



## **ANEXO 1. Formulario de solicitud de propuesta de tema para el Trabajo Fin de Máster**

**NOMBRE Y APELLIDOS:** Héctor Rubén San Cristóbal Rovere

**CORREO ELECTRÓNICO:** rubensancri@yahoo.es

**TÍTULO DEL TRABAJO PROPUESTO:** Cooperativa de vivienda en régimen de cesión de uso / Cohousing - Alternativas al modelo tradicional de acceso a la vivienda

**TUTOR DEL TRABAJO PROPUESTO:** Dra. Elsa Marina Álvarez González.

**JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS DEL TRABAJO PROPUESTO:** El objeto del trabajo es explorar diferentes alternativas que permitan dar una respuesta a las necesidades de vivienda y a las inquietudes surgidas a partir de la última crisis económica.

Determinar si, en el contexto jurídico y económico actual, cabe la posibilidad de optar por alguna forma alternativa para disponer de vivienda, (distinta a la opción habitual entre compra / alquiler) y la viabilidad de tal alternativa. Definir si se trata de una alternativa real y estable, que perdurará una vez superada la situación de crisis; o si por el contrario, solo se trata de un movimiento puntual como reacción frente a la crisis, que se difuminará en cuanto se manifiesten los primeros síntomas de mejora de la situación económica. En su caso, definir las características, condiciones y requisitos para que su implantación y utilización sea una alternativa real y perdurable.

La metodología seguida para este trabajo ha consistido en la búsqueda de información mediante la introducción de palabras claves en buscadores de bibliografía, publicaciones, artículos, noticias e información relacionada con el tema objeto de estudio. A medida que se fueron encontrando fuentes que resultaran de interés, se continuaba la búsqueda a partir de las citas y referencias contenidas en estas fuentes y tuvieran mayor relevancia para la investigación.

**RESUMEN:** La crisis financiera padecida en los últimos años, que afectó principalmente al mercado inmobiliario, puso de manifiesto ciertas deficiencias que presentan las vías habituales de acceso a una vivienda (la propiedad y el alquiler); y por otro lado, ha abonado el terreno para la utilización de alternativas más favorables.

Una alternativa para acceder a una vivienda en condiciones asequibles es mediante una cooperativa de vivienda, pero con un sistema que no tuvo (hasta ahora) aplicación práctica en España, como es la cesión del derecho de uso. También ha comenzado a difundirse un modo de uso de la vivienda basada en principios de economía colaborativa, denominada Cohousing (o covivienda). La combinación de estas dos características (la cooperativa de cesión de uso como vía de acceso y el Cohousing como forma de uso u aprovechamiento) conforma un modelo en el que, aunando todas las ventajas de las vías tradicionales, prima el beneficio común frente al interés privado.

Fdo.



UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



## **ANEXO 2. Primeras dos páginas, normalizadas, del Trabajo Fin de Máster**

### **Cooperativa de vivienda en régimen de cesión de uso / Cohousing**

Alternativas al modelo tradicional de acceso a la vivienda

Trabajo Fin de Máster presentado por HECTOR RUBEN SAN CRISTOBAL ROVERE, estudiante del Máster en REGULACIÓN ECONÓMICA Y TERRITORIAL (Especialidad en Ordenación del Territorio, Urbanismo y Medio Ambiente), para optar al Título de Máster Oficial de la Universidad de Málaga, siendo tutor del mismo la Dra. Elsa Marina Álvarez González.

VºBº del Tutor:

Estudiante:

Fdo.

Fdo.

En Málaga, a 27 de junio de 2017



UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



MÁSTER EN REGULACIÓN ECONÓMICA Y TERRITORIAL (Especialidad en Ordenación del Territorio, Urbanismo y Medio Ambiente)

FACULTAD DE DERECHO. UNIVERSIDAD DE MÁLAGA

TRABAJO FIN DE MÁSTER (CURSO ACADÉMICO 2016/2017)

**TÍTULO: Cooperativa de vivienda en régimen de cesión de uso / Cohousing** - Alternativas al modelo tradicional de acceso a la vivienda

AUTOR: Héctor Rubén San Cristóbal Rovere

TUTOR ACADÉMICO: Dra. Elsa Marina Álvarez González.

**RESUMEN:** La crisis financiera padecida en los últimos años puso de manifiesto las deficiencias que presentan las vías habituales de acceso a una vivienda, y por otro lado, ha abonado el terreno para la utilización de alternativas más asequibles. Una de estas alternativas alternativa es mediante una cooperativa de vivienda, pero con un sistema que no tuvo (hasta ahora) aplicación práctica en España, como es la cesión del derecho de uso. También se está empezando a implementarse un modelo de uso de vivienda basada en principios de economía colaborativa, denominada Cohousing (o covivienda). La combinación de estas dos modalidades (la cooperativa de cesión de uso como vía de acceso y el Cohousing como forma de uso u aprovechamiento) conforma una estructura en la que, aunando las ventajas de las vías tradicionales, prima el beneficio común frente al interés privado.

**PALABRAS CLAVES:** Cooperativa de cesión de uso – Covivienda - Economía social - Vivienda colaborativa

**ABSTRACT:** The financial crisis in recent years has revealed certain deficiencies in the usual ways of accessing a home, and on the other hand, it has provided the ground for the use of more affordable alternatives. One of these alternative alternatives is through a housing cooperative, but with a system that did not (until now) have practical application in Spain, such as the assignment of the right of use. A housing use model based on principles of collaborative economy, called Cohousing, is also beginning to be implemented. The combination of these two modalities (the cooperative of assignment of use as a way of access and the Cohousing as a form of use or exploitation) forms a structure in which, combining the advantages of traditional routes, the common benefit against the private interest.

**KEY WORDS:** Cooperative of assignment of use – Cohousing - Social economy - collaborative housing

## **Cooperativa de vivienda en régimen de cesión de uso / Cohousing**

Alternativas al modelo tradicional de acceso a la vivienda

## **Use Cession Housing Cooperative / Cohousing**

Alternatives to the traditional model of access to housing

Autor: Hector Ruben San Cristobal Rovere

Tutor académico: Elsa Marina Álvarez González

Resumen: La crisis financiera padecida en los últimos años, que afectó principalmente al mercado inmobiliario, puso de manifiesto ciertas deficiencias que presentan las vías habituales de acceso a una vivienda (la propiedad y el alquiler); y por otro lado, ha abonado el terreno para la utilización de alternativas más favorables.

Una alternativa para acceder a una vivienda en condiciones asequibles es mediante una cooperativa de vivienda, pero con un sistema que no tuvo (hasta ahora) aplicación práctica en España, como es la cesión del derecho de uso.

También ha comenzado a difundirse un modo de uso de la vivienda basada en principios de economía colaborativa, denominada Cohousing (o covivienda).

La combinación de estas dos características (la cooperativa de cesión de uso como vía de acceso y el Cohousing como forma de uso u aprovechamiento) conforma un modelo en el que, aunando todas las ventajas de las vías tradicionales, prima el beneficio común frente al interés privado.

*The financial crisis in recent years, which mainly affected the real estate market, revealed certain deficiencies in the usual ways of accessing a home (property and rent); and on the other hand, it has paved the way to use more convenient alternatives.*

*An alternative to access housing in affordable conditions is through a housing cooperative, but with a system that has not had practical application in Spain (until now), such as the assignment of right of use.*

*Also began to spread a way of using housing based on principles of collaborative economy, called Cohousing.*

*The combination of these two characteristics (the cooperative of assignment of use as a way to access, and the cohousing as a form of use) forms a model in which, combining all the advantages of traditional ways, the common benefit against interest private.*

Palabras clave (en español y en inglés)

- Cooperativa de cesión de uso - Cooperative of assignment of use
- Covivienda – Cohousing
- Economía social - Social economy
- Vivienda colaborativa - collaborative housing

# ÍNDICE

## **1. INTRODUCCIÓN**

- 1.1. Objetivos
- 1.2. Justificación Del Tema Elegido

## **2.- DESARROLLO DEL TRABAJO**

### 2.1. Antecedentes

- 1. Propiedad
- 2. Alquiler
- 3. Otras formas de acceso a la vivienda
  - a) Corralas - Claves y elementos comunes
  - b) Aparcería

### 2.2. Alternativa al modelo de acceso a la vivienda.

#### 2.2.1 Cooperativa de vivienda:

##### 2.2.1.1. Conceptos generales

##### 2.2.1.2. Tipos de cooperativas de viviendas.

- (a) Cooperativas de viviendas de propiedad individual
- (b) Cooperativas de viviendas de inquilinos
- (c) Cooperativas de viviendas en cesión de uso y disfrute.

##### 2.2.1.3 Algunos modelos de cooperativa de cesión de uso en el mundo:

- a) ANDEL y ALMENE (Dinamarca)
- b) Modelo Wohnprojekte (Alemania)
- c) La FUCVAM (Uruguay)

##### 2.2.1.4. La experiencia de las cooperativas de cesión de uso en España

- a) Sostre Civic (Barcelona)
- b) Coop Los Milagros (Málaga)
- c) Jubilares (Madrid)

##### 2.2.1.5. Marco jurídico

##### 2.2.1.6. Características del modelo de cesión de uso

- a) Ingreso a la cooperativa:
- b) Obligaciones.
- c) Derechos:
- d) La responsabilidad de los socios por las deudas sociales:
- e) Baja de la cooperativa.

- f) Propiedad del inmueble.
- g) Cesión de uso - Plazo:
- h) Derechos y Obligaciones del usuario:
- i) Transmisión del derecho de uso:

#### 2.2.2.- Cohousing

##### 2.2.2.1. Introducción

##### 2.2.2.2. En qué consiste un Cohousing? – Definición:

##### 2.2.2.3. Características y principios:

##### 2.2.2.4. El Cohousing en el mundo

- Dinamarca
- Suecia
- Países Bajos
- Bélgica
- Alemania
- Italia
- Reino Unido
- Estados Unidos
- Canadá

##### 2.2.2.5 Experiencias en el ámbito nacional

#### 2.2.3. Relación entre Cohousing y las cooperativas de vivienda de cesión de uso

### **3.- CONCLUSION y CONSIDERACIONES Y FINALES**

- 3.1 Un modelo sostenible de acceso y disfrute de la vivienda.
- 3.2. Claves del modelo de cooperativa de viviendas en cesión de uso y el Cohousing.
- 3.3. Condicionantes para afianzar la implementación del modelo
  - 3.3.1 Fomento y apoyo por parte de la administración pública.
  - 3.3.2 Adoptar medidas para asegurar la estabilidad del modelo
  - 3.3.3 Contar con técnicos especializados y de desarrollar herramientas de gestión específicas.

### **BIBLIOGRAFÍA Y OTRAS REFERENCIAS DOCUMENTALES**

## 1.- INTRODUCCIÓN

El acceso a una vivienda es una de las principales necesidades que imperiosamente deben satisfacer todas las personas.

El Artículo 47 de la Constitución Española reconoce que *“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”*.

Sin embargo, el citado **artículo** adolece de una gran debilidad, consecuencia de su ubicación dentro del capítulo de los principios rectores de la política social y económica de la Constitución, principios que *“sólo podrán ser alegados ante la Jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo que dispongan las leyes que los desarrollen”*, según dispone el artículo 53.3 de la CE

Al no contar aún con una ley que desarrolle el “derecho a la vivienda”, no existen instrumentos que permitan exigir su cumplimiento y dar protección jurisdiccional a sus titulares. La normativa sobre la utilización del suelo no ha sido muy efectiva en este sentido, pues lejos de impedir la especulación inmobiliaria, más la ha potenciado, al regular la vivienda fundamentalmente desde la óptica de un bien susceptible de propiedad privada, quedando el *derecho a la vivienda digna y adecuada* relegado a mera aspiración sociopolítica.

En este marco, las vías de acceso a una vivienda han sido (casi exclusivamente) dos: La propiedad, y el alquiler. Ambas alternativas presentan características, ventajas y desventajas propias de un modelo que equipara la vivienda con una Mercancía; y como tal se enmarca en un sector regulado por las dinámicas del libre mercado, en el que la población es considerada únicamente en su condición de consumidor.

La reciente crisis financiera por la que ha atravesado el mercado inmobiliario ha puesto de manifiesto las deficiencias y debilidades del modelo; que al estar basado exclusivamente en el crecimiento económico finalmente ha terminado por mostrarse insostenible en todos los aspectos (económico, social y ambiental).

Sin embargo, el escenario de crisis ha sido el caldo de cultivo para el surgimiento de movimientos sociales que propugnan un cambio en el modelo de desarrollo económico, basado en principios de solidaridad y colaboración social; y a la luz de estos principios, se proponen también cambios en el modelo de acceso a la vivienda.

Uno de estos modelos alternativos son las denominadas cooperativas de viviendas de cesión de uso, que se caracterizan por considerar la vivienda como un bien necesario de propiedad colectiva, y por lo tanto con un carácter no especulativo.

