDESCOOP

VNIVERSITAT [10]
D VALÈNCIA [10]

IUDESCOOP

Institut Universitari d'Investigació en Economia
Social, Cooperativisme i Emprenedoria



VIVIENDA COLABORATIVA Y PERSONAS MAYORES

COLLABORATIVE HOUSING AND OLDER PERSONS

María José Vañó Vañó

Profesora Titular de Derecho mercantil

Universitat de València

Investigadora de IUDESCOOP

2022

Impulsa:



Financia:



VIVIENDA COLABORATIVA Y PERSONAS MAYORES*

COLLABORATIVE HOUSING AND OLDER PERSONS

María José Vañó Vañó

Profesora Titular de Derecho mercantil

Universitat de València

Investigadora de IUDESCOOP

RESUMEN

El aumento de la esperanza de vida tiene importantes consecuencias en el crecimiento económico, en la estabilidad presupuestaria, en la asistencia sanitaria, en los cuidados de larga duración, en el bienestar y en la cohesión social. El momento actual es determinante para conseguir el equilibrio entre las soluciones sostenibles para la red de protección social, el refuerzo de la solidaridad y justicia intergeneracional y la accesibilidad a una vivienda digna y adaptada a las nuevas necesidades de los mayores. La crisis provocada por la pandemia de COVID-19 ha puesto de relieve la soledad de las personas mayores, circunstancia a la que contribuyen sobremanera los problemas de salud, las condiciones económicas desfavorables y la falta de accesibilidad a la vivienda. Actualmente existen numerosas iniciativas que tratan de organizar viviendas (para personas mayores o intergeneracionales) y que abordaremos desde la perspectiva de las cooperativas de viviendas o viviendas colaborativas y las propuestas de financiación, con especial referencia a la situación valenciana.

PALABRAS CLAVE

Vivienda colaborativa, cooperativas de viviendas, envejecimiento activo, vivienda digna, financiación, colaboración público-cooperativa.

ABSTRACT

Increasing life expectancy has important consequences for the economic growth, the budgetary stability, the health care, the long-term care, the welfare, and the social cohesion. The current moment is crucial to strike a balance between sustainable solutions for the social safety net, the reinforcement of solidarity and intergenerational justice, and the accessibility of decent housing adapted to the new needs of the elderly. The crisis caused by the COVID-19 pandemic has highlighted the loneliness of older people, to which health problems, unfavourable economic conditions, and lack of accessibility to housing are the major contributory factors. There are currently numerous initiatives that seek to organise housing (for the elderly or intergenerational), which we will address from the perspective of housing cooperatives or collaborative housing and financing proposals, with a special reference to the Valencian situation.

KEY WORDS

Collaborative housing, housing cooperatives, active aging, decent housing, financing, public-cooperative partnership.

DOI: <https://doi.org/10.36151/td.2022.056>

* Trabajo realizado en el marco del Convenio entre la Generalitat Valenciana a través de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de vivienda y arquitectura bioclimática, Universitat de València-Estudi General (IUDESCOOP) y la Federación de Cooperativas de Viviendas (FECOVI) para el fomento de la vivienda cooperativa en la Comunitat Valenciana 2021-2022. La publicación es parte del proyecto TED2021-129787B-I00, financiado por MCIN/AEI/10.13039/501100011033 y por la Unión Europea «NextGenerationEU»/PRTR, denominado «Comunidades de autoconsumo clave en la transición energética», cuya IP es María José Vañó Vañó.

VIVIENDA COLABORATIVA Y PERSONAS MAYORES

María José Vañó Vañó

Profesora Titular de Derecho mercantil
Universitat de València
Investigadora de IUDESCOOP

Sumario: 1. Reflexiones iniciales. 2. Vivienda colaborativa. 2.1. Cuestiones previas. 2.2. Estatuto jurídico de la persona socia en las cooperativas en cesión de uso. 2.2.1. Admisión y baja de socios. 2.2.2. Aportaciones a la cooperativa de viviendas. 2.3. Financiación y garantías en las cooperativas en cesión de uso. 2.3.1. Financiación tradicional. 2.3.2. Financiación no tradicional. 2.3.2.1. *Crowdfunding*. 2.3.2.2. Cuentas en participación. 2.1.2.3. Hipoteca inversa. 2.3.2.4. Emisión de obligaciones. 2.3.2.5. Participaciones especiales. 2.3.2.6. Títulos participativos. 2.4. Garantías. 2.4.1. Avales o garantías a la cooperativa de viviendas. 2.4.1.1. Aval solidario. 2.4.1.2. Aval mancomunado. 2.4.1.3. Aval de los anticipos a cuenta. 2.4.2. Hipoteca de derecho de superficie. 2.4.3. Garantía de deuda hipotecaria. Subrogación de las AAPP. 2.4.4. Hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento. 2.4.5. Prenda de derecho de crédito. 2.5. Participación de las administraciones públicas clave en el desarrollo de proyectos *cohousing* senior. 2.5.1. Cesión del derecho de superficie. 2.5.2. Endeudamiento. 2.5.3. Garantías de las AAPP. 3. Final. Notas. Bibliografía.

1. REFLEXIONES INICIALES

El envejecimiento de la población en las sociedades modernas es un fenómeno que está marcando la agenda de las políticas públicas que deben desarrollarse para atender a este segmento de la población. El análisis se está realizando desde diferentes perspectivas —médicas, sociológicas, económicas, asistenciales—, pero en nuestro estudio queremos abordarlo desde la perspectiva de la vivienda, y la posibilidad de elegir el modo y el lugar en que queremos envejecer.

Los datos actuales son abrumadores. Según el Instituto Nacional de Estadística, la proporción de mayores de 80 años casi se duplicó entre 2001 y 2020. Señala el INE que la población de la Unión Europea está envejeciendo de manera evidente: en 2020, el 21 % de la población tenía 65 años o más frente al 16 % en 2021 y la proporción de jóvenes de 0 a 19 años en la UE en 2020 era del 20 % frente a un 23% en 2021¹.

En el estudio elaborado por el INE sobre las proyecciones de población 2020-2070, España ganaría casi un millón de habitantes en los próximos 15 años y más de tres millones

hasta 2070 si se mantuvieran las tendencias demográficas actuales². Destaca, sin embargo, que la población de más de 65 años supondría el 26,5 % del total en el año 2035. El descenso continuo de los nacimientos se prolongaría, según el INE, hasta 2027, momento a partir del cual podrían comenzar a aumentar a causa de la llegada a la fecundidad de generaciones más numerosas (personas nacidas a partir de la segunda mitad de los años 90).

La estructura de la población que se muestra en la proyección del INE ofrece una imagen de envejecimiento. De mantenerse la tendencia demográfica del momento del estudio en 2020, el grupo de edad más numeroso a 1 de enero de 2020 (nacidos entre 1970 y 1979) serían también los más numerosos en 2050, con edades comprendidas entre los 70 y los 79 años. Apunta el INE a un cierto rejuvenecimiento poblacional conforme se vayan extinguiendo los nacidos en los años 70 del siglo XX. La población entre 20 y 64 años, que actualmente supone el 60,8 % del total, pasaría a representar el 51,9 % del total en 2050 y en 2070 sería el 54,4 %.

Con la vista puesta en estos datos, que son similares en los diferentes Estados de la Unión, la Comisión Europea publicó en 2021 el *Libro Verde sobre el Envejecimiento. Fomentar la solidaridad y la responsabilidad entre generaciones*³, en el que señalaba que el envejecimiento afecta a todos los aspectos de nuestra vida y que, a pesar de los desafíos de la pandemia de COVID-19, lo cierto es que nunca tantos europeos habían disfrutado de una vida tan larga, considerándolo un «importante logro sustentado en la economía social de mercado de la UE».

El aumento de la esperanza de vida tiene importantes consecuencias en el crecimiento económico, la estabilidad presupuestaria, la asistencia sanitaria, los cuidados de larga duración, el bienestar y la cohesión social. La pandemia ha sido determinante para fijar los desafíos a los que se enfrenta el envejecimiento de la población fundamentalmente en la asistencia sanitaria y social⁴.

El *Libro Verde* abre un debate político sobre el envejecimiento «con el fin de discutir opciones sobre cómo anticiparse y responder a los desafíos que plantea y las oportunidades que brinda, especialmente teniendo en cuenta la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible y el Decenio del Envejecimiento Saludable de las Naciones Unidas». Pero, además, asume un enfoque basado en el ciclo de la vida que tiene en cuenta que las etapas tradicionales de educación y formación, trabajo y jubilación, es menos rígida, y nos encontramos en un momento determinante para conseguir el equilibrio entre unas soluciones sostenibles para la red de protección social y un refuerzo de la solidaridad y justicia intergeneracional.

En este punto es en el que nos detendremos, y en la accesibilidad a una vivienda digna y adaptada a las nuevas necesidades de la población mayor. La crisis provocada por la COVID-19 ha puesto de relieve la situación en la que viven las personas mayores. Según datos del Libro Verde, se estima que alrededor de treinta millones de adultos de la UE suelen sentirse solos, sentimiento al que contribuye sobremanera los problemas de salud, las circunstancias económicas desfavorables y las viviendas no accesibles.

Existen actualmente numerosas iniciativas que tratan de organizar viviendas, bien exclusivamente para personas mayores, bien para residenciales en los que convivan varias

generaciones. En la mayor parte de las ocasiones estamos hablando de cooperativas de viviendas o viviendas colaborativas, que es el objeto de estudio de este trabajo.

No olvidemos, además, que la protección de las personas mayores está reconocida en el artículo 50 de la Constitución española (CE) (1978) en estos términos: «Los poderes públicos garantizarán, mediante pensiones adecuadas y periódicamente actualizadas, la suficiencia económica a los ciudadanos durante la tercera edad. Asimismo, y con independencia de las obligaciones familiares, promoverán su bienestar mediante un sistema de servicios sociales que atenderán sus problemas específicos de salud, vivienda, cultura y ocio».

Pero también se recoge en la CE el derecho a una vivienda digna y adecuada en su art. 47 cuando señala: «Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos».

La vivienda digna y adecuada es el pilar fundamental de la vida de las personas mayores, que necesitan, según su ciclo vital, diferentes prestaciones que deben ser objeto de fomento por las políticas públicas de promoción del envejecimiento activo (*Libro Blanco del envejecimiento Activo 2012*) y estrategia nacional de personas mayores para un Envejecimiento Activo y para su buen trato 2018-2019, del Consejo Estatal de Personas Mayores.

