

LAMBEA RUEDA, Ana: *Cooperativas de viviendas. La promoción, construcción y adjudicación de la vivienda al socio cooperativo*. Editorial Comares, 3.ª edición corregida y actualizada. Granada, 2012. Libro de 562 págs.

por

M^a ISABEL DE LA IGLESIA MONJE
Profesora Contratada Doctora
Derecho Civil UCM

La autora de esta importante monografía es profesora de Derecho Civil (UCM), y el tema de este libro fue su tesis doctoral que vio la luz por primera vez en 2001, y posteriormente en 2007. Tras cinco años de cambios relativos a la materia objeto de profundo análisis, la autora nos trae de nuevo con esta tercera edición, novedades y temas que afectan a las cooperativas desde muy diversos puntos de vista. No hay que olvidar que la autora es una de las personas más conocedoras de este tema en la actualidad, teniendo publicados además, más de una decena de artículos doctrinales.

Las Cooperativas de viviendas se utilizan como fórmula de acceso a la vivienda en condiciones ventajosas, pero pese a las excelencias y virtudes de su régimen jurídico, especialmente desde el punto de vista tributario, la expansión de la figura no lleva aparejada una correlativa y correcta divulgación de su contenido, debido a la intervención *de facto* de algunos sujetos de reciente aparición. Es el caso de las gestoras de Cooperativas, y sobre todo por las dificultades de encontrar un desarrollo de la regulación cooperativa por sectores. Y ello teniendo en cuenta, paradójicamente que nos encontremos en el momento de mayor diversidad normativa, con la Ley de Cooperativas estatal 27/1999, y las numerosas Leyes de Cooperativas de las Comunidades Autónomas.

La autora toma como punto inicial de la investigación, la afirmación de que tanto los supuestos más actuales de Cooperativas de viviendas, como el ingreso del socio y la adquisición de la propiedad de la vivienda, son cuestiones que no han sido analizadas por la doctrina civilista, ni reguladas debidamente por el legislador. Afirma que no se ha tenido en cuenta su comprensión y desarrollo en conexión con el resto del ordenamiento jurídico, especialmente con el Derecho Civil. Todo lo cual hace que en múltiples ocasiones, la jurisprudencia se enfrente con litigios cooperativos, en materia de viviendas, y acuda tanto al Derecho de obligaciones y contratos como a la legislación cooperativa para resolver los asuntos, sin encontrar un nexo entre las normas cooperativas y el Derecho Civil en aquellos casos en que es necesario.

Esta tercera edición mantiene el índice y contenido de la obra y su esencia, corregida y actualizada, incorporando las novedades legislativas comunitarias,

estatales, autonómicas y de Derecho Comparado, sin olvidar el análisis doctrinal y la abundante jurisprudencia reciente.

En relación con las novedades legislativas, cabe decir que la normativa estatal —Ley 27/1999— no se ha visto modificada en su esencia, excepto en algún artículo. Pero en el ámbito autonómico, la cuestión cambia como consecuencia de la profusión legislativa existente desde 2007 hasta la actualidad. Hay dos normas nuevas: la Ley 4/2010, de 29 de junio, de Cooperativas de Asturias, y la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, de Cooperativas de Castilla-La Mancha, sin olvidar que, a excepción de Cantabria, todas las Comunidades Autónomas tienen su propia Ley de Cooperativas. Diversidad legislativa que nos lleva, sin duda, a la inseguridad jurídica.

Por otro lado, y como consecuencia de la situación económica que estamos padeciendo a nivel global, se han introducido normas de interés que afectan al sector cooperativo como la nueva Ley de Economía Social 5/2011, de 29 de marzo, entre cuyas entidades se encuentran las Cooperativas en primer término, y que en cuestión de viviendas completa el artículo 89.4 de la Ley de Cooperativas estatal 27/1999; y la Ley 3/2009, de 3 de abril, de Modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles con previsión en sus artículos 4 y 7, de las posibles transformaciones de las Cooperativas en sociedades mercantiles y viceversa.

Sin olvidar la necesidad de adaptación del Derecho comunitario en nuestro ordenamiento jurídico, en particular del Reglamento 1435/2003, con la Ley 3/2011, de 4 de marzo, por la que se regula la Sociedad Cooperativa con domicilio en España.

Pero centrándonos en el fondo del libro debemos tener en cuenta su importancia porque concreta su estudio en los supuestos más actuales de Cooperativas de viviendas en nuestro país, en particular del ingreso del socio y de la adquisición de la propiedad de la vivienda. Se analizan cuestiones importantes de las cooperativas principales: la adjudicación de la vivienda al socio, los sujetos que intervienen en la misma, y las relaciones jurídicas entre ellos.

El núcleo central examina la especial relación existente entre la Cooperativa de vivienda y el socio, en orden a averiguar la forma y el fundamento jurídico de la adquisición de la propiedad de la vivienda por éste, la adjudicación de la vivienda, objeto y fin de la Cooperativa y esencia de la misma como actividad o servicio cooperativo.

También se profundiza en la relación jurídica entre la Cooperativa y el socio y su dualidad social y cooperativa, así como las fases por las que atraviesa, su reflejo en el negocio jurídico de adjudicación de la vivienda cooperativa, la concreción de la función de representación por la Cooperativa, y la adjudicación como división de la *masa común de gestión cooperativa*. Previamente la autora presenta una visión general de la Cooperativa como persona jurídica en nuestro ordenamiento, y la distinción de las Cooperativas de viviendas como clase específica.

En las últimas páginas se perfilan las relaciones jurídicas de la Cooperativa y los socios con los agentes que intervienen en la edificación, que se desarrollan en algún caso por su especificidad e importancia, como es el de las empresas gestoras de Cooperativas.

Finaliza su estudio, como no podía ser menos, con unas conclusiones muy acertadas que desvelan la naturaleza de la institución, y concreta las soluciones a los problemas estudiados en las páginas anteriores.

La obra se completa con dos índices pormenorizados de la bibliografía utilizada y de la jurisprudencia.

En definitiva obra importante que ayuda a entender el mecanismo de la institución, los problemas a los que se enfrenta y que aporta soluciones razonables.