También, han surgido con mucho auge en los últimos años diferentes modelos de economía colaborativa (bancos de tiempo), conocidos sistemas para la utilización compartida de bienes tales como vehículos (BlaBlaCar) o espacios de trabajo (co-working), así como innumerables webs que promueven el intercambio de todo tipo de bienes y servicios.

Las viviendas no son ajenas a este movimiento, y ya existiendo numerosas plataformas que promueven el intercambio de viviendas durante las vacaciones (HomeForHome, guesstogues).

Dentro de los sistemas de economía colaborativa encontramos un modelo de acceso a vivienda que es especialmente interesante, denominado Cohousing. Se trata de un modelo basado en un conjunto de viviendas privativas complementadas con equipamientos, instalaciones y servicios comunes, que son autogestionados por los propios usuarios.

Aunque en principio estas propuestas alternativas puedan parecer una novedad, en realidad se trata de opciones que existen desde hace mucho tiempo (algunas de ellas muy difundidas en países de nuestro entorno), pero que ha sido poco o nada utilizadas en nuestro país.

## 1.1 Objetivos

El objetivo es hacer estudiar algunas vías alternativas de acceso a la vivienda, Análisis de experiencias nacionales e internacionales haciendo un repaso las características principales de algunos modelos (tanto nacionales como internacionales), que dejando de lado el concepto de la vivienda como un bien de mercado, plantean en su lugar el acceso a la vivienda desde un punto de vista integral, basado en principios de economía colaborativa, con sistemas de gestión comunitaria y democrática en los que prima el interés social.

Dentro de ese repaso se destacan dos alternativas: La cooperativa de viviendas de cesión de uso; como un medio asequible de acceder a una vivienda; y el Cohousing, como paradigma de uso basado en principios de economía colaborativa.

En torno a este objetivo, se hará un repaso de diversas experiencias a fin de extraer sus claves fundamentales y plasmar sus características, reseñar las ventajas y/o desventajas que presentan frente a las alternativas tradicionales; y finalmente analizar la viabilidad jurídica de los sistemas mencionados, y los requisitos y condicionantes necesarios para su implantación.

## 1.2 Justificación del tema elegido

El objeto del trabajo es explorar diferentes alternativas que permitan dar una respuesta a las necesidades de vivienda y a las inquietudes surgidas a partir de la última crisis económica.

Determinar si, en el contexto jurídico y económico actual, cabe la posibilidad de optar por alguna forma alternativa para disponer de vivienda, (distinta a la opción habitual entre compra / alquiler) y la viabilidad de tal alternativa.

Definir si se trata de una alternativa real y estable, que perdurará una vez superada la situación de crisis; o si por el contrario, solo se trata de un movimiento puntual como reacción frente a la crisis, que se difuminará en cuanto se manifiesten los primeros síntomas de mejora de la situación económica.



En su caso, definir las características, condiciones y requisitos para que su implantación y utilización sea una alternativa realy y perdurable.

La metodología seguida para este trabajo ha consistido en la búsqueda de información mediante la introducción de palabras claves en buscadores de bibliografía, publicaciones, artículos, noticias e información relacionada con el tema objeto de estudio.

A medida que se fueron encontrando fuentes que resultaran de interés, se continuaba la búsqueda a partir de las citas y referencias contenidas en estas fuentes y tuvieran mayor relevancia para la investigación.

## 2.- DESARROLLO DEL TRABAJO

### 2.1. Antecedentes

Se menciona en la introducción que hasta el día de hoy, el tema de la vivienda ha sido tratado fundamentalmente como una mercancía, descuidando la regulación del “*derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada*” que consagra la Constitución Española

La preferencia generalizada de los españoles por conseguir la propiedad ha impulsado la producción de vivienda en un mercado altamente especulativo, provocando un incremento generalizado de los precios del suelo.

El parque de viviendas se ha generado mayoritariamente para la venta, sin tener en cuenta las características de la población a la que está destinada (necesidades familiares, sociales y culturales, ni sus posibilidades económicas reales).

La consecuencia, cuando la oferta no se adecua a la demanda, es que se genera una gran parque de viviendas vacías que el mercado no puede absorber, que junto a las viviendas secundarias conforman en Andalucía una bolsa de viviendas desocupadas de casi 1,5 millones.

El mismo fenómeno, y con parecidos porcentajes, ocurre a escala nacional, en lo que se ha venido a llamar “*el despilfarro inmobiliario español*”<sup>1</sup>

El período de prosperidad económica, como el vivido en la pasada década hasta el año 2007, ha propiciado que las personas se enfrenten y den solución a sus problemas de manera individualista, primando el desarrollo de las capacidades de cada persona de forma aislada y en competencia con las demás.

Esta prosperidad económica, y la facilidad de acceso a la financiación, llevó a resolver sus necesidades de acceso a vivienda también de manera individual; y en un sistema dominado por el libre mercado, el poder adquisitivo de cada individuo determina sus posibilidades de acceso a una vivienda, así como la zona donde podrá residir, produciéndose una segregación social de la población por el territorio.

En este escenario, las vías de acceso a una vivienda son, casi exclusivamente, dos: La adquisición de la propiedad, y el alquiler. La opción por una u otra vía depende, en la mayoría de los casos, fundamentalmente del factor económico.

#### 2.1.1 Propiedad:

Si bien existen diferentes formas de adquirir la propiedad de un inmueble (ocupación, usucapion, accesión, herencia/legado, etc) la vía más habitual en el tráfico jurídico, y relevante a efectos del presente estudio es la compraventa.

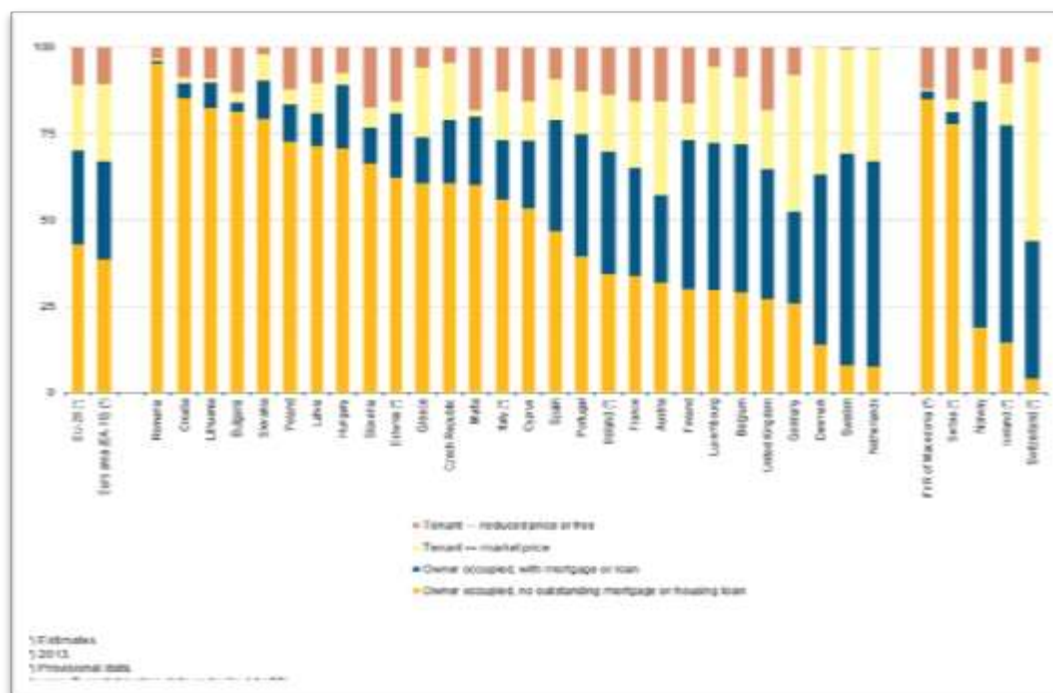
---

<sup>1</sup> LORA CHAPELA, M: Cooperativas de viviendas en cesión de uso y disfrute. Análisis de experiencias para la difusión y promoción de un modelo alternativo de acceso a la vivienda en Andalucía. Tesis del máster en ciudad y arquitectura sostenibles. Universidad de Sevilla - Disponible en <https://idus.us.es/xmlui/bitstream/handle/11441/40977/aomaster75.pdf?sequence=1>

Hasta ahora, España ha sido (y sigue siéndolo) un país de propietarios, en el que disponer de una vivienda en propiedad es casi una obsesión.

**Y evidencia clara de ello es que el 78,2% de los españoles tiene una vivienda en propiedad**, cifra que sitúa a España como uno de los países con el mayor porcentaje de toda la Unión Europea, según datos estadísticos publicados por EUROSTAT (Tabla 2.1)

Tabla 2.1: Distribución del régimen de tenencia de vivienda en Europa



Fuente: EUROSTAT<sup>2</sup>

Hasta el año 2015, el porcentaje de españoles que dispone de una vivienda en propiedad (sumando las que se poseen libres de cargas y las adquiridas mediante préstamo hipotecario) es casi nueve puntos superior al promedio de la Unión Europea, que está en el 69,5%.

Según el informe “LOS ESPAÑOLES Y SU RELACIÓN CON LA VIVIENDA EN 2015”<sup>3</sup>, **los españoles tienen una clara preferencia por la vivienda en propiedad**, puesto que siempre se ha considerado la adquisición de vivienda como un valor refugio.

<sup>2</sup> EUROSTAT - guía para las estadísticas europeas:  
 Disponible en: [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/File:Distribution\\_of\\_population\\_by\\_tenure\\_status\\_2014\\_\(%25\\_of\\_population\)\\_YB16.png](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/File:Distribution_of_population_by_tenure_status_2014_(%25_of_population)_YB16.png)

<sup>3</sup> LOS ESPAÑOLES Y SU RELACIÓN CON LA VIVIENDA EN 2015  
 Disponible en: <http://www.fotocasa.es/blog/compraventa/informe-fotocasa>

La inversión en vivienda está en la mente de muchos españoles, incluso en la de aquellos que actualmente viven en régimen de alquiler, donde casi la mitad de los inquilinos preferiría una vivienda en propiedad.

Un 60% de los encuestados considera que alquilar no es una opción rentable a largo plazo. Incluso los llamados “*millennials*” (jóvenes de entre los 18 y los 35 años) sueñan con llegar a ser propietarios de su vivienda en el futuro, ya que consideran el alquiler como una situación temporal

Ahora bien, en el momento de tener que afrontar la compra de la vivienda, la decisión no resulta tan simple. Equiparar la cuota de un préstamo (hipotecario) con la renta no tiene sentido, pues esta comparación no tiene en cuenta factores tales como los gastos asociados a la compra de la vivienda (notario, registro, gestor y tasación), **el gasto de mantenimiento, los impuestos ligados a la propiedad, ni tampoco el coste de oportunidad** de los fondos invertidos, entre otros muchos aspectos

Se ha de hacer hincapié también en que **para acceder a una casa con financiación se necesita, al contrario que en el arrendamiento, un alto ahorro** (en torno al 30% del valor del inmueble), y que, normalmente, se obvia al comparar el coste de un préstamo con el de un alquiler.

En cuanto a las ventajas de comprar una vivienda, debemos de tener en cuenta que esta es un bien que se revaloriza con el tiempo y en un determinado momento puede servirnos para hacer frente a apuros económicos, para financiar nuestra jubilación o para dejar un bien en herencia de gran valor a nuestros allegados.

Igualmente, disponer de una vivienda en propiedad nos permite poder decorarla y reformarla en función de nuestros gustos personales, algo que también puede ayudar a incrementar el valor de la vivienda.

A la hora de hablar de las desventajas, la principal está relacionada con los problemas que se pueden derivar del impago de la hipoteca. Además, también debemos tener en cuenta el gran esfuerzo que implica el pago de la entrada para la compra de una casa y que suele estar entre un 20% y 40% del precio del inmueble.

Por otro lado, no debemos olvidarnos de otros gastos que asumimos tras la compra de una casa como por ejemplo: gastos de comunidad, seguros de hogar, remodelaciones, impuestos, etc. ; gastos de los que muchos no son asumibles por los inquilinos.

Decíamos antes que el factor económico resulta determinante a la hora de decantarse por una u otra alternativa, pero no el único. Comprar una casa es quizás una de las inversiones más importantes en la vida de una persona, decisión que tendrá durante mucho tiempo un gran impacto, tanto en lo económico como en lo personal y familiar

Por lo tanto, además del aspecto económico, habrá que ponderar también **otro factor relevante, como es el tiempo: ¿Cuánto tiempo estimamos que vamos a vivir en la vivienda que compremos?**

Para responder a esta pregunta, el comprador no solo deberá analizar su situación económica, laboral y personal presente; sino también especular sobre su situación futura. Si la decisión de por sí no resulta sencilla, considerando la velocidad con que

se suceden los cambios en la sociedad moderna, la decisión se complica aún más si cabe; y es aquí es donde se vislumbran algunas de las ventajas del alquiler.