Según estudios del IMSERSO (2010), el 87,3 % de las personas mayores de 65 años prefieren vivir en su propio hogar incluso cuando necesitaban de cuidados domiciliarios. Así lo recuerda el *Libro Blanco del Envejecimiento* (IMSERSO, 2018)⁵, que apunta a la voluntad de envejecer en casa, una voluntad que obedece en gran medida al cariño que sienten por la vivienda y a la integración en el entorno vecina. En un estudio de 2018⁶, UDP muestra que la opción más valorada por las personas mayores es continuar en la casa en la que han residido durante los últimos años —9,1 sobre 10—, mientras que la residencia o las casas de los familiares —hijos o hijas— suelen ser las opciones menos valoradas —3,9 y 3,8 respectivamente—, situando a las viviendas colaborativas en un punto intermedio —5,4—.

Ante esta situación, surgen alternativas habitacionales que huyen de la tradicional residencia, y van encaminadas a ofrecer una serie de actividades y servicios necesarios para un completo y perfecto envejecimiento activo: la vivienda colaborativa.

El envejecimiento activo provoca un cambio de paradigma, una propuesta para reconsiderar a las personas mayores como personas activas de la sociedad y ciudadanos plenos. La Organización Mundial de la Salud identifica los siguientes factores clave del mismo: autonomía para controlar, adaptarse y poder tomar decisiones sobre la propia vida cotidianamente, según las propias reglas y preferencias, la independencia para continuar autónomamente en actividades de la vida cotidiana con, o sin ayuda, la calidad de vida valorada desde la percepción individual de la propia posición en la vida de acuerdo al sistema cultural en el que vive, a los objetivos, expectativas y preocupaciones⁷. Lo cierto es que, hasta hace escaso tiempo, las políticas públicas se dirigían hacia el envejecimiento como

deterioro, descuidando la participación social que permite combatir la soledad no deseada y que afecta a numerosos mayores⁸. De hecho, las soluciones residenciales para personas mayores se han articulado en el marco del sistema público de servicios sociales. Con la Ley 39/2006, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en Situación de Dependencia (LAPAD), los centros residenciales ofrecen una atención integral a las personas que viven en ellos y les permiten tener mayor autonomía personal.

2. VIVIENDA COLABORATIVA

2.1. CUESTIONES PREVIAS

La vivienda colaborativa para las personas mayores surge como alternativa a la necesidad de ser autónomos, ser capaces de tomar decisiones y de controlar sus vidas, lo que podrán desarrollar a través de la fórmula colectiva de vivienda basada en el apoyo mutuo.

Surge en los años 60 en Dinamarca, y durante los años siguientes se traslada a otros países europeos como fue el caso de Holanda, Gran Bretaña, Alemania y Austria. En los años ochenta, surge en Suecia con un carácter marcadamente feminista y daba respuesta al problema de la doble jornada para las mujeres que asumían los cuidados, además de participar en el mercado laboral⁹. También surge durante los años 80 en EE. UU., donde este fenómeno se definió como *cobousing*. Durante los años noventa sigue el desarrollo en Europa como en el caso de Italia, España o Portugal¹⁰.

La vivienda colaborativa se conceptualiza y caracteriza partir de las bases del modelo danés: proceso participativo en la planificación arquitectónica, diseños que faciliten la vida en común en determinadas zonas, prevalencia de las instalaciones comunes frente a las privativas, autogestión, estructuras democráticas de gobierno, economías personales o familiares separadas (autonomía).

En Europa se utiliza el concepto de *collaborative housing* como expresión general que puede agrupar a diferentes modelos pero que responden a distintos objetivos y grados de autoorganización colectiva.

En España, la vivienda colaborativa tiene como elementos básicos la colaboración, la solidaridad y el apoyo mutuo entre residentes, que son los pilares esenciales en los que se apoya el cooperativismo¹¹. Pero si hablamos de cooperativas de viviendas, debemos tener en cuenta que esta entidad tiene una doble condición: por una parte, es «empresa» y «promotora», de tal forma que el cooperativista será por una parte persona socia y como tal copropietario de la misma y, por otra parte, será adjudicatario o usuario, según la naturaleza de la cooperativa creada.

Existen numerosas modalidades de cooperativas de viviendas que tienen funciones distintas y que reconduciremos a la siguiente enumeración¹²: cooperativas de autoconstrucción¹³, cooperativas que construyen para adjudicar a los socios en propiedad, cooperativas que combinan adjudicación con administración de elementos comunes¹⁴, cooperativas que

conservan la propiedad de las viviendas y ceden su uso a las personas socias, cooperativas de rehabilitación de viviendas, cooperativas de administración de elementos comunes en las viviendas y de prestación de servicios, cooperativas de usuarios y arrendatarios de viviendas, cooperativas de construcción o administración de residencias de jóvenes o mayores, o cooperativas de crédito a la construcción.

El nacimiento de las cooperativas de viviendas se encuentra vinculado con un objetivo¹⁵ muy concreto, esto es, ofrecer viviendas a precios económicos a las clases trabajadoras, normalmente, viviendas protegidas¹⁶. Según señala la vigente Ley 27/1999, de Cooperativas, las cooperativas de viviendas tienen por objeto principal procurar¹⁷ alojamiento y/o locales para sus socios y personas que convivan con ellos (personas físicas, entidades públicas y entidades sin ánimo de lucro). Las cooperativas de viviendas, por tanto, deberán procurar edificaciones e instalaciones complementarios para el uso de viviendas y locales de las personas socias, conservar y administrar viviendas y locales, o espacios comunes, servicios complementarios, rehabilitación (podrá ser socio cualquier persona, física o jurídica).

Si atendemos a lo dispuesto en el art. 91.2. de la Ley de Cooperativas Valenciana, observamos una regulación similar, al disponer que estas iniciativas se dirijan a personas socias que pretendan alojamiento o locales para sí y las personas que con ellas convivan, y los entes públicos y entidades sin ánimo de lucro, socias¹⁸, que precisen alojamiento para aquellas personas que, dependientes de ellas, tengan que residir, por razón de su trabajo o función, en el entorno de una promoción cooperativa, o que precisen locales para desarrollar sus actividades.

2.2. ESTATUTO JURÍDICO DE LA PERSONA SOCIA EN LAS COOPERATIVAS EN CESIÓN DE USO

Tradicionalmente, la vivienda colaborativa por excelencia en España ha sido la cooperativa de vivienda para su adjudicación en propiedad individual a los socios, y posterior disolución, otras, como acabamos de señalar, combinaban este régimen con la administración de elementos comunes. En el caso de estas cooperativas en las que se adjudica la propiedad, las personas socias serán propietarias de las viviendas, y para lograrlo deberán ingresar unas cuotas que formarán parte del fondo común destinado al pago de gastos de construcción; el socio adquiere el derecho de adjudicación de la vivienda en propiedad tras la construcción. En el momento final de construcción, y tras la adjudicación en propiedad, el socio podrá solicitar un préstamo bancario garantizado con la vivienda. Una vez liquidados los gastos y deudas, la cooperativa se disolverá y liquidará.

En el modelo de cooperativa en cesión de uso, por el contrario, no se adjudican las viviendas en propiedad, no se crea un fondo común temporal, y la titularidad de la construcción y viviendas es de la cooperativa. Las aportaciones realizadas por las personas socias se destinarán a la construcción o adquisición del edificio (fondos propios de la cooperativa). Además, podrán recuperar las aportaciones si causan baja de la cooperativa. A diferencia del supuesto anterior, la persona socia no hace entregas directas a cuenta, sino a cuenta del capital social que debe aportar a la cooperativa. En ese caso, la obtención de un préstamo

con garantía hipotecaria lo solicitará la cooperativa. El problema en estos casos lo tienen las personas socias en la obtención de financiación suficiente para aportar a la cooperativa porque las entidades de crédito suelen requerir avales de terceros, privados o provenientes de organismos públicos para poderles financiar el proyecto.

Consideramos, por tanto, que el modelo de cooperativa en cesión de uso es un modelo híbrido que se encuentra a medio camino entre el alquiler y la propiedad. En este tipo de proyectos, el socio podrá disponer de la vivienda, con carácter general de manera indefinida (según sea un proyecto totalmente privado o con participación pública en la cesión del derecho de superficie) a cambio de un depósito inicial y una renta mensual que descenderá progresivamente a medida que se amortice el inmueble (devolución de la deuda de la construcción o rehabilitación del inmueble y mantenimiento y gastos comunes del edificio). Los titulares del derecho de uso también se podrán obligar de forma personal y solidaria mediante una deuda hipotecaria.

Estas cooperativas se inspiran, entre otros, en el modelo danés Anedel, por el cual mantienen la propiedad de las viviendas cuyo uso se cede a los socios que la integran¹⁹. Las cooperativas conservan la propiedad de las viviendas y ceden su uso a los socios, ya sea en régimen de uso, usufructo o arrendamiento. Aquí el socio continúa siendo copropietario del conjunto edificado, pero accede al uso de la vivienda adjudicada. En este tipo de vivienda cooperativa existen, por un lado, espacios privados de carácter residencial y, por otro, espacios e instalaciones comunes. Además, para garantizar el funcionamiento de la comunidad se recogerán estatutariamente las reglas de funcionamiento.

La elección de esta opción frente a otras formas jurídicas o societarias, como la propiedad horizontal o las sociedades, se debe a la manera de tomar las decisiones y a los principios que rigen la cooperativa, principio democrático, solidaridad, autoayuda, intercooperación, etc.

La cooperativa de viviendas en régimen de cesión de uso tiene plena cabida en la legislación estatal (arts. 89 y siguientes de la Ley 27/1999 y art. 91 del Decreto Legislativo 2/2015, de 15 de mayo de Cooperativas de la Comunitat Valenciana, DOCV de 20 mayo de 2015, núm. 7529, p. 14741) a pesar de no tener un marco específico para articular dicho modelo que tendrá que adaptarse a las consideraciones de tipo general por vía estatutaria y allí podrán disponer, por ejemplo, los requisitos para poder formar parte de la cooperativa, teniendo en cuenta si ya tiene una vivienda en propiedad (en cuyo caso debe alquilarla a un precio no especulativo) o una edad determinada (*senior cohousing*), pero también se deberán concretar los supuestos de baja voluntaria y justificada del socio cooperativista, o las obligaciones económicas de los socios respecto de la adquisición de la condición de socio y posterior pago mensual por el uso de la vivienda (art. 15.2.e) Ley 27/1999) y la cesión de uso.

La normativa sobre cooperativas no define ni regula con claridad la naturaleza jurídica del derecho en virtud del cual la cooperativa cede al socio el uso de la vivienda. Tanto el derecho de propiedad como la cesión del uso de las viviendas son aspectos regulados por la legislación civil y, en relación con ellos, los potenciales derechos reales que pueden configurarse sobre la vivienda son el usufructo²⁰, el uso o la habitación. En el caso del usufructo,

permite obtener todos los rendimientos posibles del bien sobre el que recae sin limitaciones, es decir, sin estar restringidos a los que sean necesarios para su titular (art. 471 CC)²¹.

En este tipo de cooperativas se suelen fijar unos requisitos de entrada (financiación exigida para el inicio de los proyectos) y un pago mensual por el uso de la vivienda. La financiación es una de las cuestiones controvertidas en la puesta en marcha de cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso. En esta modalidad suele existir un constructor que se encarga de la adquisición del suelo y la construcción de las viviendas con base en las instrucciones de los promotores, o bien los promotores podrían financiar por ellos mismos los costes. Otra de las opciones es que el constructor lleve a cabo el proyecto sin la participación directa de los usuarios, pero luego les ofrezca la posibilidad de formar parte de la comunidad.

En este punto debemos hacer una breve referencia al estatuto jurídico de la cooperativa y de los miembros que la integran junto a las fuentes de financiación de este tipo de proyectos. No olvidemos que, en este tipo de proyectos, existen muchos más riesgos que en los procedimientos tradicionales tanto en la fase de formación del grupo y de elaboración del diseño como en el proceso de construcción. En particular, el abandono del proyecto, la incertidumbre sobre el momento de la finalización o la captación de usuarios una vez finalizada la construcción. Por todo ello es importante la implicación de las administraciones públicas para que asegure la sostenibilidad el proyecto. Sin embargo, nos planteamos, hasta qué punto las AAPP deben apoyar proyectos de *cohousing* que discriminen por segmentos de población y que apoyen proyectos que no siempre tendrán la consideración de sociales²².

2.2.1. Admisión y baja de socios

El art. 1.1. de la Ley 27/1999 determina que la cooperativa es una sociedad constituida por personas que se asocian «en régimen de libre adhesión y baja voluntaria», al igual que el art. 19 de la LCCV, que dispone: «Pueden ser socios y socias de la cooperativa de primer grado las personas físicas y jurídicas, cuando el fin y el objeto social de estas no sea contrario a los principios cooperativos, ni al objeto social de la cooperativa». Añade el art. 20 que la persona que reúna los requisitos del art. 19 y esté interesada en utilizar los servicios de la cooperativa tiene derecho a ingresar como socia salvo que lo impida una causa justa derivada de la actividad u objeto social de la cooperativa. El rechazo deberá estar justificado y la normativa recoge una serie de procedimientos para recurrir dicha decisión²³.

Resulta de especial interés el principio de *libre adhesión y baja voluntaria* formulado por la Alianza Cooperativa Internacional, que tiene implicaciones importantes en el cooperativismo de viviendas en cesión de uso al traducirse en la posibilidad de que quede ocupada la vivienda por un nuevo socio/a, recuperando la persona que causa baja, la aportación obligatoria inicial reembolsable actualizada al IPC.

Los estatutos sociales serán el instrumento en el que se determinarán los requisitos objetivos para ingresar como socio en la cooperativa de viviendas. En cualquier caso, estos requisitos deberán inspirarse en la idea de satisfacer la necesidad de obtener, en propiedad

o por cualquier otro título viviendas, locales, aparcamientos, servicios o edificaciones complementarias (art. 91.1 LCCV)²⁴.

Por su parte, la baja en cooperativas de viviendas tiene numerosas especialidades, derivadas de su propia naturaleza jurídica:

- En caso de baja no justificada, la LC permite una deducción general del 30 % en el supuesto en que se incumpla el periodo de permanencia mínimo (art. 51.3). El artículo 62.3. de la LCCV señala que, si existe previsión estatutaria sobre el importe liquidado de las aportaciones obligatorias, el consejo rector podrá practicar las deducciones que se acuerden en caso de baja injustificada o expulsión, respetando el límite máximo fijado en los estatutos, que no podrá exceder del veinte o treinta por ciento respectivamente.
- En el caso de las cooperativas de viviendas, puede fijarse estatutariamente la aplicación al socio de una deducción de las cantidades entregadas por el mismo para financiar el pago de las viviendas y locales, además de la que le corresponda por las aportaciones obligatorias al capital social (art. 89.5 LC). La Ley valenciana no hace ninguna referencia a la misma.
- Sobre el reembolso al socio que causa la baja, la legislación cooperativa suele admitir el aplazamiento del reembolso al socio de las cantidades anteriores si existe previsión estatutaria. No obstante, dicho aplazamiento será menor o mayor (máximo 5 años) según sea la causa de la baja (fallecimiento, justificada o no, expulsión). No obstante, en el supuesto de cooperativas de viviendas, la LC establece que dichas cantidades se reembolsarán «en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio» (art. 89. 5). En cambio, en la LCCV la cooperativa podrá retener el importe total que deba reembolsarse a la persona socia saliente hasta que sea sustituida en sus derechos y obligaciones por otro socio o socia. En los estatutos sociales deberá fijarse el plazo máximo de duración del derecho de retención. (art. 91.5).

2.2.2. Aportaciones a la cooperativa de viviendas

Las obligaciones económicas de la cooperativa se determinan a partir de los costes asumidos en la promoción y construcción o rehabilitación del inmueble. En este tipo de proyectos se intenta evitar la contratación de intermediarios en todos aquellos procesos que los pueda asumir la cooperativa como la autopromoción, que podría representar un ahorro de entre un 15 % y un 20 % del coste total de la promoción.

El principal recurso de la cooperativa es el patrimonio obtenido por las aportaciones de los socios y cuyo objetivo es la consecución del objeto social y con el que va a responder de las obligaciones²⁵. En la mayor parte de los proyectos de construcción la financiación se realiza en parte por las aportaciones de las personas socias, que pueden representar un 20 % de la financiación inicial, y suele incluirse en los estatutos un pago mensual que podrá reducirse una vez se amortice el préstamo hipotecario que financia la construcción de las viviendas.

El capital social en las cooperativas es variable²⁶ y estará integrado por las aportaciones obligatorias y voluntarias de sus socios y en su caso, de los asociados. Estas aportaciones podrán ser remuneradas con intereses (art. 58 LCCV) y las realizadas por los asociados podrán otorgar una participación en resultados que no podrá superar el 45 % de estos, a tenor de lo dispuesto en el art. 28.2 de la LCCV, y que en ningún caso podrá exceder de seis puntos por encima del interés legal del dinero. La aportación obligatoria reembolsable es la suma de capital social suscrito con la que se adquiere la condición de cooperativista y que se recupera al causar baja en la cooperativa. Esta aportación es la que representa el principal vínculo del socio, es destinada a la actividad cooperativa y determina la cuantía de su responsabilidad social. El socio podrá asumir otras obligaciones personales, fundamentalmente vinculadas a la financiación contratada por la cooperativa (aval solidario, aval mancomunado...)²⁷.

Se podrán exigir cuotas de ingreso a los socios, que no tendrán la consideración de capital y no serán reembolsables, integrando la reserva obligatoria que suele utilizarse para compensar el esfuerzo de los socios anteriores para generar el patrimonio del que se beneficiará el nuevo socio²⁸. En la legislación cooperativa se reconocen las cuotas periódicas que no integran el capital ni son reembolsables y que tendrán la consideración de ingresos ordinarios, pudiendo exigirse a los socios si así se fija estatutariamente o por acuerdo de la asamblea como consecuencia de un gasto extraordinario o para atender pérdidas. En el caso de las cooperativas de viviendas en cesión de uso, se reconoce la cuota de uso que tendrá carácter periódico y no integrará el capital. Esta cuota se dirigirá a la devolución, principalmente, de las obligaciones financieras asumidas por la cooperativa en el préstamo hipotecario, o el canon anual por derecho de superficie, mantenimiento del inmueble, o generación de fondos cooperativos. Se trata de una cuota que suele ser inferior al precio de mercado del alquiler y que se reducirá una vez amortizadas las obligaciones financieras²⁹.

Por último, interesa destacar cuál es el régimen de transmisión de los derechos sobre la vivienda en este tipo de cooperativas.

En las cooperativas en cesión de uso, el socio tendrá derecho de uso en los términos fijados estatutariamente, y además podrá transmitir *inter vivos* (compraventa o intercambio entre socios a causa del cambio de necesidades de cada uno) o *mortis causa*.

El socio es el *titular del derecho de uso*, pero en ningún caso será el propietario individual de la vivienda, por lo que, en caso de venta o intercambio, podrá recuperar su entrada o depósito inicial y, en caso de deudas del socio, no será posible embargar la vivienda en uso, aunque sí que se podría exigir la baja y en su caso, la recuperación de la entrada o depósito inicial.

La transmisión del derecho de uso sí que es posible, aunque no puede transmitirse libremente por el socio, al estar vinculado al mismo y, con ello, a las aportaciones al capital que otorgan la condición de socio. El socio podrá transmitir su condición de socio y, como consecuencia de ello, el derecho de uso por actos *inter vivos* o *mortis causa*. Estatutariamente deberá establecerse toda la casuística de hechos que pudieran afectar a los miembros de la unidad familiar, determinarse si podrá haber uno o más socios por cada vivienda, así como

todo lo relativo a la asignación del derecho de uso en caso de crisis familiar, separación o divorcio o en caso de fallecimiento del titular del derecho de uso.

2.3. FINANCIACIÓN Y GARANTÍAS EN LAS COOPERATIVAS EN CESIÓN DE USO

Para lograr el éxito de un proyecto de cooperativas en cesión de uso es necesario conseguir una financiación y garantías que doten de seguridad al mismo. Si bien contamos con diferentes fórmulas en nuestro ordenamiento jurídico, a las que nos referiremos de manera esquemática en este epígrafe, lo cierto es que, a pesar de su reconocimiento, el perfil de los socios en cooperativas en cesión de uso para personas mayores tiene una dificultad añadida, y es precisamente lo que hace peculiar a estos proyectos y obliga a que se introduzcan elementos que alivien la crítica situación por la que pasan algunos proyectos³⁰, la edad.

Por ello, junto a los sistemas tradicionales de financiación a los que me referiré a continuación, no podemos olvidar otras iniciativas que permitirán conseguir el pleno éxito del proyecto, bien a través de financiación alternativa, bien con la implicación de las administraciones públicas.