### 2.1.2. Alquiler

Como antes hemos señalado, en España hay una clara preferencia por la vivienda en propiedad, y existe una especie de rechazo a vivir de alquiler, fundamentalmente por la arraigada concepción de los españoles que alquilar es tirar el dinero. Siempre se ha pensado en la compra de una vivienda como una forma segura de invertir los ahorros.

Sin embargo, la reciente crisis económica ha cambiado un poco esta visión, y la opción del alquiler ha ido ganando cierta importancia cada día.

Según el estudio “LOS ESPAÑOLES Y SU RELACIÓN CON LA VIVIENDA” antes citado, en 2015 un 23,5% de los españoles vivía en régimen de alquiler frente al 15% que lo hacía en 2011. Pero si lo comparamos con los niveles del ‘boom’ – entre el 7 y el 9%, según las diferentes fuentes–, el alquiler se ha triplicado con la crisis <sup>4</sup>

Se trata de un porcentaje muy reducido si lo comparamos con otros países europeos (como por ejemplo Alemania, el país del alquiler por antonomasia, con casi un 50% de inquilinos).

Pero la evolución experimentada en tan solo cuatro años ha sido importante, hasta alcanzar un 23,5% de la población española viviendo de alquiler nos, cifra que nos acerca a la media de la Unión Europea, que está en torno al 30% según datos de Eurostat <sup>5</sup>

Esta situación plantea el siguiente interrogante: Esta tendencia hacia el alquiler se mantendrá, o es solo circunstancial como consecuencia de la crisis ¿En un país con un fuerte arraigo a la propiedad, y con los tipos de interés en mínimos históricos, volverán los inversores a confiar en “el ladrillo”?

Pues por lo que reflejan los estudios realizados en años recientes, es que, pese a todo lo ocurrido en el mercado en los peores años de la crisis (desplome de los precios, hipotecas por las nubes, desahucios), somos y seguiremos siendo un país de propietarios. Un 70% de españoles prefieren vivir en un piso de su propiedad y consideran que a largo plazo es más rentable comprar que alquilar. Una visión que también está muy extendida entre quienes alquilan, ya que un 47% de los actuales inquilinos nos dice que también preferirían vivir en una casa de su propiedad. <sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> LOS ESPAÑOLES Y SU RELACIÓN CON LA VIVIENDA EN 2015  
Disponibile en: <http://www.fotocasa.es/blog/compraventa/informe-fotocasa>

<sup>5</sup> EUROSTAT - **guía para las estadísticas europeas**  
**Disponibile en:** [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/File:Distribution\\_of\\_population\\_by\\_tenure\\_status,\\_2014\\_\(%25\\_of\\_population\)\\_YB16.png](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/File:Distribution_of_population_by_tenure_status,_2014_(%25_of_population)_YB16.png)

<sup>6</sup> LOS ESPAÑOLES Y SU RELACIÓN CON LA VIVIENDA EN 2015

Si en España hay una clara preferencia por la propiedad, ¿por qué ha sido tanto el porcentaje de habitantes que vive de alquiler? Simplemente por necesidad.

Pese a las oportunidades que existen en el mercado tras el desplome de los precios (de hasta un 45%, según el Índice Inmobiliario de fotocasa), son muchos los españoles que no pueden permitirse la compra de una vivienda debido a su situación económica: inestabilidad laboral, bajos sueldos, imposibilidad de acceder a la financiación o miedo a no poder hacer frente a los costes de la compra de una vivienda.

Sin embargo, se está produciendo lentamente un cambio en la mentalidad de muchos españoles, a favor del alquiler (cambio que era muy necesario). La crisis del mercado inmobiliario no ha demostrado que el alquiler es una buena opción en determinados momentos de nuestra vida, y nos da una mayor flexibilidad y libertad en un mundo tan cambiante como el actual.

Aunque actualmente un 40% de los españoles consideran que alquilar es tirar el dinero es un cambio significativo respecto de 2011, cuando la población que pensaba de esta manera era del 60%.

La imagen más positiva del alquiler se está instaurando poco a poco en nuestra sociedad. Según el estudio citado, un 16% de los españoles prefiere vivir en régimen de arrendamiento antes que en una vivienda de su propiedad, porcentaje que se eleva al 33% entre los actuales inquilinos. Son los grandes convencidos del alquiler, los que no cambiarían esta opción por ninguna otra, entre otras razones, porque les permite cambiar de casa cuando quieran y no tienen que hacer frente a los costes de una vivienda en propiedad. Y su perfil está cambiando, ya no se circunscribe a jóvenes que buscan emanciparse, sino que cada vez hay más profesionales y cabezas de familia que optan por arrendar antes que comprar.

En definitiva, por un lado la pérdida de poder adquisitivo y la inestabilidad laboral están llevando a cada vez más españoles a alquilar. Pero también se está produciendo un cambio cultural.

Como ventajas del alquiler podemos reseñar, en primer lugar no tener que asumir una gran inversión económica.

También debemos tener en cuenta la ventaja importante del alquiler, que es la relacionada con la movilidad, especialmente con la movilidad laboral. El fomento del alquiler favorecería la movilidad laboral y, por lo tanto, ayudaría a reducir el desempleo en España, permitiría un menor endeudamiento por parte de las familias y un mejor aprovechamiento de las viviendas vacías. No dejemos pasar esta oportunidad de cambio.

Una casa en propiedad permite menos libertad a sus propietarios. Sin embargo, si vivimos de alquiler podemos mudarnos rápidamente y sin dificultades. Lo mismo para el caso de que no hayamos tomado una buena decisión al elegir la vivienda, o nuestras necesidades de presupuesto, espacio o zona cambien con el paso del tiempo.

En resumen: El alquiler puede ser una buena opción especialmente en el corto y medio plazo ya que, no necesita de una gran inversión inicial. Ahora bien, cuando se trata de valorar el impacto de nuestras inversiones en el largo plazo, la compra de una vivienda puede ser una buena opción porque con el paso del tiempo se amortizan los gastos iniciales.

### 2.1.3. Otras formas de acceso a la vivienda (Corralas – Aparcerías)

La reciente crisis financiera, que empezó afectando al mercado inmobiliario, tuvo repercusión en todos los ámbitos de la economía (siendo su mayor manifestación la pérdida progresiva de poder adquisitivo y la creciente inestabilidad laboral). El incremento del precio de la vivienda superó ampliamente al incremento de los salarios, y las viviendas en alquiler son escasas y están por las nubes.

El sector de la población con capacidad para adquirir vivienda en el mercado libre se ha visto reducido drásticamente, pasando formar parte el sector que podría acceder a una vivienda protegida.

Por su parte, los elevados beneficios que aportaba la vivienda libre restaron interés a la vivienda protegida, por lo que la oferta de este tipo de viviendas no llega a cubrir la demanda existente, quedando de esta manera muchas familias en riesgo de exclusión social.

Todo esto ha puesto de manifiesto los problemas que presenta el actual modelo de acceso a la vivienda, en el que prima una concepción mercantilista controlada exclusivamente por las tendencias de mercado; y las falencias del sistema para garantizar el derecho a una vivienda adecuada

Se evidencia por lo tanto la necesidad de un cambio en el modelo, con nuevas propuestas que faciliten y garanticen el acceso a una vivienda adecuada.

En aras de intentar sortear las consecuencias de la crisis han surgido diversas alternativas que permiten resolver las falencias del sistema en base a principios de economía colaborativa. Como ejemplos de estas alternativas podemos citar las Corralas, y la Aparcería Urbana.

#### a) Corralas

El concepto original de Corrala define un tipo de vivienda característico del Madrid de los siglos XVII y XIX.

Se trata de construcciones de 4 o más plantas, levantadas a partir de los primitivos edificios renacentistas. El modelo más habitual es una planta en forma de U o de O, en torno a un patio central, con corredores que sirven de acceso a los diferentes cuartos de alquiler

El origen social y físico de la corrala puede fijarse en la migración de campesinos hacia la capital del Imperio que se produjo a partir de finales del siglo XVII, éxodo que propiciaría una economía de usura en los alquileres urbanos (amprada por endeble leyes de arrendamiento, ajenas a las más elementales medidas de salud pública) donde la calidad de vida rural se cambió por infraviviendas en las que

familias enteras (con media y hasta una docena de hijos) sobrevivían en apenas 20 metros cuadrados.

A medida que la ciudad se fue transformando y desarrollando, (sobre todo durante el boom inmobiliario) muchas de estas antiguas edificaciones se vieron sometidas a un proceso de gentrificación (transformación del espacio urbano deteriorado – mediante reconstrucción o rehabilitación) lo que provocó el abandono por parte de los residentes tradicionales que no disponían de la capacidad económica para afrontar los nuevos costes, hacia nuevos asentamientos en la periferia mucho más accesibles.

En años recientes, el concepto de corrala comenzó a utilizarse para definir al movimiento de ocupación de edificios vacíos (casi siempre propiedad de empresas inmobiliarias que han quebrado o de entidades financieras) por parte de grupos de personas afectadas por la crisis económica (desempleados, desahucios hipotecarios y/o de alquiler, pertenencia a familia desestructurada, problemas socio-sanitarios... etc) organizados para intentar solucionar sus necesidad de vivienda

El objetivo del grupo ocupante no es obtener la propiedad del inmueble, sino simplemente poder acceder a un techo en el que cobijar a sus familias, proponiendo a cambio el pago de un alquiler social, u otro tipo de compensación; para lo cual intentan regularizar la situación negociando con los propietarios e instituciones públicas.

Como uno de los primeros casos de las actuales Corralas podemos señalar el del barrio de San Bernardo de Sevilla. En el año 2005 un grupo, fundamentalmente de vecinas, del barrio, realizó la ocupación de un edificio vacío por parte de once familias, Con esta ocupación, las vecinas, llamadas las abuelas ocupas, reivindicaban la rehabilitación de sus antiguas viviendas, para “hacer valer su Derecho al Arraigo y a un Alquiler Justo, Digno y Estable”.

A partir del año 2012 el movimiento de las corralas se intensificó, extendiéndose a prácticamente todas las provincias de Andalucía.

### Claves y elementos comunes<sup>7</sup>

- **Carácter Reivindicativo:** La ocupación se ampara y reivindica el valor social de la vivienda, en detrimento de la inversión especulativa. Se denuncia y se intenta hacer visible la existencia de millones de viviendas vacías, a la vez que millones de personas permanecen sin vivienda.
- **Organización descentralizada y asamblearia:** Se parte de una organización descentralizada y distribuida por barrios y los pueblos aledaños donde se establecen puntos de Información y Encuentro dónde acuden las personas con problemas de vivienda. A partir de ahí se van formando grupos de familias afectadas que funcionan y deciden de manera asamblearia.
- **Coordinación General:** Existe un órgano de coordinación general entre los distintos grupos y corralas que se encarga además de la interlocución con las

---

<sup>7</sup> <http://masqueunacasa.org/es/experiencias/corralas-de-vecinas>



administraciones públicas, la coordinación de acciones conjuntas, y la relación con el resto de organismos y colectivos

- **Grupos de familias:** Se forman por las familias de cada barrio que tienen en común la necesidad de acceder a una vivienda. Se encuentran en una situación de precariedad o carencia habitacional consecuencia de diversas circunstancias socioeconómicas.

El movimiento de las Corralas tiene un claro enfoque en clave de resistencia, orientado a resolver de forma inmediata los problemas urgentes, en corto plazo.

#### b) Aparcería urbana

Aunque la solución inmediata que aporta la ocupación de inmuebles vacíos es necesaria, no es suficiente. Lo ideal sería encontrar soluciones más permanentes, a medio y largo plazo. Quizás una buena alternativa para ello es la transición desde una Corrala hacia una Aparcería urbana, de manera tal que el enfoque en clave de resistencia se transforme hacia un enfoque en clave de proyecto.

El término Aparcería proviene del latín *apartarius*, “ir a parte”. Esta figura jurídica tiene origen en el ámbito rural, y se define como aquel contrato por el cual el propietario (cedente aparcerero) de una finca rústica encarga a una persona física (cesionario aparcerero) la explotación agrícola de dicha finca a cambio de un porcentaje en los resultados. Habitualmente trae anexo un derecho de habitación a favor del aparcerero sobre un inmueble sito en la finca, y aunque hoy en día no tiene un uso muy extendido está regulado en el artículo 1.579 del Código Civil, y en la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos.

Si hay viviendas vacías en la ciudad, que por estar en mal estado y no estar terminadas no se pueden alquilar ni vender: ¿Por qué no juntar personas con dificultades de acceso a la vivienda, con casas que necesitan reformas o mantenimiento?

La Aparcería urbana traslada este antiguo sistema de intercambio a las ciudades, y propone la Cesión de uso de vivienda a cambio de rehabilitación, como forma de ocupación de viviendas vacías, de manera regulada y legal, que constituye una interesante vía para que pisos y casas vacías o en desuso puedan ser aprovechados como viviendas dignas para personas que lo necesiten. Actualmente esta figura está contemplada en alguna normativa autonómica (por ejemplo la Masovería urbana regulada en la Ley 18/2007 del 28 de diciembre, del derecho a la vivienda de Cataluña)

Es un acuerdo entre los propietarios y los inquilinos, donde se marcan unos tiempos determinados de contrato que justifican cierta inversión de tiempo, material y recursos humanos. Y es también un acuerdo entre necesidades: personas que necesitan casa, y casas que necesitan personas que las mantengan.