2.3.1. Financiación tradicional

Las sociedades cooperativas se financian por diferentes vías: a través de las aportaciones sociales realizadas³¹ por los socios al patrimonio neto, aunque no todas se incorporan al capital social; a través de la autofinanciación, que se integra por los excedentes generados por la cooperativa, el fondo de reserva obligatorio, el fondo de educación y promoción y el fondo de reserva voluntario; por la financiación externa tradicional (préstamos o pólizas de crédito) y no tradicional como los préstamos otorgados por banca ética (préstamos o créditos ordinarios o sindicados), la hipoteca inversa, las subvenciones, la emisión de obligaciones (art. 54 de la Ley 27/1999,) o la formalización de préstamos participativos (Real Decreto-ley 7/1996).

Ya nos hemos referido con anterioridad a las aportaciones realizadas por las personas socias a la cooperativa, por lo que nos interesa desarrollar, aunque sea mínimamente, lo referido a la financiación externa tradicional y no tradicional.

La primera suele provenir de préstamos bancarios o pólizas de crédito. La cooperativa solicita un préstamo con el que se asumirán sus gastos, el valor del suelo, el proyecto arquitectónico, los materiales, construcción, los gastos financieros y comerciales, los intereses, los impuestos, las tasas, etc. En segundo lugar, los préstamos de los socios que servirán para cancelar la parte correspondiente al préstamo promotor conjunto y abonar el importe de la vivienda. Podrán subrogarse en el préstamo promotor o contratar uno nuevo que les permita abonar su parte de deuda en el préstamo promotor.

En el caso del *préstamo bancario*, realizado por bancos y otras entidades de crédito, el cliente se obliga a devolver otro tanto en la forma y plazos convenidos, y a abonar por ello el importe de los intereses pactados (ar. 311 del Código de Comercio). El contrato se formalizará normalmente en póliza intervenida por fedatario público y podrán exigírsele al

cliente garantías de diversa naturaleza cuya finalidad es asegurar la devolución del capital prestado y los intereses en su caso.

Las obligaciones del prestamista son fundamentalmente entregar el capital en el momento y lugar pactados, y facilitar al cliente toda la información referida al préstamo, gastos, comisiones, tipos de interés... Por su parte, el prestatario deberá abonar el precio a través del correspondiente pago de comisiones e intereses, fijos o variables, y restituir el capital prestado³².

También podrá ser utilizada la figura de la apertura de crédito caracterizada por que la entidad de crédito se compromete a poner sumas de dinero u otros medios que permitan obtenerlo a disposición del cliente, dentro del límite pactado y por un tiempo fijo o indeterminado, a cambio de una comisión. El cliente podrá retirar los fondos bien en una sola vez, bien conforme los vaya necesitando, y pagará los intereses sobre las cantidades efectivamente dispuestas. El cliente podrá reembolsar a voluntad durante el tiempo prefijado y podrá volver a disponer de él nuevamente, y así sucesivamente, procediéndose, una vez transcurrido dicho plazo, a la liquidación de la cuenta al objeto de determinar el saldo definitivo a restituir, si lo hay³³.

La financiación del proyecto de *cohousing* podrá realizarse a través de préstamos o créditos sindicados por el cual varias entidades bancarias, entre las que se encuentra las entidades que actúan como banco agente —entidades acreditantes— y se obligan a poner a disposición del acreditado, a través del banco agente, los fondos hasta el límite y por el plazo estipulado, obligándose a su vez el acreditado al reembolso de dichos fondos y al pago de intereses, comisiones y gastos correspondientes, todo ello conforme a lo pactado en el contrato; en algunos contratos podrá volver a utilizar los fondos reembolsados dentro del mismo período de disposición. La principal característica de estos préstamos es el hecho de que la financiación se reparte en determinada proporción entre los prestamistas. Suelen concederse a grandes empresas, y por importes elevados, lo que justifica que se deba repartir entre varios prestamistas y suelen ser a largo plazo.

La característica fundamental de este contrato es la inclusión de cláusulas tendentes a la minimización de los riesgos a través de la fijación de mecanismos de supervisión y control del proyecto y el reforzamiento de las garantías.

2.3.2. Financiación no tradicional

Para el buen fin de estos proyectos, proponemos la utilización de otras figuras como el *crowdfunding*, las cuentas en participación, la hipoteca inversa, la emisión de obligaciones, las participaciones especiales o la emisión de títulos participativos.

2.3.2.1. Crowdfunding

Se denomina *crowdfunding* (*financiación colectiva, participativa o micromecenazgo*) al mecanismo colaborativo de financiación de proyectos mediante el cual se pone en contac-

to a demandantes de fondos con los aportantes de estos que suelen consistir en pequeñas aportaciones. Este tipo de operaciones se promueve fundamentalmente a través de internet y se dirige al público en general, de manera abierta, para lograr alcanzar una determinada suma de capital que les permita desarrollar el proyecto propuesto. Se trata de un sistema que ha permitido democratizar el acceso a inversión a entidades y particulares no profesionales al elevar el número de potenciales inversores.

El *crowdfunding* se encuentra regulado en España en el Título V de la Ley 5/2015 de Fomento de la Financiación Empresarial. Esta norma regula dos modalidades de microfinanciación, la modalidad *crowd-lending* o *de préstamos*, basada en la financiación por medio de los préstamos tradicionales, en la que la plataforma será la encargada de aunar las aportaciones y realizar las compensaciones a los inversores a su vencimiento mediante la devolución del capital e intereses, y la modalidad *crowd equity* o *de inversión*, basada en aumentos de capital o en la emisión de obligaciones³⁴.

El denominado *crowdfunding inmobiliario* puede ser una solución para iniciar el proyecto —por ejemplo, para adquirir suelo a fin de crear una cooperativa de vivienda o realizar los proyectos iniciales necesarios para que las entidades de crédito faciliten el préstamo correspondiente—. Al principio falta tesorería y será ese el momento en que podrá desarrollarse la fórmula de *crowdfunding* inmobiliario. Quienes apoyen el proyecto podrán integrarse bien como socios o bien como asociados.

2.3.2.2. Cuentas en participación

El contrato de cuentas en participación está regulado en los artículos 239 a 243 del Código de Comercio. El primer precepto citado dispone: «Podrán los comerciantes interesarse los unos en las operaciones de los otros, contribuyendo para ellas con la parte del capital que convinieren y haciéndose partícipes de sus resultados prósperos o adversos en la porción que determinen». Estamos, pues, ante una forma de cooperación mercantil por medio de la cual una persona física o jurídica (partícipe) aporta bienes, derechos o capital con el fin de participar en el negocio o empresa de otro (gestor), quedando ambos a las resultas (positivas o negativas) del mismo. No se crea un patrimonio común ni se constituye una nueva persona jurídica.

En estos contratos debe destacarse fundamentalmente la función económica que desarrollan, en la medida en que se trata de una fórmula asociativa y de colaboración económica muy utilizada en la práctica y que no requiere de formalidad alguna para su estipulación, a no ser que resulte afectado en la operación un inmueble, en cuyo caso se requerirá la escritura pública. Las obligaciones derivadas para las partes son de dos tipos, las relativas a las relaciones jurídicas internas y las externas.

En relación con las relaciones jurídicas internas, el partícipe debe entregar la aportación, dinero o bienes susceptibles de valoración económica —en ningún caso trabajo o servicios— en los términos pactados. No deberá inmiscuirse en la actividad empresarial del gestor. Este último deberá, a su vez, destinar la aportación del partícipe a las actividades previstas en el contrato y a gestionar el negocio con la diligencia de un ordenado comer-

ciente, rendir cuenta justificada de los resultados del negocio y de su propia gestión (art. 243 del Código de Comercio).

2.3.2.3. Hipoteca inversa

La hipoteca inversa es definida en la Disposición adicional primera de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre por la que se modifica la Ley 2/1982, de 25 de marzo de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia³⁵.

Se trata de una norma que pretende cumplir con una función social, eliminando ciertos obstáculos a la oferta de nuevos productos, modernizando el régimen de protección a través de una mayor transparencia. La función social se refleja especialmente en la regulación de la hipoteca inversa a través de la cual pretende paliarse uno de los mayores problemas socioeconómicos existentes en España, y que es común a todos los países desarrollados, la satisfacción del incremento de las necesidades de renta durante los últimos años de vida de las personas, haciendo líquido el valor de la vivienda por medio de diferentes productos financieros, entre ellos este tipo de hipoteca. Hasta ese momento, la hipoteca inversa estaba tipificada socialmente y se usaba en base a la libertad de pactos del art. 1255 del Código Civil, que fueron declarados inscribibles en diferentes supuestos por la Dirección General de Registros y del Notariado³⁶ al considerar que la hipoteca inversa es «una hipoteca en garantía de cualquier modalidad de crédito o préstamo en los que la exigibilidad de la deuda, con independencia de la cuota o disposiciones periódicas que puedan hacerse, no podrá darse sino al fallecimiento del solicitante o beneficiario».

Legalmente, se considera hipoteca inversa un préstamo o crédito hipotecario del que el propietario de la vivienda realiza disposiciones, normalmente periódicas, aunque la disposición pueda ser de una sola vez, hasta un importe máximo determinado por un porcentaje del valor de tasación en el momento de la constitución. Cuando se alcanza dicho porcentaje, el mayor o dependiente deja de disponer de la renta y la deuda sigue generando intereses. Tras el fallecimiento del solicitante o beneficiario, los herederos no perderán la propiedad de la vivienda; de hecho, podrán optar por quedarse con la misma, cancelando el préstamo, o bien permitir la ejecución de la hipoteca, quedándose con el dinero sobrante una vez saldadas las cuentas con la entidad.

Tanto la hipoteca ordinaria como la inversa garantizarán una deuda vinculada con una vivienda a partir del valor de la propiedad, pero lo hacen en sentido inverso³⁷. La primera tiene por objeto la compra de la vivienda, mientras que la segunda pretende transformar el valor de la vivienda en dinero, que podrá servir para financiar la vivienda colaborativa en la que quiere pasar su vejez como consecuencia de la mayor atención a sus necesidades.

2.3.2.4. Emisión de obligaciones

Las obligaciones han sido definidas por la doctrina mercantil clásica como «valores mobiliarios emitidos como títulos o anotaciones en cuenta necesariamente en serie im-

presa o numerada, iguales, acumulables, indivisibles y transferibles, en forma nominativa o al portador, que contienen o incorporan un reconocimiento de deuda de dinero (tanto si nace con la suscripción como si los títulos se entregan a quien ya era acreedor), que incluyen la promesa dirigida a cualquier legítimo tenedor de la restitución de su nominal y pago de intereses, propia de todo préstamo»³⁸, es decir, valores emitidos en serie o en masa mediante los cuales la sociedad emisora reconoce o crea una deuda de dinero a favor de quienes lo suscriben³⁹.