La aparcería urbana permite, por un lado, reducir el número de viviendas en mal estado o desocupadas, y por otro lado da respuesta a las necesidades de vivienda a una parte de la población por medio de regímenes alternativos a la tenencia, sin que esto suponga la construcción de viviendas de nueva planta con destinadas al alquiler.

La aparcería urbana es una buena alternativa rehabilitar y mantener viviendas desocupadas sin que el propietario tenga que intervenir en procesos de construcción y rehabilitación. Por medio del contrato de aparcería urbana, la persona propietaria de una vivienda cede el uso, por el tiempo que se acuerde, y a cambio los “aparceros” asumen las obras de rehabilitación y mantenimiento.

## 2.2. Alternativas al modelo actual de acceso a la vivienda

El papel de los diferentes sectores sociales que resultan implicados en materia de vivienda se ha ido desvirtuando en la misma medida en que se incrementaba el desarrollo económico. Los principales operadores en este proceso son, según Marina Lora Chapela:<sup>8</sup>

El poder político (respaldado habitualmente por el poder económico). Los políticos han dejado que el establecimiento de las condiciones para el acceso a la vivienda quede en manos de los poderes económicos, por lo que no puede sorprender que finalmente la vivienda, en lugar de ser considerada un derecho fundamental, se haya reducido a una mera mercancía objeto de tráfico mercantil, y por tanto, sujeta a las condiciones del mercado.

Los profesionales (arquitectos, ingenieros, abogados, constructores, etc...): han sido contratados por los mismos poderes económicos que controlan el desarrollo urbanístico y la producción de viviendas para su posterior incorporación al mercado inmobiliario.

Su misión es la materialización de proyectos con un único objetivo: la obtención del máximo beneficio económico. Y por tanto, en lugar de criterios cualitativos (calidad, funcionalidad y utilidad de las viviendas) priman los criterios exclusivamente económicos (cantidad, velocidad y costo de producción).

En la elaboración y ejecución de los proyectos no consideran las necesidades reales de la población a la que van destinadas las viviendas, hasta el punto que en la formación académica de los técnicos ni siquiera se contempla el trabajo con la población destinataria.

Finalmente la sociedad civil: Que únicamente es considerada por su condición de consumidores y usuarios finales.

En el actual modelo de acceso a la vivienda (donde es considerada fundamentalmente como una mercadería) la sociedad no tiene ninguna posibilidad de intervenir en el proceso de desarrollo de las viviendas, más allá de su integración en el componente de la “demanda”, en el marco del libre mercado inmobiliario.

Las alternativas para solventar las deficiencias del modelo de acceso a la vivienda debería plantearse mediante objetivos a largo plazo, poniendo la mira en el

---

<sup>8</sup> LORA CHAPELA, M: **Cooperativas de viviendas en cesión de uso y disfrute**

Análisis de experiencias para la difusión y promoción de un modelo alternativo de acceso a la vivienda en Andalucía. Tesis del **máster en ciudad y arquitectura sostenibles**. Universidad de Sevilla –

Disponibile en <https://idus.us.es/xmlui/bitstream/handle/11441/40977/aomaster75.pdf?sequence=1>

desarrollo de modelos que garanticen el fin social de la propiedad privada, evitando la especulación inmobiliaria.

Pero, para hacer posible este cambio, es necesario que los roles que tienen los principales intervinientes de este proceso se vayan redefiniendo de manera paulatina:

- Por parte de los ciudadanos, es necesario que no permanezcan como meros espectadores desde la posición de consumidores y usuarios; sino que adopten una actitud proactiva, como elemento generador de cambio.
- El poder político deberá dirigir su actuación fundamentalmente a garantizar el fin social de la propiedad privada (en lugar de fomentar el desarrollo económico en base al planeamiento urbanístico), fomentando y apoyando la organización comunitaria de los ciudadanos para generar alternativas que les permitan reivindicar el derecho a la vivienda.

*“No desconocemos las ventajas, y por ello mismo, que la demanda mayoritaria de la ciudadanía se orienta a las viviendas en propiedad. Ahora bien, la obligación de los poderes públicos, a la hora de garantizar los objetivos del art. 47 CE, no es contribuir a la formación de patrimonios privados basados en la propiedad de la vivienda, sino, desde unos recursos limitados y en una situación especialmente gravosa para un amplio sector de la ciudadanía, garantizar el acceso a este derecho y su disfrute efectivo, ya sea el régimen de tenencia de la vivienda, el de propiedad o en arrendamiento.”<sup>9</sup>*

A través de la evolución en los roles de la ciudadanía y del poder político, es de esperar que simultáneamente se vaya produciendo también una variación en la función de los profesionales (y que en lugar de crear un producto para el mercado inmobiliario, pasen a trabajar para satisfacer necesidades reales de la ciudadanía); y con estos cambios es de esperar que se produzca también una progresiva reducción de la intervención de agentes intermediarios y del control del poder económico, principal generador de plusvalías especulativas.

*“...Desde el punto de vista práctico se añade a este esquema la importancia de desarrollar nuevas fórmulas de convivencia, que se impone en una sociedad de integración pluricultural. La necesidad de vivienda no escapa a esta realidad, y el sistema de propiedad exclusiva como única solución está agotado. Deben estudiarse nuevos regímenes de cesión de uso de los inmuebles: el arrendamiento mayoritariamente utilizado, y otros menos conocidos a partir de los derechos reales de uso, habitación o usufructo. Se trata de ofrecer alternativas a los modelos ya desarrollados, ya que éstos no son eficaces para dar respuesta a todas*

---

<sup>9</sup> DEFENSOR DEL PUEBLO ANDALUZ (ed.) (2007): *Jornada Sobre el Derecho a la Vivienda. El papel de los poderes públicos como garantes del derecho constitucional y estatutario a acceder a una vivienda digna y adecuada*. Sevilla. 2008.

*las necesidades sociales que van surgiendo. Hay que abordar nuevas perspectivas de derechos vigentes, y encauzar necesidades de vivienda no resueltas, a partir de los Derechos Reales de usufructo, uso y habitación. A continuación se ofrece un esquema de estas opciones de cesión de uso y, además, se analizan supuestos, todavía escasos en número en la práctica, cuyo desarrollo puede ser interesante para el sector inmobiliario. Las hipótesis de cesión de uso pueden desarrollarse en base a estos derechos, logrando un vínculo más estable que el arrendamiento, y por ello más atractivo. Su aplicación no sólo depende del cambio de mentalidad de nuestra sociedad, sino de las nuevas necesidades sociales, económicas y demográficas que se nos imponen si queremos progresar...”<sup>10</sup>*

### 2.2.1. Cooperativas de vivienda

Evidentemente, la clave principal en el proceso de innovación social pasa por la movilización de la ciudadanía en torno a la satisfacción de aquellas necesidades sociales que no están adecuadamente cubiertas por el mercado o el sector público, y una de las formas de organizar a esa ciudadanía es mediante fórmulas de economía colaborativa; fórmulas que aunque contempladas en la normativa actualmente vigente, en la mayoría de los casos se desconocen o son infrautilizadas; y una de estas fórmulas alternativas infrautilizadas es opción la cooperativa de viviendas, concretamente la modalidad de cooperativa de vivienda en régimen de cesión de uso

*“...La cooperativa de viviendas siempre ha sido un medio idóneo para conseguir una buena vivienda a precio de coste. Hoy en día, dada la dificultad para adquirir financiación por parte de los promotores, la vivienda se hace casi la única posibilidad de sacar adelante una promoción de viviendas. La promoción de viviendas en régimen cooperativo también ofrece muchas ventajas para los socios: se ahorra el beneficio que se llevaría el promotor; los socios al ser los futuros residentes de las viviendas, tienen más interés y más posibilidades de controlar la construcción, su seguridad y calidad; las decisiones sobre todos los aspectos de la construcción y gestión se toman democráticamente, por lo que todos pueden participar en esas decisiones; hay más información y transparencia. Si además la cooperativa perdura en el tiempo, los socios tendrán más oportunidades para poder seguir resolviendo cooperativamente sus nuevas necesidades económicas, sociales o culturales en común: guarderías, transporte, comercios, mantenimiento de jardines, instalaciones, construcción de otros elementos complementarios, servicios, etc. Cuando la cooperativa es la propietaria de las viviendas, los precios de*

---

<sup>10</sup> LAMBEA RUEDA, A.: En “Cooperativas de viviendas en España: modelos de adjudicación” Congreso Internacional RULESCOOP - Pag 11.

Disponible en:

[http://eprints.ucm.es/16377/1/Ana\\_Lambea\\_Rueda\\_Mesa\\_redonda\\_RULESCOOP\\_pra\\_eprints.pdf](http://eprints.ucm.es/16377/1/Ana_Lambea_Rueda_Mesa_redonda_RULESCOOP_pra_eprints.pdf)

*transmisión de las mismas se incrementan moderadamente porque la ley limita el capital y demás prestaciones que puede exigírsele al nuevo socio, por lo que contribuyen a estabilizar el precio de las viviendas allí donde se establecen. Por estas y otras razones, las cooperativas y en particular las cooperativas de viviendas deberían ser objeto de más atención, protección y fomento... ”<sup>11</sup>*

Cierto es que las cooperativas de vivienda han tenido cierto auge en un momento determinado, pero actualmente tienen escasa aplicación, y ello es fruto de dos factores que han impedido explotar todas las posibilidades que ofrece el modelo cooperativo.

Por un lado, por los numerosos proyectos de cooperativas que se han malogrado, ya sea por inexperiencia o falta de capacidad de sus gestores.

Por otro lado, el modelo de cooperativa de vivienda en España dista mucho del existente en otros países, pues (salvo excepciones puntuales) la cooperativa habitualmente se constituía con el único objetivo de procurar una vivienda para los socios, y al concluir el proyecto adjudicar la propiedad de las viviendas socio y disolver la cooperativa. (Morón, 1989)<sup>12</sup> – (Fajardo, 2009)<sup>13</sup>

Es más, ni siquiera puede decirse que entre los socios hubiera una especial vinculación con el movimiento cooperativo; pues en la gran mayoría de los casos, el surgimiento de la cooperativa no se debía a la voluntad de los socios de colaborar para satisfacer sus necesidades de vivienda, sino que fueron impulsadas por empresas promotoras, que utilizaban el modelo cooperativo como herramienta, para beneficiarse de las ventajas fiscales que les brindaba, o simplemente para trasladar las responsabilidades del promotor directamente a los cooperativistas (que en realidad eran meros consumidores, sin tener una participación real en la gestión del proyecto).

En los países de nuestro entorno está ampliamente difundido el modelo de cooperativa de vivienda en régimen de cesión de uso. Se trata de un sistema en el que la Cooperativa mantiene la propiedad de las viviendas, para alquilarlas a los socios o bien ceder al uso de las mismas.

Esta modalidad de cooperativas ha sido prácticamente ignorada hasta ahora, aunque afortunadamente se ha venido generando un gran interés por parte de ciertos colectivos por las ventajas que ofrece, y por ser una herramienta útil para controlar la especulación inmobiliaria. Este interés se ha visto incrementado en los últimos 10 o 15 años fundamentalmente por las consecuencias de la crisis económica.

---

<sup>11</sup> FAJARDO GARCÍA, G. (2012) Marco Jurídico del Cooperativismo de Viviendas - Pagina 11 Ponencia presentada en la IV Jornada sobre Cooperativismo de Viviendas. Disponible en: [http://www.uv.es/cidec/documents/DocViviendas/Ponencia\\_Fajardo.pdf](http://www.uv.es/cidec/documents/DocViviendas/Ponencia_Fajardo.pdf)

<sup>12</sup> Morón, P. (1989). Las Cooperativas de Viviendas: Análisis desde la Economía Pública (Tesis Doctoral no publicada). Universidad Autónoma de Madrid.

<sup>13</sup> FAJARDO GARCÍA, G. (2009). “El objeto social de las cooperativas de viviendas en la legislación española”. En Jornada sobre nuevas perspectivas para el cooperativismo de viviendas. Valencia , 19 de Junio de 2009.

***“Las cooperativas promueven más de la mitad de las nuevas viviendas en Sevilla.***

*Cooperativas, comunidades de propietarios y autopromotores han tomado el relevo en los últimos años a los clásicos promotores inmobiliarios en Sevilla y están detrás de la mayoría de los proyectos de nueva construcción que se realizan en la provincia.”<sup>14</sup>*

***“El modelo escandinavo de viviendas sin propietario arraiga en Catalunya***

*El Ayuntamiento de Barcelona cede un solar de Can Batlló y un edificio del Born a los futuros inquilinos, que codiseñan el edificio como cooperativa de cesión de uso.*

*Ni de compra ni de alquiler, aunque un poco de cada. La tercera vía que promulgan las Cooperativas de Cesión de Uso se consolida en Catalunya como fórmula alternativa de acceso a la vivienda.”<sup>15</sup>*

Este interés creciente por parte de ciertos colectivos ha comenzado a tener reflejo en la normativa reguladora, incluyéndose estas nuevas figuras jurídicas en las recientes modificaciones normativas sobre vivienda y cooperativas.