La emisión de obligaciones ha sido un método de captación de recursos financieros muy habitual en las sociedades anónimas. Sin embargo, este instrumento ha sido poco utilizado en el ámbito de las cooperativas⁴⁰. El legislador promulgó la Ley 5/2015, de 27 de abril, de Fomento de la financiación, con el objetivo de fomentar su uso entre las cooperativas, otorgando competencias al consejo rector para la adopción del acuerdo de emisión. Sin embargo, la Ley de Cooperativas estatal, así como la normativa autonómica, se limita a reconocer esta posibilidad a las cooperativas; en relación con su conceptualización y el régimen jurídico aplicable, se remiten a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) y el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores.

2.3.2.5. Participaciones especiales

El artículo 53 de la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas, regula las participaciones especiales como un instrumento capaz de captar recursos financieros de socios o de terceros con el carácter de subordinados y con un plazo mínimo de vencimiento de cinco años⁴¹. La profesora Fajardo defiende que la finalidad perseguida por el legislador al establecer el régimen jurídico de las participaciones especiales es sustituir el capital variable de la cooperativa por un fijo a todos los efectos, que se integraría por las participaciones especiales, y se le aplicaría el régimen propio del capital, excepto los artículos relativos a retribución, actualización, transmisión y reembolso⁴².

Las principales características de esta clase de participaciones serán, por tanto, su carácter subordinado, su amplio plazo de vencimiento (como mínimo de cinco años o bien sometido a la aprobación de la liquidación de la cooperativa *ex art.* 53.1 Ley 27/1999) lo que permitiría considerarlo una suerte de capital fijo, el otorgamiento de ciertos derechos de carácter político (asistencia, pero no voto) y el derecho a obtener una retribución⁴³.

2.3.2.6. Títulos participativos

En sede de cooperativas es posible también la utilización de títulos participativos como instrumentos financieros caracterizados porque su *retribución* deberá consistir, esencialmente, en una participación en los resultados o en la evolución de la actividad económica de la entidad que los emita, función semejante a la que desempeñan los préstamos participativos.

El legislador introdujo la figura de los títulos participativos con el fin de permitir que el préstamo participativo pudiera incorporarse a un valor mobiliario para facilitar su transmisibilidad⁴⁴. Tal y como hemos indicado en el caso de la emisión de obligaciones, la normativa reguladora de las cooperativas, estatal y autonómica, no menciona el régimen jurídico aplicable a la citada emisión, por lo que se deduce que será de competencia de la asamblea general de acuerdo con lo previsto en los arts. 21.1e) y 54.2 de la Ley 27/1999, y les será de aplicación lo dispuesto en la LSC y la normativa financiera reguladora de la emisión de valores. Por su parte, la Ley valenciana reconoce en su art. 62.3 que la asamblea podrá acordar cualquier modalidad de financiación voluntaria por sus socios y socias y personas asociadas, pero que no se integrará en el capital social.

Los títulos participativos son, pues, deuda subordinada, de tal forma que el titular reপরará su inversión después de los créditos ordinarios y de los hipotecarios. Otro de los problemas es que sus titulares no poseen derechos políticos, lo que les impide participar en la toma de decisiones de la cooperativa.

2.4. GARANTÍAS

Los contratos de garantía tienen por finalidad el aseguramiento del cumplimiento de un derecho de crédito en caso de que no tenga suficiente patrimonio el deudor. Dentro de los contratos de garantía, el Código Civil regula la fianza, la prenda, la hipoteca y la anticresis, que a su vez pueden clasificarse en garantías personales y reales⁴⁵.

i) Las garantías personales conceden al acreedor la facultad de dirigirse bien al patrimonio del deudor, incrementando su responsabilidad (arras, cláusulas penales), bien al patrimonio de un tercero, que vendrá obligado a satisfacer el crédito en caso de incumplimiento del deudor (fianza) de manera accesorio y subsidiaria, salvo que se pacte la solidaridad.

ii) Las garantías reales son derechos de carácter accesorio que recaen sobre cosas determinadas con el fin de asegurar un crédito y que pueden ser oponibles frente a todos. En este caso, diferenciamos la prenda⁴⁶, la hipoteca⁴⁷ y la anticresis⁴⁸.

2.4.1. Aavales o garantías a la cooperativa de viviendas

La incorporación de aavales o garantías en los proyectos cooperativos en cesión de uso nos obligan a diferenciar, al menos, dos tipos de aavales. Por una parte, los referidos a la cooperativa o a los socios individualmente considerados respecto de su deuda asumida para el desarrollo del proyecto y, por otra, los aavales de las cantidades entregadas a cuenta por parte de las personas socias.

En relación con los primeros, suele ser habitual que las entidades de crédito soliciten aavales bien a los socios, bien a terceros. En este punto, debemos referirnos a la posibilidad de firmar aavales solidarios y mancomunados, práctica muy habitual en sede de cooperativas de viviendas en cesión de uso.

2.4.1.1. Aval solidario

El *aval solidario* es una garantía por la cual el firmante (avalista) garantiza, con todos sus bienes presentes y futuros, que hará frente a un compromiso de pago en el supuesto en que el deudor no lo satisfaga. La solidaridad implica que la entidad financiera podrá reclamar la deuda indistintamente a cualquiera de los avalistas, al avalista pagador solo le quedaría reclamar al deudor el importe que pagó utilizando la acción de regreso. En caso de incumplimiento de un socio o de la sociedad al completo, la entidad de crédito podrá solicitar el embargo de bienes de uno o varios socios por el importe total de la deuda más los intereses y las costas y sin necesidad de embargar previamente el suelo del proyecto de la cooperativa, en su caso. Un aval de estas características *haría quebrar la propia esencia de la cooperativa*, en la que, a través de la adquisición de la personalidad jurídica, se limita la responsabilidad de los socios al cumplimiento del contrato, y, además, *quebraría el principio de igualdad entre los socios* (los socios con mayor capacidad económica arriesgan más).

2.4.1.2. Aval mancomunado

El aval mancomunado es la figura habitualmente utilizada en este tipo de proyectos. En ellos, *cada avalista responde de la parte de la deuda que le corresponde*. Quedarán afectados todos los bienes presentes y futuros correspondientes al patrimonio personal del avalista y en la práctica ello implica que, si es el socio el avalista, no podrá desvincularse del proyecto y asume la responsabilidad económica frente al banco en caso de concurso de acreedores de la cooperativa o la existencia de graves problemas de liquidez.

2.4.1.3. Aval de los anticipos a cuenta

Según lo dispuesto en la Ley 57/1968 y el Decreto 3114/1968, existen dos formas de aseguramiento de las cantidades entregadas a cuenta por los socios. Por una parte, el seguro concertado con una entidad aseguradora autorizada administrativamente y, por otra, el aval emitido por una entidad de crédito de las cantidades anticipadas por los socios. Estamos, pues, ante un seguro de caución y ante el aval bancario⁴⁹. El riesgo cubierto por ambos contratos es la restitución de las cantidades anticipadas por los socios cooperativistas más el interés legal de las mismas cuando la construcción no se inicie o no se concluya por cualquier causa, dentro del plazo acordado, o bien no se obtenga la cédula de habitabilidad, o la cooperativa no cumpla con su obligación de devolverlas (arts.1.1ª y 4 Ley 57/1968).

La entrega de cantidades anticipadas para adquirir una vivienda en régimen de cooperativa y sus efectos y la responsabilidad de las diferentes partes en el proyecto ha sido una cuestión controvertida hasta la decisión adoptada por el Tribunal Supremo en Sentencia de 12 de julio de 2016, que concluye que es una obligación esencial del promotor el aval o seguro de caución sobre las cantidades entregadas a cuenta mientras la vivienda no esté terminada y en disposición de ser entregada. Su incumplimiento faculta al cooperativista a no seguir pagando las cantidades a cuenta o a resolver el contrato por incumplimiento de la cooperativa. Pero, además, el socio podrá recuperar las cantidades anticipadas no con cargo

a la cooperativa —en cuyo caso lo soportarían el resto de los cooperativistas—, sino contra el gestor de la cooperativa por su condición profesional⁵⁰. Por último, una vez recuperadas las cantidades, el cooperativista deberá solicitar la baja de la cooperativa respetando el procedimiento fijado en los estatutos.

2.4.2. Hipoteca del derecho de superficie

La hipoteca del derecho de superficie está regulada en el artículo 107 de la Ley Hipotecaria, que establece, en su apartado 5º que podrán hipotecarse «los derechos de superficie, pastos, aguas, leñas y otros semejantes de naturaleza real».

Por tanto, el superficiario, previa autorización expresa del titular del suelo, podrá constituir una hipoteca sobre el derecho de superficie que deberá cancelarse, una vez se extinga, a cargo exclusivo de la cooperativa superficiaria, antes de la fecha fijada para la finalización del plazo de la cesión y correspondiente entrega del edificio al titular del suelo. En los pliegos de condiciones de concurso sobre cesión de suelo suele incorporarse esta cláusula, que se completa con la obligación de la superficiaria, cooperativa adjudicataria de la cesión del suelo, de constituir y mantener durante «todo el plazo de duración del préstamo con garantía hipotecaria sobre el derecho de superficie, un fondo especial de reserva, destinado única y exclusivamente a hacer frente a los posibles impagos de las cuotas hipotecarias y que tendrá que estar dotado como mínimo por una suma equivalente a seis cuotas del préstamo hipotecario correspondientes a todas las viviendas y locales en que esté dividido el mismo. [...] El resto de las condiciones específicas que tengan que ver con la constitución de la hipoteca sobre el derecho de superficie quedarán recogidas con el detalle correspondiente en el propio documento de constitución de la hipoteca»⁵¹.

2.4.3. Garantía de la deuda hipotecaria. Subrogación de las AAPP

La hipoteca, calificada como derecho real que sujeta el bien hipotecado de manera directa e inmediata, cualquiera que sea su poseedor, en cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida, está regulada en los arts. 1876 del Código Civil y el art. 104 de la Ley Hipotecaria. Es un derecho accesorio a un derecho personal de crédito y deberá constituirse sobre documento que tenga acceso al Registro (escritura pública). Además, el art. 1877 del CC lo configura como un derecho dinámico, en la medida en que la hipoteca se extiende a las accesiones naturales, a las mejoras, a los frutos y rentas no percibidas en el momento en que venza la obligación, lo que llevará a la realización del bien, afectando bien al titular del inmueble que la constituyó, bien al tercero que lo hubiera adquirido vigente el gravamen.

Pero la pregunta que nos hacemos es si las AAPP pueden subrogarse en las obligaciones derivadas del préstamo hipotecario suscrito por la entidad superficiaria, requisito que están exigiendo las potenciales entidades financiadoras.