#### 2.2.1.1. Conceptos generales

Para comprender en qué consiste una cooperativa de viviendas en cesión de uso es necesario conocer primero qué es una cooperativa, en qué consiste una cooperativa de viviendas, y finalmente exponer las diferentes alternativas que existen para acceder a la vivienda.

La Alianza Cooperativa Internacional (ACI)<sup>16</sup> define en “La Declaración sobre la Identidad Cooperativa” lo que se entiende por cooperativa, los valores en los que se basa, y los principios en base a los cuales opera una cooperativa:

***“Definición.***

*Una cooperativa es una asociación autónoma de personas unidas voluntariamente para satisfacer sus necesidades y aspiraciones comunes en materia económica,*

---

<sup>14</sup> E. FREIRE. ABC-Sevilla 19/04/2016 | Actualizado: 20/04/2016 - Disponible en: [http://sevilla.abc.es/economia/sevi-cooperativas-promueven-mas-mitad-nuevas-viviendas-sevilla-201604192344\\_noticia.html](http://sevilla.abc.es/economia/sevi-cooperativas-promueven-mas-mitad-nuevas-viviendas-sevilla-201604192344_noticia.html)

<sup>15</sup> MERITXELL M. PAUNÉ. La Vanguardia 21/02/2014 00:05 | Actualizado: 21/02/2014 13:04 – Publicado en <http://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20140221/54401534679/modelo-escandinavo-viviendas-andel-catalunya.html>

<sup>16</sup> La Alianza Cooperativa Internacional es una organización independiente y no gubernamental establecida en 1895 para unir, representar y servir a las cooperativas de todo el mundo. La Alianza ofrece una voz global y un foro para el conocimiento, la experiencia y la acción coordinada para y sobre las cooperativas.- Publicado en <https://ica.coop/es/node/5>

*social y cultural mediante una empresa de propiedad conjunta y de gestión democrática.*

### **Valores.**

*Las cooperativas están basadas en los valores de la autoayuda, la autorresponsabilidad, la democracia, la igualdad, la equidad y la solidaridad.*

*En la tradición de sus fundadores, los socios cooperativos hacen suyos los valores éticos de la honestidad, la transparencia, la responsabilidad y la vocación social.*

### **Principios.**

*Los principios cooperativos son pautas mediante las cuales las cooperativas ponen en práctica sus valores.*

- **Primer principio: Adhesión voluntaria y abierta.**

*Las cooperativas son organizaciones voluntarias, abiertas a todas las personas capaces de utilizar sus servicios y dispuestas a aceptar las responsabilidades de ser socio, sin discriminación social, política, religiosa, racial o de sexo.*

- **Segundo principio: Gestión democrática por parte de los socios**

*Las cooperativas son organizaciones gestionadas democráticamente por los socios, los cuales participan activamente en la fijación de sus políticas y en la toma de decisiones. Los hombres y mujeres elegidos para representar y gestionar las cooperativas son responsables ante los socios. En las cooperativas de primer grado, los socios tienen iguales derechos de voto (un socio, un voto) y las cooperativas de otros grados están también organizadas de forma democrática*

- **Tercero principio: Participación económica de los socios.**

*Los socios contribuyen equitativamente al capital de sus cooperativas y lo gestionan de forma democrática. Por lo menos, parte de ese capital, normalmente es propiedad común de la cooperativa. Normalmente, los socios reciben una compensación, si la hay, limitada sobre el capital entregado como condición para ser socio. Los socios asignan los excedentes para todos o alguno de los siguientes fines: el desarrollo de su cooperativa, posiblemente mediante el establecimiento de reservas, de las cuales, una parte por lo menos, serían irrepartibles; beneficiando a los socios en proporción a sus operaciones con la cooperativa; y el apoyo de otras actividades aprobadas por los socios.*

- **Cuarto principio: Autonomía e independencia.**

*Las Cooperativas son organizaciones autónomas de autoayuda, gestionadas por sus socios. Si entran en acuerdos con otras organizaciones, incluidos los gobiernos, o si consiguen capital de fuentes externas, lo hacen en términos que*

*aseguren el control democrático por parte de sus socios y mantengan su autonomía cooperativa.*

- **Quinto principio: *Educación, entrenamiento e información.***

*Las cooperativas proporcionan educación y formación a los socios, a los representantes elegidos, a los directivos y a los empleados, para que puedan contribuir de forma eficaz al desarrollo de sus cooperativas. Ellas informan al gran público, especialmente a los jóvenes y a los líderes de opinión, de la naturaleza y los beneficios de la cooperación.*

- **Sexto Principio: *Cooperación entre cooperativas.***

*Las Cooperativas sirven a sus socios lo más eficazmente posible y fortalecen el movimiento cooperativo trabajando conjuntamente mediante estructuras locales, nacionales, regionales e internacionales.*

- **Séptimo Principio: *Interés por la Comunidad.***

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

Al igual que las sociedades mercantiles, las cooperativas pueden formar parte, como filial, de una cooperativa de grado superior denominada cooperativa matriz, cuya gestión se rige por los mismos valores y principios; e integrarse en federaciones y confederaciones para la defensa de intereses comunes.

#### 2.2.1.2. Tipos de cooperativas de viviendas.

Una cooperativa de viviendas está formada por un grupo de personas que se agrupan para adoptar una solución colectiva, frente a necesidades habitacionales comunes, y deciden registrarse según los valores en los que se basan las cooperativas, y seguir los principios que rigen su funcionamiento.

Al no tener la cooperativa ánimo de lucro, sus socios obtienen las viviendas y servicios complementarios al coste. No existe beneficio industrial de la promoción, puesto que los socios se constituyen en auto-promotores (indirectamente a través de la cooperativa). Esto facilita conseguir unas condiciones económicas asequibles, lo que permite ampliar las posibilidades de acceso a la vivienda a un sector mayor de la población.

Los socios tienen además la posibilidad de intervenir directamente en el diseño y configuración de las viviendas, y del complejo habitacional en su conjunto, para que se adapte a sus necesidades y a sus posibilidades. La gestión y la toma de decisiones se realiza de forma democrática a través de la asamblea general, donde cada vivienda vale un voto, con independencia del tamaño o costo de la vivienda.



Cada socio es copropietario de la “empresa cooperativa” mediante su participación en el capital y actividad de la cooperativa; pero el título por el que se accede a la vivienda será diferente, según las diversas modalidades que puede adoptar la cooperativa:

**a) Cooperativas de viviendas de propiedad individual**

Se trata de cooperativas en las que una vez finalizada la construcción, se adjudica al socio la propiedad exclusiva e individual de la vivienda. De esta manera, cada cooperativista pasa a ser responsable directo, único y exclusivo de todas las obligaciones que afecten a su vivienda, principalmente (aunque no la única) la obligación de amortizar el costo de la construcción.

Esta modalidad, si bien permite ajustar el costo de adquisición de la vivienda, no impide que una vez adjudicada la propiedad al socio, éste incorpore la vivienda al libre mercado inmobiliario, con lo que finalmente terminará afectada a un proceso especulativo en el que puede multiplicarse varias veces el precio –que no el valor original, y por lo tanto, obteniendo el socio-cooperativista ganancias reñidas con los principios cooperativos.

Una vez adjudicada la propiedad de todas las viviendas, la cooperativa podrá seguir funcionando (por ejemplo para asumir la prestación de los servicios y el mantenimiento de zonas comunes), aunque lo más habitual suele ser que los socios acuerden la disolución de la misma (esfumándose los valores y principios que inspiraron su constitución). Este es el modelo de cooperativas que impera en España.

**b) Cooperativas de viviendas de inquilinos**

En esta modalidad de cooperativas, una vez finalizada la construcción, la cooperativa conserva la propiedad de la vivienda. El socio participa con voz y voto en la administración del inmueble, por su condición de cooperativista; pero no adquiere la propiedad, ni tampoco un derecho permanente de uso y disfrute de la vivienda, por lo que no puede ceder ni traspasar estos derechos.

La utilización de la vivienda se hace en calidad de arrendatario, para lo cual el socio debe pagar un alquiler a la cooperativa (alquiler cuyo importe ha fijado, junto con el resto de los socios-cooperativistas).

Cabe la posibilidad de incluir en esta modalidad un derecho a compra de la vivienda, lo que no deja de ser un riesgo de que la vivienda termine finalmente absorbida por el mercado inmobiliario.

**c) Cooperativas de viviendas en cesión de uso y disfrute.**

También denominadas cooperativas de usuarios de viviendas, o cooperativas de viviendas de propiedad colectiva, que seguidamente se describe de manera detallada, al tratarse de una de las modalidades a las que se refiere el presente estudio.

Se trata de cooperativas que tienen una vocación de permanencia, pues cuando se concluye la construcción de las viviendas se mantiene la propiedad colectiva del

inmueble, participando el socio en la administración del mismo. La diferencia fundamental es que en este sistema se adjudica a los socios un derecho de uso y disfrute permanente sobre la vivienda.

Es una solución intermedia entre el alquiler y la tradicional compra-venta, constituyendo una alternativa de acceso a la vivienda más sostenible,

Cuando se habla de *cesión de uso* no se debe pensar en un contrato de alquiler que pueda firmar cualquier propietario con su inquilino, ni tampoco una compraventa de vivienda con pactos especiales.

En este modelo, la especulación no tiene cabida, porque los usuarios no pueden vender las viviendas ni tampoco alquilarla. El derecho de uso podría traspasarse a terceros, siempre y cuando los estatutos de la cooperativa así lo dispongan, y conforme a las condiciones que se establezcan en los mismos. De esta manera se evita que las viviendas sean incorporadas al libre mercado y se vean afectadas por procesos especulativos, manteniendo así el valor de uso de la vivienda, que prima sobre el valor como bien de inversión.

Otro rasgo diferenciador, derivado de la vocación de permanencia, es que no solo se busca satisfacer la necesidad de vivienda de los socios, sino que se establece además una serie de espacios y servicios complementarios en provecho de los socios, que estos gestionan de forma colectiva y democrática.

Se trata de un concepto de vivienda amplio, donde no solo se provee del espacio físico donde se establece la vivienda individual, sino que se crea todo un entorno para cuidar el desarrollo integral de sus habitantes.

### 2.2.1.3. Algunos modelos de cooperativa de cesión de uso en el mundo:

#### a) ANDEL y ALMENE (Dinamarca)<sup>17</sup>

En Dinamarca coexisten dos modelos de tenencia de vivienda de raíz colaborativa. Las cooperativas de vivienda Andel y las asociaciones de vivienda Almene.

La traducción literal del término Andel es “participación” o “acción”, en este caso, la participación que tiene cada socio en el patrimonio de la cooperativa. Se conocen como *Andelsboligforening*, cuya traducción literal es: “asociación cooperativa de vivienda”. Suele estar precedido por el calificativo *privat*, “privado”, esto es, cooperativas de vivienda privadas, para diferenciarlas precisamente del modelo Almene. Almene se traduce literalmente como “común”. Las asociaciones de

---

<sup>17</sup> VIDAL-FOLCH, L. “Asociaciones y cooperativas de vivienda en Copenhague y Dinamarca”/ Departamento de Ciencia Política Universidad Autónoma de Barcelona - Publicado en: [http://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2016/11/Article\\_Cooperativas\\_y\\_Asociaciones\\_de\\_Vivienda\\_Lorenzo.pdf](http://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2016/11/Article_Cooperativas_y_Asociaciones_de_Vivienda_Lorenzo.pdf)

vivienda *almennyttige*, son de “utilidad común” o “utilidad pública”, aunque se entienden más bien como asociaciones de vivienda sin ánimo de lucro.

La cooperativa Andel tiene la propiedad y la gestión del conjunto residencial. Cada socio tiene una participación en el patrimonio colectivo del conjunto residencial que le garantiza el usufructo de su vivienda y de los espacios comunes y el derecho a participar y votar en la gestión de la cooperativa. La compra-venta de la participación está regulada por el reglamento interno propio de cada cooperativa y por la legislación vigente (la Ley de Cooperativas de Vivienda –*Andelsboligloven*), que prevalece sobre la reglamentación interna). La cooperativa puede regular el acceso a través de listas de espera o permitir a cada miembro escoger a quién vender su participación o a proponer una venta que será ratificada por la junta según criterios consensuados.

En cuanto al modelo Almene, cada asociación es de propiedad colectiva de sus habitantes. Estos sin embargo ocupan las viviendas en régimen de alquiler indefinido. Los inquilinos participan en los procesos de toma de decisión sobre la gestión del conjunto residencial y asociación a través de unas estructuras multi-nivel de democracia interna. Las Asociaciones Almene son instituciones independientes, pero están sujetas a una estricta regulación y supervisión pública e insertada en un circuito de financiación bajo control y apoyo estatal. Las autoridades municipales tienen derecho a colocar al 25% de los inquilinos según sus propios criterios sociales. El acceso al resto de viviendas está mediado por listas de espera abiertas a cualquier ciudadano independientemente de su condición socio-económica. No existe posibilidad de capitalización patrimonial por parte de los habitantes al abandonar la vivienda, a parte de la valoración de mejoras o desperfectos ocasionados.

Tabla 2.2: Características básicas de los modelos Almene y Andel.

	<i>Asociaciones Almene</i>	<i>Cooperativas Andel</i>
Tipo de propiedad	Colectiva, compartida entre conjunto residencial y asociación de vivienda	Colectiva, a nivel de cooperativa individual
Forma de tenencia	Contrato de alquiler indefinido	Participación en la propiedad
Forma de administración	Independencia financiera de cada conjunto residencial, soberanía política compartida entre conjunto residencial y asociación, supervisión municipal.	Independencia completa de cada cooperativa
Conjunto de derechos del habitante	Derecho a uso, voto y participación en estructuras de democracia interna	Derecho a uso, voto en asamblea de gestión, venta de la participación*, uso de la participación individual como aval para créditos personales, derechos hereditarios
Posibilidad de capitalización patrimonial individual	No**	Limitada

\*En algunas cooperativas es la junta la que gestiona la compra-venta.  
 \*\*Existe una posibilidad muy restringida de derecho a la compra de la vivienda en propiedad.

### **b) Modelo Wohnprojekte (Alemania)**

Es un modelo surgido en la década de 1970, en la Alemania federal. En este caso también nos encontramos con un sistema que garantiza el acceso a la vivienda de forma estable, con carácter indefinido, y con un coste asequible.

Una particularidad interesante es que además se incluyen distintos espacios de uso comunitario (como salas de reuniones, habitaciones para invitados, lavandería, jardines, etc.) por lo que la cooperativa no solo cubre la necesidad una vivienda, sino que el sistema constituye por sí mismo un modelo de vida en comunidad.

Las cooperativas que construyen y gestionan las viviendas están formadas por personas físicas, pudiendo también estar integradas por asociaciones, el gobierno Federal, los Länders, los municipios, empresas, sindicatos, la iglesia, bancos, y compañías de seguros.<sup>18</sup>

Otra particularidad, también de sumo interés, es que las cooperativas pueden integrarse en “Círculos de Cooperativas de viviendas” que facilitan la movilidad de los socios. Los socios tienen la opción de mudarse entre las diferentes viviendas de las cooperativas afiliadas, manteniendo los mismos derechos y la antigüedad que tienen en la cooperativa de origen. También ofrecen ventajas fiscales si la vivienda es cedida a los socios mediante contrato de alquiler o como un usufructo.<sup>19</sup>

### **c) La FUCVAM (Uruguay)<sup>20</sup>**

En 1968, el Parlamento de Uruguay aprobó la Ley Nacional de Vivienda y Urbanismo (conocida como la Ley de Vivienda), que incluye a las cooperativas de viviendas como modelo alternativo al libre mercado y abre por primera vez la posibilidad del acceso a la financiación pública a los sectores de la población con necesidades de vivienda, para que puedan construirlas sin la participación de intermediarios.

Se crea la figura jurídica para las cooperativas de viviendas por ayuda mutua, con el objetivo de construir una vivienda digna y adecuada a través de los principios de la ayuda mutua, la autogestión, la democracia directa y la propiedad colectiva.

La “Ley de Vivienda” también establece la obligatoriedad de la contratación y regula los Institutos de Asesoramiento Técnico (IAT), que prestarán a las cooperativas de viviendas el asesoramiento técnico interdisciplinar necesario para acometer la empresa de promoción de los inmuebles.

En 1970, con el fin de defender los intereses comunes y promover las cooperativas de viviendas por ayuda mutua, se crea la Federación Uruguaya de

---

<sup>18</sup> <http://masqueunacasa.org/es/habitapedia/propuestas/cooperativa-de-cesion-de-uso>

<sup>19</sup> AGÜERO ORTIZ, A - LÉRIDA NIETO, P. (2015) “La cesión de uso de viviendas: ¿es realmente una alternativa habitacional más beneficiosa?” – Publicado en [http://blog.uclm.es/cesco/files/2015/10/La-cesi%C3%B3n-de-uso-de-viviendas\\_es-realmente-una-alternativa-habitacional-m%C3%A1s-beneficiosa.pdf](http://blog.uclm.es/cesco/files/2015/10/La-cesi%C3%B3n-de-uso-de-viviendas_es-realmente-una-alternativa-habitacional-m%C3%A1s-beneficiosa.pdf)

<sup>20</sup> <http://www.fucvam.org.uy/la-federacion>

Cooperativas de Viviendas por Ayuda Mutua (FUCVAM), que juega un papel decisivo en la consolidación de este modelo de acceso a la vivienda como movimiento social.

**El régimen de tenencia** es que la propiedad de las viviendas pertenece a la cooperativa, que se encarga de su administración, mientras que cada socio se le adjudica un derecho permanente de uso y goce sobre una de las viviendas, que además es transmisible mortis causa.

La vivienda solo podrá destinarse para la residencia del socio y su familia, no pudiendo venderse, ni cederse, ni alquilarse.

Si un socio decide marcharse, la cooperativa deberá restituirle el importe de las cuotas abonadas más el valor económico de la ayuda mutua que realizó, debiendo encargarse la cooperativa de adjudicar la vivienda vacante a un nuevo socio.

La aportación del nuevo socio deberá ser del mismo importe que la cantidad abonada al socio que causó baja, de forma tal que se evita la especulación (si bien, el nuevo socio que entra tiene la dificultad de que no puede obtener financiación para una vivienda ya construida, lo que impide una mayor movilidad).

#### 2.2.1.4. La experiencia de las cooperativas de cesión de uso en España

##### a) **Sostre Civic**

Sostre Civic (Techo Cívico en su traducción al castellano) es una asociación sin ánimo de lucro que surge en 2006 (actualmente constituida como cooperativa), cuando a un grupo de jóvenes de distintas disciplinas tienen que enfrentarse a la dificultad que supone acceder y disfrutar de una vivienda. Comenzaron a investigar modelos y experiencias en otros países (entre ellas las cooperativas de viviendas escandinavas y el modelo Uruguayo, que tomaron como principales referencias) y estudian la posibilidad de adaptación de estos modelos para que puedan ser promovidos a nivel regional en Cataluña, y en todo el territorio nacional.

Sostre Cívico pretende ofrecer propuestas y soluciones aplicables a nuestra sociedad para hacerla más justa y respetuosa con las personas y el entorno a través de valores aplicados a un urbanismo y un acceso a la vivienda no especulativos.

Entre sus propuestas Sostre Civic promueve un nuevo camino de acceso al hábitat basado en Modelos de Cooperativas de Uso (MCU) según el cual la propiedad de las viviendas siempre reside en manos de la cooperativa y donde sus miembros participan y disfrutan de un uso indefinido de la vivienda a través de un derecho de uso asequible.

Otras modalidades que también se encarga de promover Sostre Civic son el Cohousing (Cohabitatge según su traducción al catalán), la Masovería urbana, y las Eco-Villas.

En el modelo de cooperativa de uso (MCU), Sostre Civic fomenta la financiación a través de la banca ética y solidaria. Colabora además con instituciones públicas para que el modelo sea compatible con las ayudas de la administración y que las viviendas puedan acogerse al régimen de protección oficial.

Como cooperativa matriz, ayuda y apoya a la creación de otras cooperativas filiales basadas en el mismo modelo.

**Régimen de tenencia que se propone:** Los socios de las cooperativas adquieren un derecho de uso mediante el pago de una cuota inicial (sustancialmente inferior al de la entrada para un piso) que se mantiene mediante una renta mensual algo inferior que la de un alquiler.

Este derecho de uso es permanente, hereditario y transferible; fijándose en los estatutos las normas para que el traspaso se realice de forma que no pueda haber especulación conforme a los principios de las cooperativas, y el precio de venta se asimile al costo de la edificación más los gastos por mejoras en la vivienda, actualizado con la variación del IPC en el periodo transcurrido.

El importe de la cuota y la renta mensual es proporcional a la superficie de la vivienda, y se destina al pago del préstamo para la construcción o rehabilitación, al mantenimiento y la mejora del edificio, a los gastos de los servicios comunes; y también una parte para la cooperación entre con otras cooperativas MCU y sus usuarios.

En el modelo FUCVAM-Sostre Civic, se prevé que los socios de una cooperativa también puedan contribuir a la construcción de las viviendas mediante la aportación de ayuda mutua (trabajo), reduciendo las aportaciones económicas posteriores.

#### **Alguno de los proyectos actualmente en desarrollo:**

**La Balma – Poblenou:** Grupo 33 personas agrupadas en 17 unidades de cohousing.



Fuente: <http://sostrecivic.coop/projectes/la-balma-poblenou>

### **Princesa 49:**

Se trata de un inmueble vacío propiedad del Ayuntamiento de Barcelona.

Sostre Cívic obtuvo la gestión del edificio, para su rehabilitación integral, proceso en el que también participarán activamente las familias que posteriormente van a residir en el edificio.



Fuente: <http://sostrecivic.coop/projectes/princesa-49>

### **Cirerers Florits – Roquetes:**

Proyecto de convivencia conformado por diversas unidades de Cohousing para familias de distinta tipología, que tienen además diferentes procedencias y profesiones.



Fuente: <http://sostrecivic.coop/projectes/cirerers-florits-roquetes>

### **b) Residencial Santa Clara - Sociedad Cooperativa Andaluza Los Milagros<sup>21</sup>**

El Residencial Santa Clara, en la ciudad de Málaga constituye un residencial para la tercera edad con apartamentos en uso y disfrute bajo el régimen cooperativo.

<sup>21</sup> <http://residencialsantaclara.es/>

El complejo está diseñado y gestionado de forma tal que permite a los residentes compaginar la convivencia en grupo con la intimidad personal, y contar con la garantía de recibir atención cuando se necesite. Para ello dispone alojamientos privativos acondicionadas para cubrir las necesidades específicas (viviendas de 50 m2 con una terraza individual - habitaciones para enfermos que viven solos o necesitan ayuda), además de numerosas dependencias de uso comunitario (salas de reunión - capilla - gimnasio - biblioteca - peluquería – comedor - huerto – piscina - zonas ajardinadas - servicio de microbús - lavandería y plancha - etc).

También cuentan con un servicio de asistencia permanente de médicos, fisioterapeutas, terapia ocupacional y gerocultura, etc.

Los residentes participan activamente en la gestión de la residencia, organizando además numerosas actividades colectivas, fiestas, celebraciones familiares, obras de teatro, excursiones; y todo ello financiado a través de las cuotas mensuales de los usuarios.

La financiación de la cooperativa proviene de las cuotas de los cooperativistas y de las subvenciones de las instituciones públicas andaluzas.

Respecto de los requisitos para formar parte de esta cooperativa son: tener entre 50 y 70 años, tener buena salud, hacer una aportación inicial 66.000 €, y pagar una cuota mensual de aproximadamente 1.000 € (que podrá variar en función de las necesidades asistenciales concretas de cada residente).

Por otro lado, en el documento “Buenas Prácticas Modeloyambiente”<sup>22</sup> se indica que el proyecto se dirige a mayores de 50 años y que:

*“...En relación a las cuotas, nadie nos suele creer cuando decimos que un/a residente que no requiera de ningún tipo de apoyo, paga una cuota de 1.000 euros, por los conceptos de comunidad y residencia, que incluye todos los servicios: alimentación (la comida, pues el desayuno y la cena lo preparamos en nuestros apartamentos), limpieza, asistencia médica, mantenimiento, etc. Esta cuota va incrementándose paulatinamente, en porcentaje, a medida que las personas van requiriendo de apoyos, llegando hasta un máximo incremento del 80% cuando la persona necesita apoyos en todas las actividades del día a día. Por tanto, este coste permite la permanencia, en este tipo de alojamientos, de aquellas personas con un alto requerimiento de apoyos y sin necesidad de poseer grandes fortunas, desmintiendo, así, la extendida opinión contraria...”*

También en la ciudad de Málaga se encuentra el **Residencial Puerto de la Luz**<sup>23</sup>, que es un modelo de cooperativa similar al anterior, igualmente una residencia para mayores de 50 años, financiada y gestionada por los propios socios/residentes.

#### 2.2.1.5. Marco jurídico

---

<sup>22</sup> MORENO GONZÁLEZ, A (Presidenta del Residencial Santa Clara – Soc. Coop And. Los Milagros): “Buenas Prácticas Modeloyambiente”  
<http://residencialsantaclara.es/images/losmilagros.pdf>

<sup>23</sup> <http://www.residencialpuertodelaluz.com/index.html>



A grandes rasgos, el marco jurídico español gira en torno a normativa sobre cooperativas y el Código Civil. Respecto de la regulación de las cooperativas, se trata de una competencia compartida entre el Estado y las Comunidades Autónomas.