La subrogación hipotecaria puede consistir bien en la sustitución de la entidad financiera, bien en el desplazamiento del deudor hipotecario.

En el primer caso, la entidad de crédito concede un préstamo hipotecario a un cliente, y este cambia de entidad financiera y traslada el préstamo hipotecario a otro banco. Con esta operación, se facilita a los ciudadanos el acceso al beneficio que supone la reducción de los tipos de interés en el mercado. La subrogación del tercero en los derechos del acreedor determina la extinción de la obligación, que se producirá por el acuerdo de voluntades del antiguo acreedor, el nuevo y el deudor. En este caso, el deudor podrá hacer la subrogación incluso sin el consentimiento del acreedor cuando para pagar la deuda haya tomado prestado el dinero por escritura pública haciendo constar su propósito en ella y expresando en la carta de pago la procedencia de la cantidad pagada (artículo 1211 del Código Civil)⁵².

En el segundo caso —en el que se desplaza al deudor hipotecario—, se aplica el art. 118 de la Ley Hipotecaria, que establece: «En caso de venta de finca hipotecada, si el vendedor y el comprador hubieren pactado que el segundo se subrogará no solo en las responsabilidades derivadas de la hipoteca, sino también en la obligación personal con ella garantizada, quedará el primero desligado de dicha obligación, si el acreedor prestare su consentimiento expreso o tácito». Se deduce del precepto que deberá existir consentimiento de todas las partes implicadas —vendedor, comprador y acreedor hipotecario—, que el deudor primitivo queda liberado de la responsabilidad hipotecaria (asunción liberatoria de deuda) y, por último, que el comprador pasará a ser el nuevo deudor hipotecario.

En el caso de que la subrogación de las AAPP solo podría admitirse si se reconoce de manera expresa en el pliego de condiciones para evitar quebrar el principio de igualdad. No olvidemos tampoco el art. 275 LCSP, que dispone que el adjudicatario en el procedimiento de ejecución hipotecaria «quedará subrogado en la posición del concesionario, previa autorización administrativa, en los términos que se establecen en el apartado siguiente».

2.4.4. Hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento

Otra figura que permite garantizar los proyectos de las cooperativas en cesión de uso son los contratos de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento⁵³, siempre que tengan la libre disposición de los bienes y puedan constituir el gravamen, sin desplazamiento de la posesión, en los términos establecidos en el art. 1 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión. En caso de la hipoteca mobiliaria, únicamente podrán ser hipotecados los establecimientos mercantiles, los automóviles y otros vehículos de motor, los tranvías y vagones de ferrocarril, de propiedad particular, las aeronaves, la maquinaria industrial, la propiedad intelectual y la industrial. No podrá hipotecarse el derecho real de hipoteca mobiliaria. Si tales bienes estuvieren en *proindiviso* o pertenecieran en usufructo y en nuda propiedad a distintos titulares, solo podrán hipotecarse o pignorararse en su totalidad y mediante el consentimiento de todos los partícipes⁵⁴.

2.4.5. Prenda de derechos de crédito

De acuerdo con lo dispuesto en los art. 1272 y 1872 del CC, es posible la pignorción de saldos de cuentas corrientes bancarias y su oponibilidad a terceros por constar en póliza

intervenida por fedatario, así como su ejecución separada en concurso⁵⁵. Podrá ser objeto de pignoración todo derecho de crédito transmisible, de acuerdo con lo previsto en el art. 1859 CC, e incluso será admisible que la prenda recaiga sobre un crédito futuro, aunque en dicho supuesto la garantía nacerá cuando lo haga el propio derecho de crédito. El art. 7 de la Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento dispone que también podrá constituirse hipoteca mobiliaria o prenda sin desplazamiento, en garantía de cuentas corrientes de crédito o de letras de cambio, con los requisitos que se establecen en los artículos 153 y 154 de la Ley Hipotecaria⁵⁶.

2.5. PARTICIPACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS CLAVE EN EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE *COHOUSING SENIOR*

El apoyo de las administraciones, en particular la autonómica y la local, es esencial para conseguir el éxito de los proyectos de *cohousing*, especialmente en los denominados, *senior*. El apoyo de las administraciones varía en nuestro ordenamiento jurídico al ofrecer diferentes fórmulas que van desde la participación en el capital social bien como socios o como asociados a la cesión de suelo público para promover viviendas cooperativas en cesión de uso, o que también puede consistir en la prestación de avales a las personas socias para que puedan conseguir el préstamo de la entidad de crédito, necesario para asumir sus cuotas en la citada cooperativa. En cualquier caso, estamos ante un supuesto de colaboración público-cooperativa⁵⁷.

2.5.1. Cesión del derecho de superficie

El derecho de superficie se configura en los arts. 3 y siguientes del Real Decreto Legislativo 7/2015 como un derecho real que permite a su titular, cooperativa promotora, convertirse en propietario temporal de lo que construya o edifique o de lo ya construido o edificado. Las AAPP mantendrán la propiedad del mismo y, al finalizar el periodo pactado (que no podrá ser superior a 99 años), revertirán lo construido al propietario del suelo. El art. 54.5 de la LSRU establece: «A la extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración, el propietario del suelo hace suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiera constituido el derecho. No obstante, podrán pactarse normas sobre la liquidación del régimen del derecho de superficie».

La ventaja de este tipo de proyectos construidos en suelo ajeno es que los costes de financiación se reducen, dado que no tiene que adquirirse la propiedad del suelo. El derecho de superficie se puede constituir a título oneroso (la contraprestación podrá consistir en el pago de una suma alzada, canon periódico, adjudicación de viviendas, locales o derechos de arrendamiento de unos u otros o en varias de estas cosas) o gratuito; además, podrá ser objeto de transmisión y gravamen con los límites establecidos en el momento de su constitución. En su caso, si las características de la construcción lo permiten, el superficiario podrá constituir la propiedad superficiaria en régimen de propiedad horizontal sin que

sea necesario el consentimiento del propietario del suelo. Por su parte, el propietario del suelo podrá transmitir y gravar su derecho, separándolo del derecho del superficiario y sin necesidad de su consentimiento. Estamos, pues, ante una disociación de la propiedad del suelo y la propiedad de la construcción o edificación cuya propiedad temporal se atribuye al superficiario (en su triple vertiente: directamente sobre rasante, sobre construcciones ya existentes o en el subsuelo).

2.5.2. Endeudamiento

En relación con el endeudamiento, haremos referencia explícita al modelo valenciano. Si bien la Ley 1/2015 de Hacienda Pública, Sector Público Instrumental y de Subvenciones de la Generalitat Valenciana (LHPCV) y la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera establecen como criterio general que las AAPP no puedan endeudarse, las mismas normas contemplan algunas excepciones.

En primer lugar, de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 82 ss. de la LHPCV, la Generalitat podrá endeudarse si ello es autorizado por ley; en ese caso, el Consell puede disponer la creación de deuda de la Generalitat siempre que cuente con el informe favorable del Instituto Valenciano de Finanzas, que determinará los procedimientos a seguir para la contratación y formalización de las operaciones de deuda de la Generalitat.

En el caso de la adjudicación del derecho de superficie de las AAPP a través de concurso, estas no pueden asumir la financiación directa de las actuaciones de las cooperativas adjudicatarias del concurso si no se encuentra previsto de manera expresa en el pliego de condiciones, dado que en tal caso se vulneraría la propia normativa del concurso, lo que conllevaría la vulneración del principio de igualdad y, por tanto, de la prohibición de discriminación de unas cooperativas sobre otras.

Además, suele establecerse en los pliegos que la redacción de los proyectos, la promoción y la construcción queda exclusivamente a riesgo y ventura de la cooperativa superficiaria, que deberá asumir los riesgos económicos y la responsabilidad derivada del proyecto, siendo uno de los criterios de adjudicación el estudio de viabilidad económica correspondiente a la promoción y construcción del edificio, y a su gestión durante la vigencia del derecho de superficie.

2.5.3. Garantías de las AAPP

Además de las líneas específicas de financiación directa de las AAPP, estas pueden establecer líneas de financiación blanda directa y/o la facilitación de acceso al crédito a través de garantías públicas o avales a los que pueden acceder promotores sociales y cooperativas de vivienda. Estamos, pues, ante políticas públicas que son la piedra angular en el desarrollo de proyectos cooperativos de vivienda porque facilitará el acceso al crédito.

Las AAPP podrán crear líneas de garantías o avales públicos a proyectos cooperativos con base en una serie de criterios de interés general. Precisamente, el art. 89 de la Ley

1/2015 establece que la Generalitat Valenciana podrá prestar garantías a las operaciones de crédito o a las obligaciones de contenido económico contraídas por empresas o entidades de cualquier naturaleza, públicas o privadas. Las garantías tendrán la forma de aval y estos serán autorizados por el Consell mediante acuerdo a propuesta de la persona titular de la Conselleria con competencias en materia de hacienda. El importe total de los avales a autorizar en cada ejercicio se fijará en la ley de presupuestos. El aval concedido no podrá garantizar más que el pago del principal y de los intereses, salvo que la ley de presupuestos o el acuerdo de concesión dispongan expresamente otra cosa⁵⁸. Deberá estarse, en todo caso, a los límites fijados en el ordenamiento jurídico en materia de ayudas permitidas, entendidas como ventajas económicas que pueden revestir diferentes formas y se conceden de modo selectivo a operadores o empresas por parte de los poderes públicos, lo que puede distorsionar la competencia en los mercados en contra del interés general.

Estarán aceptadas las denominadas ayudas de *minimis* de acuerdo con el Reglamento (UE) N.º 360/2012 de la Comisión de 25 de abril de 2012, relativo a la aplicación de los artículos 107 y 108 del TFUE, cuando se trate de ayudas concedidas a empresas que prestan servicios de interés económico general y no afecta al comercio entre los Estados miembros y/o no falsea o amenaza falsear la competencia, siempre que el importe total de la ayuda concedida por la prestación de servicios de interés económico general recibida por la empresa beneficiaria no supere los 500.000 € durante cualquier período de tres ejercicios fiscales.

3. FINAL

Podemos concluir que la constitución de una cooperativa en cesión de uso materializa el dictado del art. 47 de la CE: «Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos».

En las cooperativas en cesión de uso, la titularidad del inmueble se convierte en colectiva a través de la participación de los socios en la cooperativa. Además, la vivienda deja de ser un negocio con fines especulativos basados en la plusvalía que genera su posesión y se pone al servicio de los usuarios.