En caso de que el ámbito de actuación de la cooperativa comprenda todo el territorio nacional, resultará aplicable la **Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas**.

#### **“Artículo 89 Objeto**

*1. Son cooperativas de viviendas las que tienen el objeto de procurar a precio de coste 1.*

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

*2. Las cooperativas de viviendas podrán adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social.*

*3. La propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios mediante cualquier título admitido en derecho.*

*Cuando la cooperativa retenga la propiedad de las viviendas o locales, los Estatutos establecerán las normas a que ha de ajustarse tanto su uso y disfrute por los socios, como los demás derechos y obligaciones de éstos y de la cooperativa, pudiendo prever y regular la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute de la vivienda o local con socios de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida la misma modalidad.*

*4. Las cooperativas de viviendas podrán enajenar o arrendar a terceros, no socios, los locales comerciales y las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad. La Asamblea General acordará el destino del importe obtenido por enajenación o arrendamiento de los mismos...”*

La Comunidad Autónoma de Andalucía tiene competencia exclusiva en este ámbito, siendo de aplicación la **Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas**, y la Ley nacional con carácter supletorio, para el caso de laguna (art. 149. 3. CE.)

#### **“Artículo 97 Cooperativas de viviendas. Concepto y características generales**

*1. Son sociedades cooperativas de viviendas aquellas que tienen por objeto procurar viviendas a precio de coste, exclusivamente a sus socios y socias. También podrán tener como objeto el de procurarles garajes, trasteros y otras construcciones complementarias, así como su rehabilitación y la de las propias viviendas, sin perjuicio de lo establecido en el siguiente apartado.*

*2. Las sociedades cooperativas de viviendas que tengan por objeto único procurar locales comerciales a precio de coste, exclusivamente, a sus socios y socias tendrán la consideración de sociedades cooperativas de locales de negocio.*

*Estas sociedades podrán optar estatutariamente entre su sujeción al régimen general de cooperativas de consumo, previsto en la subsección 1.ª, o al régimen específico de cooperativas de viviendas, en este último caso, con las excepciones expresamente previstas para sociedades cooperativas de locales de negocio. De no mediar disposición estatutaria al respecto, les será aplicable el régimen general de las sociedades cooperativas de consumo...”*

- 3. Los estatutos sociales podrán prever, mediante cualquier título admitido en derecho, la transmisión de la propiedad de las viviendas, locales y construcciones complementarias a los socios y socias, o, simplemente, la cesión de su uso y disfrute, manteniéndose la titularidad de la propiedad por parte de la sociedad cooperativa, incluido el alquiler con opción a compra. Ambos regímenes podrán coexistir en una misma sociedad cooperativa, de establecerse estatutariamente.*

*Cuando la sociedad cooperativa mantenga la titularidad de la propiedad, podrán los estatutos prever y regular la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute con los socios y socias de otras sociedades cooperativas de viviendas que tengan establecida la misma modalidad.*

Respecto del Código Civil, será de aplicación la regulación del derecho de uso (arts. 523- 529 CC y las disposiciones sobre el usufructo (art. 528 CC).

#### 2.2.1.6. Características del modelo de cesión de uso

Haremos una breve reseña de los rasgos comunes más característicos del modelo de cesión de uso, a la luz de la normativa aplicable. Estos rasgos característicos son:

##### **a) Ingreso a la cooperativa:**

Los requisitos para el ingreso se establecen generalmente en los estatutos, aunque la normativa legal contiene una indicación aproximada de quienes pueden ser socio:

Art. 89.1 Ley Coop:

*“Las cooperativas de viviendas asocian a personas físicas que precisen alojamiento y/o locales para sí y las personas que con ellas convivan. También podrán ser socios los entes públicos y las entidades sin ánimo de lucro.”*

art. 97 Ley Soc. Coop. And:

- 1. Son sociedades cooperativas de viviendas aquellas que tienen por objeto procurar viviendas a precio de coste, exclusivamente a sus socios y socias. También podrán tener como objeto el de procurarles garajes, trasteros y otras construcciones complementarias, así como su rehabilitación y la de las propias viviendas, sin perjuicio de lo establecido en el siguiente apartado.*

- 2. Las sociedades cooperativas de viviendas que tengan por objeto único procurar locales comerciales a precio de coste, exclusivamente, a sus socios y socias tendrán la consideración de sociedades cooperativas de locales de negocio.*

...

- 4. El derecho sobre la vivienda podrá adquirirse con carácter de residencia habitual; para descanso o vacaciones; como residencia de personas mayores, discapacitadas o dependientes; para facilitar el acceso de jóvenes y/o grupos de población con especiales dificultades de acceso a la vivienda, o para cualquier otro de análogas*

*características, con los límites establecidos en la presente ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sobre vivienda protegida.*

**La cantidad de socios podrá limitarse por** causa justificada dispuesta en los estatutos sociales, en una disposición normativa, o en una imposibilidad técnica u organizativa. En el caso de las cooperativas de viviendas, hay una limitación evidente determinada por el número de viviendas a ejecutar. No obstante cabe la posibilidad de la incorporación de socios inactivos, socios colaboradores, etc.

Para darse de alta como socio persona aspirante a socio o socia deberá suscribir y desembolsar las aportaciones, así como para satisfacer la cuota de ingreso exigida, en su caso. Los estatutos deberán fijar la aportación obligatoria inicial, así como también las aportaciones de los nuevos socios, aportaciones voluntarias, etc.

- b) Obligaciones.** Dada su condición de socio de la cooperativa, el socio estará sujeto al cumplimiento de los deberes legales y estatutarios (art. 15 Ley Coop - art. 20 Ley Soc. Coop. And.). En este sentido, los preceptos indicados recogen deberes generales como el cumplimiento de los acuerdos sociales; pero las obligaciones específicas derivadas del tipo de cooperativa se habrán de establecer en los estatutos.

También estará el socio sujeto al régimen disciplinario (*art. 18 Ley Coop. – art. 21 Ley Soc. Coop. And.*), pudiendo la cooperativa imponer sanciones en caso de incumplimiento de sus obligaciones, incluso sancionar con la baja de la cooperativa en casos de infracciones graves (lo que implicaría el deber de desalojar la vivienda).

- c) Derechos:** El socio de la cooperativa tendrá derecho a asistir a la Asamblea General, participar en los debates, formular propuestas, etc.; a ser elector y elegible para los cargos de los órganos sociales; a la baja voluntaria (con matices respecto a la recuperación de las aportaciones) a recibir una copia de los estatutos, a recibir información necesaria sobre la marcha de la cooperativa, etc.
- d) La responsabilidad de los socios por las deudas sociales:** Está limitada al capital aportado. La Ley distingue dos situaciones:

La responsabilidad mientras se mantiene la condición de socio: En este caso, la responsabilidad del socio se encuentra limitada a la aportación al capital suscrito (esté o no desembolsadas en su totalidad); por tanto, una vez abonadas las aportaciones sociales, el socio no responderá de las deudas sociales.

**“art. 15.3 Ley de Cooperativas):**

*3. La responsabilidad del socio por las deudas sociales estará limitada a las aportaciones al capital social que hubiera suscrito, estén o no desembolsadas en su totalidad....”*

**“art. 53.2 Ley Soc Coop. And.):**

*La responsabilidad de los socios y socias por las deudas sociales quedará limitada al importe de las aportaciones suscritas al capital social, estén o no desembolsadas....”*

Es importante considerar que en la mayoría de los casos el proyecto de viviendas necesitará de financiación externa, por lo que la edificación seguramente estará gravada con su correspondiente hipoteca.

En esta modalidad, quien asume la amortización del préstamo hipotecario será la cooperativa (no el socio, como ocurre en el caso de la adjudicación de la propiedad).

Entonces, ¿Qué pasa si el titular del préstamo hipotecario y propietario del inmueble (es decir, la cooperativa) no puede afrontar el pago de las cuotas?

**El art. 509 CC** establece que “El usufructuario de una finca hipotecada no estará obligado a pagar las deudas para cuya seguridad se estableció la hipoteca. Si la finca se embargare o vendiere judicialmente para el pago de la deuda, el propietario responderá al usufructuario de lo que pierda por este motivo”.

Y conforme la normativa específica, los socios de la cooperativa no tienen responsabilidad más allá del capital suscrito. Si éste se halla completamente desembolsado, no tendrán obligación de realizar más aportaciones, y la entidad financiera no podrá perseguir su patrimonio personal para satisfacer la deuda.

No obstante, es de esperar que en el seno de la cooperativa se adopten las medidas necesarias para mantener la propiedad del inmueble y al mismo a los socios en el uso de la vivienda adjudicada.

Y en este sentido, lo habitual y recomendable es que el capital social, las aportaciones ordinarias y extraordinarias, así como las cuotas por el derecho de uso se establezcan guardando una correlación con las obligaciones que deben asumirse por cooperativa la cooperativa.

Obligaciones de los Socios		Obligaciones de la Cooperativa
Cuota de ingreso		Mantenimiento de un fondo de reserva
Suscripción del Capital Social (aportación inicial - retornable)	Desembolso mediante cuotas mensuales, en función de la amortización del préstamo	Amortización del préstamo hipotecario y pago de intereses.
Intereses (Aportación Extraordinaria – no retornable)	Desembolso mediante cuotas fijadas en relación a los intereses del préstamo	
Cuota mensual por el uso de la vivienda		Mantenimiento y reparaciones extraordinarias – suministros y servicios comunes

Fuente: Elaboración propia.

Con todo ello, si por distintas razones finalmente la cooperativa no pudiera hacer frente al préstamo, la entidad financiera podría ejecutar la hipoteca, y el usuario

perdería el derecho de uso, debiendo la cooperativa indemnizarle por “*lo que perdiera por ese motivo...*”.

La responsabilidad cuando se pierde la condición de socio. También está limitada al capital aportado, pero con matizaciones. La normativa sobre cooperativas dispone que a partir de la pérdida de la condición de socio y durante un tiempo determinado, responda personalmente por las obligaciones contraídas por la cooperativa con anterioridad a su baja, previa exclusión del haber social y hasta el importe de las aportaciones reembolsadas por capital social

#### ***Artículo 41 Obligaciones de los socios***

*2. Los socios que causen baja de la cooperativa, una vez fijado el importe de las aportaciones que deben reembolsarse, siguen siendo responsables ante la cooperativa, durante cinco años, de las obligaciones que esta haya contraído antes de la fecha de la pérdida de su condición de socio y hasta el importe de las aportaciones que se les deban reembolsar. Los estatutos sociales pueden establecer el método para la cuantificación y determinación de dicha responsabilidad.*

*3. Los estatutos pueden establecer que, en caso de baja, los socios respondan ante la cooperativa, durante el plazo que establezcan los propios estatutos, que nunca puede ser superior a cinco años, de las inversiones realizadas y no amortizadas, en proporción a su actividad cooperativizada de los últimos cinco años o, en su caso, del plazo fijado a estos efectos por los estatutos o por el reglamento de régimen interno. En este sentido:*

- *a) Esta responsabilidad no está vinculada o limitada por la aportación del capital social.*
- *b) Esta medida no es de aplicación si el consejo rector ha considerado que la baja del socio es justificada por causa de fuerza mayor.*

*4. Sin perjuicio de otros tipos de responsabilidades que les sean imputables, los socios responden ante la cooperativa con su patrimonio personal, presente o futuro, del incumplimiento o el cumplimiento defectuoso de las obligaciones sociales correspondientes que por su naturaleza no se extingan con la pérdida de su condición de socio.*

#### **e) Baja de la cooperativa.**

El principio general es la salida libre con “devolución” de aportaciones:

Por lo que respecta al ejercicio de la baja voluntaria, el socio habrá de dar un preaviso por escrito al Consejo Rector de conformidad con lo estipulado en los estatutos. Ahora bien, debe destacarse que si el socio causa baja sin cumplir con dicho preaviso, su incumplimiento dará lugar a la correspondiente indemnización por daños y perjuicios a la cooperativa.

Aparte de lo que se indica más adelante respecto de la transmisión inter vivos, debemos señalar que serán los estatutos de la Cooperativa los que regulen el reembolso de las aportaciones en caso de baja, pudiendo distinguir entre bajas justificadas e injustificadas.

Lo expuesto hasta aquí se refiere a la relación entre el socio y la cooperativa. Veamos ahora cuál es la situación respecto de las viviendas:

**f) Propiedad del inmueble.** Como se ha indicado anteriormente, la propiedad del inmueble pertenece a la cooperativa, correspondiendo a los socios un derecho de uso, que es el título que les habilita para ocupar el inmueble.