El fomento de las cooperativas en cesión de uso se ha puesto de manifiesto en dos líneas específicas que resumen el sentir de los poderes públicos en estos momentos:

- i) El Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025, que en el capítulo relativo al Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos *cohousing*, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares, y concretamente en su artículo 81, establece en estos términos el objeto del programa: «el fomento de la

vivienda cooperativa en cesión de uso y otras soluciones residenciales modelo *cobousing*, alojamientos temporales u otras modalidades similares, destinados al arrendamiento, a la cesión en uso o al disfrute temporal en cualquier régimen admitido en derecho, ya sean de titularidad pública o privada».

- ii) En el ámbito autonómico valenciano, destacamos las políticas llevadas a cabo por la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática de la Generalitat Valenciana, que apuesta firmemente por un modelo de apoyo y que, a la luz de ese objetivo, ha desarrollado una línea de avales que se formalizarán a través del Instituto Valenciano de Finanzas (AFIN-Sociedad de Garantía Recíproca) y potenciará los proyectos que ya se han adjudicado⁵⁹ y los que están por venir, lo que se integrará además por la financiación europea de los fondos Next Generation.

Como reflexión final, no hay que olvidar que el acceso a la banca comercial por parte de las personas que inician estos proyectos está siendo vetado porque se les reclaman garantías adicionales, circunstancia que, además, si está vinculada a la edad, genera mayores problemas. Es urgente que las administraciones públicas articulen préstamos para estos colectivos, que además suelen ser más vulnerables, para facilitarles el acceso al crédito como ha ocurrido en algunos modelos —por ejemplo, el de Cataluña⁶⁰—.

NOTAS

1. Disponible en: <https://www.ine.es/prodyser/demografia_UE/bloc-1c.html?lang=es>.
2. Disponible en: <https://www.ine.es/prensa/pp_2020_2070.pdf>.
3. Comisión Europea (2021).
4. Keller Garganté y Ezquerro Samper (2021); y Tortosa y Sundström (2022: 303-331).
5. Disponible en: <https://www.imserso.es/interpresent4/groups/imserso/documents/binario/8088_8089/libroblancoenv.pdf>.
6. UDP (2018).
7. Plan de Acción Internacional sobre el Envejecimiento (ONU, 2003), aprobado en la Segunda Asamblea Mundial sobre el Envejecimiento celebrada en Madrid en el 2002.
8. Keller Garganté y Ezquerro Samper (2021).
9. Zaragoza Pascual (2013: 53-79).
10. López y Estrada (2016: 227-237).
11. Fajardo García (2009a: 50 ss.) observa que las cooperativas de viviendas es la fórmula jurídica que «puede garantizar dar salida a la bolsa inmobiliaria existente en nuestro país, en mejores condiciones de calidad y precio para el futuro usuario y de garantía para las entidades financieras».
12. Siguiendo a Fajardo García (2014: 28 ss.).
13. Los socios ponen en común trabajo en condiciones de mutualidad para construir sus viviendas.

14. En estos casos, las cooperativas no se disolverían, sino que seguirían desarrollando la administración de los bienes comunes que quedan a nombre de la cooperativa.

15. Fajardo García (2009*b*: 383 ss.).

16. Fajardo García (2014: 28 ss.).

17. La legislación cooperativa desde siempre ha utilizado la expresión «procurar» para denominar la prestación que las cooperativas de consumo (en general) hacen en interés de la satisfacción de las necesidades de sus socios, lo que constituye su fin social. Cfr. Fajardo García (*Ibidem*).

18. Sentencia de 3 de enero de 2008 del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

19. En los albores de este siglo, el Gobierno danés ha permitido que los miembros de comunidades de propiedad horizontal transformen sus comunidades en cooperativas y compren participaciones individuales en éstas —solicitando una hipoteca individual diferente e independiente de la que suscribía la cooperativa para adquirir o rehabilitar el inmueble—. Las cuotas han comenzado a utilizarse como activos financieros e instrumentos de inversión para otros proyectos: los inmuebles y las cuotas cooperativas en los mismos funcionaban como una garantía de préstamos e inversiones.

20. No olvidemos que el usufructo da derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa (art. 467 CC).

21. *Vid.* Serra Rodríguez (2014*a*: 20-21).

22. Fajardo, Vañó y Merino (2021).

23. Serra Rodríguez (2014*b*: 58-43).

24. Como consecuencia del «principio de puertas abiertas», el socio tiene derecho a ingresar y a causar baja en cualquier momento. En el caso de la baja de la cooperativa, el art. 17 LC y 22 LCCV señalan que podrá se podrá hacer mediante preaviso a no ser que los estatutos exijan justa causa para hacerlo, hasta el final del ejercicio económico o hasta que haya transcurrido el tiempo que fijen los estatutos, que no será superior a 5 años. En el plazo de tres meses, el consejo rector deberá calificarla y determinar los efectos de esta. La LCCV regula en el art. 22 los supuestos que deberán considerarse baja justificada, baja obligatorio, y las causas por las que el socio podrá ser expulsado de la cooperativa.

25. Gaminde Egia (2018: 207-224).

26. La variabilidad del capital implica que se facilita la entrada y salida de socios, lo que significa que no será necesario proceder a la modificación de los estatutos (art. 60 LCCV).

27. Pastor Sempere (2008 y 2011); Gaminde Egia (2018: 207-224); Olmedo Peralta, Pendón Meléndez, Valenzuela Garach, López Santana, Castro Martín, Martínez Gutiérrez y Paniagua Zurera (2019); Peinado García (2029: 653-698); y Escuin Ibáñez (2021: 453-462).

28. Se trata de la prima de emisión en el caso de las sociedades de capital.

29. Será una cuota similar a la cuota de arrendamiento, pero a diferencia de esta, no experimentará apenas cambios, y si los sufre, podrán ser puntuales y motivadas por las necesidades reales de la cooperativa que pueden ir desde el incremento del tipo de interés del préstamo hipotecario, hasta la derrama para reparar un espacio común.

30. Proyecto Ágora Alicante. Disponible en: <<https://alicanteagoracohousing.coop/>>.

31. Gaminde Egia (2018: 207-224).

32. Téngase en cuenta la diferencia existente desde un punto de vista jurídico según que el prestatario sea un consumidor o no, porque la ley establece especiales medidas de protección en favor del primero, principalmente en la Ley 16/2011 de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo. El contrato de crédito al consumo se define como aquel por el que un prestamista concede o se compromete a conceder a un consumidor un crédito bajo la forma de pago aplazado sea préstamo, apertura de crédito o cualquier otro medio equivalente de financiación. A los efectos de la aplicación de esta ley, se entiende por consumidor la persona física que, en las relaciones contractuales que regula la ley, actúa con fines que están al margen de su actividad comercial o profesional. Quedan excluidos de esta ley los contratos de crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria, los cuales quedan sometidos a otra disposición legal también protectora e imperativa como esta.

33. Las obligaciones del cliente serán el pago de las comisiones necesarias para la formalización del contrato (apertura, disponibilidad), la restitución de las cantidades adeudadas como consecuencia de los actos de disposición llevados a cabo y el abono de los intereses relativos a la cantidad dispuesta y el tiempo durante el cual se dispuso.

Como hemos visto en el caso anterior, si el cliente es un consumidor, debe tenerse en cuenta la aplicación necesaria a dicho contrato de la Ley 16/2011, de Contratos de Crédito al Consumo.

34. Junto a estos tipos de *crowdfunding* encontramos otros dos, que no se encuentran expresamente previstos en la ley: el *crowdfunding* de donación, que implica la realización de proyectos de carácter social, con una donación desinteresada por parte de las personas que participan en el mismo, y el *crowdfunding* de recompensa, que suele realizarse para financiar proyectos artísticos o culturales y en este caso se ofrece al aportante (o mecenas) una contrapartida en forma de recompensa, por ejemplo, un libro o un disco o un producto que fabrica la empresa o u organización titular del proyecto.

35. *Vid.* Vañó Vañó (2010: 579-592).

36. Resoluciones de 21 de diciembre de 2007, de 14 de enero, 1, 2 y 8 de febrero de 2008, entre otras.

37. *Vid.* Vañó (2010: 579-592).

38. Vicent Chulià (2022: 2897 ss.).

39. Palau Ramírez, Juliá Igual, Meliá Martí y Miranda Ribera (2021); y Vicent Chulià (2022: 2897 ss.)

40. Palau Ramírez, Juliá Igual, Meliá Martí y Miranda Ribera (2021).

41. Pastor Sempere (2008: 161-174); y Palau Ramírez, Juliá Igual, Meliá Martí y Miranda Ribera (2021).

42. Fajardo García (2011).

43. Pastor Sempere (2008: 1-20); y Palau Ramírez, Juliá Igual, Meliá Martí y Miranda Ribera (2021).

44. Pastor Sempere (2008: 1-20 y 2011: 161-174).

45. Fajardo, Vañó y Merino (2021).

46. El deudor —o un tercero por él— entrega al acreedor o a un tercero, de común acuerdo, una cosa mueble en seguridad de un crédito.

47. Que nuestro ordenamiento jurídico la configura como derecho real de garantía y de realización de valor que recae, normalmente, sobre bienes inmuebles y que asegura el cumplimiento o satisfacción forzosa de un crédito mediante la concesión a su titular de la facultad de realizar la satisfacción del valor, enajenando el bien hipotecado y percibiendo su precio a través del procedimiento legal correspondiente.

48. Se encuentra regulada en el artículo 1881 del Código Civil, que la define como aquella operación en la que el acreedor adquiere el derecho a percibir los frutos generados por el inmueble de su deudor, con la obligación de aplicarlos en primer lugar al pago de los intereses, si se debieren, y en segundo lugar a reducir el crédito.

49. Por lo que respecta al aval, se admite tanto el aval bancario ordinario (fianza) como el aval a primer requerimiento que se configura como garantía autónoma e independiente y permite al socio garantizado dirigirse contra el avalista, que deberá atenderlo de manera casi automática, sin tener que examinar si el avalado ha incumplido realmente la obligación garantizada y sin solicitarle al mismo si existen motivos para oponerse al pago del aval requerido. En este tipo de avales la entidad avalista si puede exigir una documentación mínima que deberá estar especificada en el contrato de garantía.

50. Esta responsabilidad se imputa al gestor, aunque no sea el perceptor de las cantidades anticipadas y aunque responda solidariamente el consejo rector de la propia cooperativa.

51. Vid. Pliego de Condiciones de la EVHA. Disponible en: <http://www.evha.es/portal/files/PLIEGO%20COOPERATIVAS%20DEFINITIVO_6.7_mfio0rew.pdf>.

52. Ejemplo típico de esta facultad lo constituye el de la subrogación del crédito hipotecario, desarrollado por la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, por la que los deudores pueden libremente subrogar en sus hipotecas a otra entidad acreedora, a salvo la existencia de comisiones por cancelación anticipada.

53. Fajardo, Vañó y Merino (2021). La hipoteca mobiliaria y la prenda sin desplazamiento se constituirán en escritura pública que deberá inscribirse en el registro correspondiente. La falta de inscripción de la hipoteca o de la prenda en el registro privará al acreedor hipotecario o pignoraticio de los derechos que, respectivamente, les concede la ley. La inscripción no convalida los actos y contratos que sean nulos con arreglo a las leyes. Los asientos practicados en los libros especiales de hipoteca y de prenda, que se han de llevar en el Registro de la propiedad, están bajo la protección de los tribunales y producirán todos sus efectos mientras no se cancelen o se declare su nulidad.

El deudor no podrá enajenar los bienes hipotecados o dados en prenda sin el consentimiento del acreedor. La hipoteca y la prenda se extenderá a toda clase de indemnizaciones que correspondan al hipotecante o pignorante, concedidas o debidas por razón de los bienes hipotecados o pignorados, si el siniestro o hecho que los motiva acaeciere después de la constitución de la hipoteca o prenda. La falta de pago de la prima de seguro de los bienes hipotecados o pignorados, cuando proceda su aseguramiento, facultará al acreedor para dar por vencida la obligación o para abonar su importe por cuenta del obligado a su pago.

54. En el supuesto de la prenda sin desplazamiento, los arts. 53 a 54 de esta Ley señalan que podrán constituirlos los legítimos titulares de explotaciones agrícolas, forestales y pecuarias sobre los frutos pendientes y las cosechas esperadas dentro del año agrícola en que se celebre el contrato; los frutos separados o productos de dichas explotaciones que en el caso de no estar almacenados, se determinará el lugar donde hubieren de depositarse; los animales, así como sus crías y productos; las máquinas y aperos de las explotaciones e incluso se admite la prenda sobre determinados bienes aunque no formen parte de la explotación y mercaderías y materias primas almacenadas (art. 53); por último, el art. 54 dispone que también podrán ser objeto de prenda sin desplazamiento las colecciones de objetos de valor artístico e histórico, como cuadros, esculturas, porcelanas o libros, bien en su totalidad o en parte, y dichos objetos aunque no formen parte de una colección.

55. Fajardo, Vañó y Merino (2021).

56. El crédito garantizado con hipoteca mobiliaria o con prenda sin desplazamiento podrá enajenarse o cederse en todo o en parte por escritura. Salvo pacto expreso, la hipoteca mobiliaria y la prenda sin

desplazamiento, en garantía de una obligación que devengue intereses, asegurará, en perjuicio de tercero, además del principal, los intereses de los dos últimos años y la parte vencida de la anualidad corriente.

57. Fajardo, Vañó y Merino (2021).

58. El aval se define como una garantía personal por medio de la cual un tercero asume el compromiso de responder del cumplimiento de una obligación si no la cumple el deudor principal. Se trata de un contrato caracterizado por su accesoriadad respecto del contrato principal y porque se encontrará afectado todo el patrimonio del que asume la obligación derivada del aval. Suele configurarse como accesorio de un contrato de préstamo o crédito a través del cual se pretende garantizar este y que normalmente viene impresa en la misma póliza. Si el cliente no paga o no cumple debidamente sus obligaciones, el tenedor del aval exigirá a la entidad financiera que lo ha concedido que le abone su importe.

59. Proyecto Ágora Alicante, cit., *supra*, n. 30.

60. Conveni de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Institut Català de Finances per a la creació d'una línia de préstecs bonificats amb assumptió de risc per al finançament d'obres de comunitats de propietaris (2018). Su objetivo es regular el marco de colaboración entre las partes para crear una línea de créditos bonificados, asumiendo el riesgo la Agencia de Viviendas de Cataluña para la financiación de obras de rehabilitación, mantenimiento estructural, eficiencia energética y accesibilidad de comunidades de propietarios que reúnan los requisitos de la convocatoria. Disponible en: <<http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/wcm/connect/c3b40968-d79e-4036-8395-b1a4753e42d9/20201030+ID+20038+Conveni+AHC+i+ICF+3++signat+JF.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=c3b40968-d79e-4036-8395-b1a4753e42d9>>.

BIBLIOGRAFÍA

COMISIÓN EUROPEA (2021): *Libro verde sobre el envejecimiento. Fomentar la solidaridad y la responsabilidad entre generaciones* [en línea], <https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/com_2021_50_f1_green_paper_es.pdf>. [Consulta: 27/10/2022.]

ESCUIN IBÁÑEZ, Irene (2021): «Capítulo XIII. Régimen económico de la sociedad cooperativa» en R. Alfonso Sánchez, F. Cavas Martínez, J. Valero Torrijos y M. Navarro Egea (dirs.), *La Ley 27/1999, de 16 de Julio, de Cooperativas: Veinte años de vigencia y resoluciones judiciales (1999-2019)*, Cizur Menor: Thomson-Reuters Aranzadi, 453-462.

FAJARDO GARCÍA, Gemma (2009a): «Nuevas perspectivas del cooperativismo de viviendas», *Noticias de la economía pública social y cooperativa*, 53, 50-53

– (2009b): «El objeto social de las cooperativas de viviendas en la legislación española», en M. L. Atienza Navarro, R. Evangelio Llorca, M. D. Mas Badía, y M. P. Montés Rodríguez (coords.), *Pensamientos jurídicos y palabras dedicadas a Rafael Ballarín*, Valencia: Servei de Publicacions de la Universitat de València, 383-398.

– (2011): *Cooperativas: Régimen jurídico y Fiscal*, Valencia: Tirant lo Blanch.

– (2014): «¿Cómo procura alojamiento una cooperativa de viviendas? Modalidades de cooperativas de viviendas y prestaciones sobre objetos distintos a la vivienda», en G. Fajardo García (dir.), *Las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana*, Valencia: CIRIEC, 27-43.

FAJARDO GARCÍA, Gemma, María José VAÑÓ VAÑÓ y Francisco MERINO GARRIDO (2021): *Claves de la colaboración público-cooperativa en el ámbito local: vivienda, empleo y servicios públicos*, Valencia: FECOVI.

GAMINDE EGIA, Eba (2018): «Régimen jurídico de la participación de los socios y socias en el capital de la cooperativa: tipos de aportación y derechos económicos», *Boletín De la Asociación Internacional de Derecho Cooperativo*, 53, 207-224 [en línea], <<https://doi.org/10.18543/baidc-53-2018pp207-224>>.

KELLER GARGANTÉ, Christel y Sandra EZQUERRA SAMPER (2021): «Viviendas colaborativas de personas mayores: democratizar el cuidado en la vejez», *REVESCO: Revista de Estudios Cooperativos*, 137, 73-95.

LÓPEZ, Daniel y ESTRADA, Mariona (2016): «¿Cómo avanzan las dinámicas de *senior cohousing* en España?», En S. Ezquerra, M.P. Salanova, M. Pla, J. Subirats (Eds.), *Edades en transición. Envejecer en el siglo XXI*, Madrid: Ariel, 227-237.

OLMEDO PERALTA, Eugenio, Miguel Ángel PENDÓN MELÉNDEZ, Francisco Javier VALENZUELA GARACH, Nieves LÓPEZ SANTANA, María Jesús CASTRO MARTÍN, Ángel Martínez Gutiérrez, y Manuel PANIAGUA ZURERA (2019): «Capítulo VII. Régimen económico», en J. I. Peinado García (dir.) y T. Vázquez Ruano (coord.), *Tratado de Derecho de Sociedades Cooperativas*, Valencia: Tirant lo Blanch, 653-898.

PALAU RAMÍREZ, Felipe, Juan Francisco JULIÁ IGUAL, Elena MELIÁ MARTÍ y Eduardo MIRANDA RIBERA (2021): «Aproximación jurídica a la regulación cooperativa de los instrumentos financieros no tradicionales y su utilización en el sector agroalimentario español», *REVESCO. Revista de Estudios Cooperativos*, 139, e76633.

PASTOR SEMPERE, M.^a del Carmen (2008): «El capital social en la sociedad cooperativa: situación actual y apuntes para una reforma», *Práctica de tribunales: revista de derecho procesal civil y mercantil*, 50, 1-20.

– (2011): «Régimen económico y financiero I. Capital social, reservas y financiación» en G. Fajardo García (dir.), *Cooperativas: régimen jurídico y fiscal*, Valencia: Tirant lo Blanch, 161-174.

PEINADO GARCÍA, Juan Ignacio (2019): *Tratado de Derecho de Sociedades Cooperativas*, v. 1, Valencia: Tirant lo Blanch.

SERRA RODRÍGUEZ, Adela (2014a): «Diferencias entre la cooperativa de viviendas y otras figuras jurídicas de actividad similar», en G. Fajardo García (dir.), *Las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana*, Valencia: CIRIEC, 20-21.

– (2014b): «Admisión de socios: derecho y obligaciones», en G. Fajardo García (dir.), *Las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana*, Valencia: CIRIEC, 58-63.

TORTOSA CHULIÁ, M.^a Ángeles y Gerdt SUNDSTRÖM (2022): «El cohousing senior en España. Cambios desde la economía social en los alojamientos y en la economía de los cuidados para personas mayores», *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, 104, 303-331.

UDP (2018): «Población española mayor de 65 años y las viviendas colaborativas de mayores (cohousing)» [en línea], <<https://www.mayoresudp.org/wp-content/uploads/2018/07/Personas-mayores-de-65-a%C3%B1os-y-las-viviendas-colaborativas-de-mayores-Cohousing.pdf>>. [Consulta: 27/10/2022.]

VAÑÓ VAÑÓ, María José (2010): «Aproximación al régimen de la hipoteca inversa» en F. González Castilla y R. Marimón Durá, *Estudios de derecho del mercado financiero: homenaje al profesor Vicente Cuña*, Valencia: Servei de Publicacions de la Universitat de València, 579-592.

VICENT CHULIÀ, Francisco (2022): *Introducción al Derecho Mercantil*, Valencia: Tirant lo Blanch.

ZARAGOZA PASCUAL, Gustavo (2013): «Cooperativismo, viviendas para mayores y Servicios Sociales», *Revista vasca de economía social – Gizarte ekonomiaren euskal aldizkaria*, 10, 53-70.

Fecha de recepción: 27 de julio de 2022.

Fecha de aceptación: 24 de octubre de 2022.