En concreto, los **art. 89 de la Ley de Cooperativas**, y **97 de la Ley de Sociedades Cooperativas Andaluzas** contemplan la posibilidad de que la cooperativa puede adjudicar y ceder a los socios, mediante cualquier título admitido en derecho

Cuando la cooperativa se retenga la propiedad de las viviendas, “...*los estatutos sociales han de establecer las normas de uso y los derechos y obligaciones de los socios y de la cooperativa...*”

**g) Cesión de uso - Plazo:** No se establecen límites legales para el uso de la vivienda, por lo que las cooperativas podrán fijar un límite temporal a la cesión de uso, o puede establecerse por plazo indefinido (aunque el socio siempre podrá causar baja voluntaria en la cooperativa, lo que implicará automáticamente la extinción del derecho de uso). En el caso de los locales comerciales, si se constituye a favor de personas jurídicas, el límite máximo será de 30 años.

**h) Derechos y Obligaciones del usuario:** En cuanto a los derechos y obligaciones derivadas del uso de la vivienda, también habrán de venir específicamente determinadas en los estatutos.

*Art 97.6 Ley Soc. Coop. And.: “...establecerán los derechos y obligaciones de las personas socias y de la sociedad cooperativa y, en particular, las reglas para el uso y disfrute de las viviendas por los socios y socias...”*

*Art. 89.3 Ley Coop: “...3. La propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios mediante cualquier título admitido en derecho.*

*Cuando la cooperativa retenga la propiedad de las viviendas o locales, los Estatutos establecerán las normas a que ha de ajustarse tanto su uso y disfrute por los socios, como los demás derechos y obligaciones de éstos y de la cooperativa, pudiendo prever y regular la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute de la vivienda o local con socios de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida la misma modalidad.*

*...”*

Con carácter general se puede señalar, a modo de ejemplo:

#### Obligaciones:

- **El pago de la cuota por la cesión del uso de la vivienda:** Una vez asignada la vivienda, y mientras se haga uso de la misma, se deberá realizar un pago mensual. Esta cuota podrá estar compuesta por varios conceptos diferentes, si así se prevé en los estatutos:

- Cuota de capital social:* Solo para el caso de que no haya sido desembolsado totalmente en el momento de la suscripción (se devuelve al causar baja en la cooperativa), este importe normalmente estará equiparado con la amortización del préstamo hipotecario y los intereses.

- *Cuota de mantenimiento, servicios generales e impuestos*: No reembolsable, pues se está pagando por el uso y no por la condición de socio (es el equivalente a la cuota que se pagaría en una comunidad de propietarios).
- **Realizar las obras de conservación** (art. 500 y 528 CC), siendo las reparaciones extraordinarias por cuenta de la cooperativa (art. 501 CC);

## Derechos

- **Percibir de los frutos de la cosa ajena**, que en este caso consiste en **hacer uso de la vivienda** para satisfacer las necesidades del usuario y de su familia (524 CC).
  - **Hacer mejoras útiles** o de recreo que tuviere por conveniente, siempre que con dichas mejoras no altere la forma o sustancia de la vivienda. Podrá retirar dichas mejoras, si fuere posible hacerlo sin detrimento del inmueble, en caso de causar baja (art. 487 CC). También se podrá compensar el importe de los desperfectos causados en la vivienda con el importe de las mejoras que hubiese realizado (art. 489 CC).
- i) **Transmisión del derecho de uso**: En este apartado, hallamos una contradicción entre lo dispuesto en el Código Civil, y lo regulado en la normativa sobre cooperativas.

El **art. 525 C.Civil** establece que *“los derechos de uso y habitación no se pueden arrendar ni traspasar a otro por ninguna clase de título”*.

Por su parte, la normativa Andaluza sobre cooperativas contempla que los estatutos establezcan la posibilidad de que se pueda ceder el derecho de uso:

- **Artículo 97.3 in fine de la Ley de Sociedades Cooperativas Andaluzas**: *“...podrán los estatutos prever y regular la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute con los socios y socias de otras sociedades cooperativas de viviendas que tengan establecida la misma modalidad...”*

Este aspecto particular, se habrá de regir por la normativa sobre cooperativas, por aplicación del principio de especialidad contemplado expresamente de forma genérica en el art. 4º del Código Civil, y específicamente en el art. 13 del Código Civil *“En lo demás, y con pleno respeto a los derechos especiales o forales de las provincias o territorios en que están vigentes, regirá el Código Civil como derecho supletorio, en defecto del que lo sea en cada una de aquellas, según normas especiales”*

**Por tanto, será posible la transmisión o permuta del derecho de uso, siempre y cuando se realice con socios de otras cooperativas que tengan también reconocida esta posibilidad.**

Ahora bien, el texto legal no deja claro si la transmisión o permuta del derecho de uso implica también la transmisión o permuta de la condición de socio de la cooperativa. No obstante, al tratarse de una posibilidad que debe ser expresamente prevista en los estatutos, es de esperar también se determinen las circunstancias y condiciones en las que se puede realizar la transmisión o permuta.

En cualquier caso, es de suponer que si se trata de un traspaso o permuta de carácter temporal, es factible mantener la condición de socios en la cooperativa original, cediéndose únicamente el derecho de uso.

En cambio, si se trata de una transmisión o permuta de carácter permanente, la lógica indica que se deberían aplicar las previsiones sobre la transmisión de las aportaciones sociales, traspasándose todos sus derechos y obligaciones inherentes a la condición de socio, entre ellos, el derecho de uso.

## 2.2.2.- *Cohousing*

### 2.2.2.1. Introducción

Debido a los drásticos cambios experimentados en la sociedad a partir de la segunda mitad del siglo XX, se produjo un desajuste cada vez mayor entre las necesidades de los individuos y de las familias, y las viviendas disponibles.

Los desarrollos de viviendas han sido diseñados teniendo en mente el modelo de la familia nuclear (el trabajo de un padre a tiempo completo y una ama de casa, también a tiempo completo) mientras que los hogares contemporáneos son a menudo más pequeños, con mujeres que trabajan fuera del hogar y un número creciente de ancianos, familias monoparentales, y personas que viven solas.

Estos nuevos modelos de familia y sociedad provocan que a menudo los individuos deban enfrentar crisis de diversa índole (por el cuidado infantil, por aislamiento social, la escasez crónica de tiempo, la falta de apoyo social y económico) situaciones todas que tradicionalmente eran solucionadas por el apoyo que brindaba la “familia extendida” (núcleo de familiares, vecinos y/o amigos con los que se convivía en el mismo barrio durante toda la vida).

A finales de los años 60, un grupo de familias Danesas estaban insatisfechas con las viviendas existentes y con los modelos de propiedad inadecuados para satisfacer sus necesidades, comenzó a buscar la forma de conseguir la cohesión social propia de una aldea tradicional, pero en el contexto de la vida moderna.

La sociedad danesa ha sido pionera en innovaciones sociales. Tiene un espíritu de aprendizaje que lleva a las personas comprometidas a experimentar con diferentes maneras de convivir, a menudo aprender del pasado para crear un futuro mejor.

La experiencia llevó a estas familias a conformar comunidades intencionales, con objeto de compartir parte de las viviendas, estableciendo una mayor colaboración en el establecimiento de servicios comunes, una mayor colaboración en responsabilidades de la vida en comunidad.

La primera comunidad de Cohousing (documentada como tal) se constituyó en 1972 por 27 familias, cerca de Copenhague. Un Cohousing se compone de viviendas particulares complementadas con generosos servicios comunes y cuyos habitantes forman una comunidad cohesionada por su forma de entender la vida. Hoy en día el 1 por ciento de la población danesa, cerca de 50.000 personas, viven en cohousing. Desde entonces, el cohousing se ha propagado rápidamente por todo el mundo y sigue ganando popularidad.



Fueron los arquitectos norteamericanos Kathryn McCamant y Charles Durrett quienes luego de estudiar el modelo de vivienda colaborativa danés acuñaron el término “**cohousing**” y definieron los principios básicos del modelo; que posteriormente introdujeron y divulgaron en los Estados Unidos.

El término podría traducirse al español como Co-vivienda, *vivienda colaborativa*.

Los arquitectos McCamant y Durrett son autores también de varios libros referidos a este tema, siendo el primero y más difundido “*Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves*” (Cohousing: un enfoque contemporáneo para auto-promover nuestras viviendas). Otra de sus obras que alcanzó gran difusión es “*El Manual del Senior Cohousing: Autonomía Personal a Traves de la Comunidad*”<sup>24</sup>; traducido al español, por la asociación Jubilares<sup>25</sup>.

#### 2.2.2.2. En qué consiste un Cohousing? – Definición:

El Cohousing se podría definir como un modelo de vivienda colaborativa que aúna la autonomía de las viviendas privadas con las ventajas de la vida comunitaria, procurando satisfacer de forma conjunta las necesidades de los hogares, mediante el apoyo financiero mutuo, y la eficiencia en el uso de los recursos<sup>26</sup>.

A primera vista no parece haber una gran diferencia respecto del modelo de Comunidad de Propietarios que se regula en la LPH; sin embargo las diferencias, aunque sutiles, son relevantes:

La primera gran diferencia se aprecia desde la óptica de la configuración física del inmueble:

Una comunidad Cohousing, cuenta con espacios comunitarios mayores y más variado en comparación con una Comunidad de Propietarios (que usualmente se limitan al parking, ascensores, jardines, piscina, y poco más).

En un Cohousing es habitual contar con una gran cocina y comedor donde los residentes se reúnen para comer de forma conjunta, organizando turnos para cocinar para la comunidad.

Otros espacios que habitualmente se incluyen son una lavandería (dotada de maquinaria industrial), espacios de juego/estudio para los niños, oficinas y espacios para trabajo (coworking), servicios y suministros comunes (teléfono-Internet-TV por cable, etc), salones de esparcimiento, taller o cuarto de herramientas, gimnasio, etc.

Al contar con todos estos espacios y/o servicios con carácter comunitario, ya no es necesario incluirlos en las residencias privadas, por lo que las viviendas

---

<sup>24</sup> DURRETT, C. “Manual de Senior Cohousing,. ISBN: 978-84-9085-525-6  
Editorial: DYKINSON.

<sup>25</sup> <https://blog.jubilares.es/2015/07/10/aqui-el-manual-de-senior-cohousing-gracias/>

<sup>26</sup> Una definición de Cohousing (sugerida por los arquitectos McCamant y Durrett, autores de la expresión).

habitualmente solo cuentan con las dependencias mínimas necesarias, a menudo, los dormitorios, baños, y un pequeño salón/comedor con cocina integrada (kitchenette<sup>27</sup>).

Otro de los aspectos que marca la diferencia es la participación de los residentes en la gestión de la comunidad.

En una Comunidad de Propietarios, la participación de los propietarios se inicia en el momento en que adquiere la vivienda, bien al promotor o a un anterior propietario, y es habitual que la participación del propietario se reduzca a pagar la correspondiente cuota de mantenimiento, y a asistir una vez al año a la Junta Ordinaria para aprobar el presupuesto (y a veces ni eso).

En cambio, en una comunidad Cohousing, la participación de los integrantes se verifica a partir del nacimiento mismo del proyecto, y existe además un compromiso en participar activamente en la gestión de la comunidad. Mediante el diseño espacial (configuración física) y la programación de las actividades sociales de forma conjunta, se promueve la interacción entre los vecinos; compartiendo de esta manera no solo las cargas sino también beneficios sociales y prácticos.

Existen además otros beneficios añadidos que pueden resultar significativos (económicos y ambientales), y que trascienden del ámbito de la comunidad, pues al compartir los recursos disponibles se hace una utilización más eficiente los mismos.

#### 2.2.2.3. Características y principios:

Toda definición de Cohousing deberá comprender al menos las siguientes características (según los arquitectos McCamant y Durrett, autores de la expresión):

- 1. Principio de participación:** Todas las personas que forman parte de un Cohousing han participado en la planificación, diseño y desarrollo de la comunidad, de manera tal que ésta cubre las necesidades específicas de sus residentes. Los proyectos ejecutados por un promotor, sin intervención de los futuros residentes, aunque puedan estar inspirados en un Cohousing, no son una comunidad Cohousing.
- 2. Diseño del lugar:** El diseño físico de un Cohousing es uno de los varios factores que confluyen para fortalecer el sentimiento de pertenencia a la comunidad. La arquitectura está orientada a promover al máximo los contactos sociales e interacción entre los residentes (de forma que todos se impliquen en la toma de decisiones), a la vez que mantiene la opción de intimidad en las residencias privativas.
- 3. Residencias privadas complementadas con generosos espacios y servicios comunes:** Los espacios y servicios comunes están pensados para el uso diario, concentrando la actividad diaria de la comunidad. Los espacios y servicios comunes incluyen normalmente una cocina y un comedor, un área de recreo, un espacio para niños, habitaciones para invitados, así como jardines y otro tipo de

---

<sup>27</sup> Pequeña cocina o parte de una habitación que ha sido equipada como cocina. Término creado por Edward J. Kerwin, que incluyó pequeñas cocinas en las habitaciones en el diseño del Carlton Hotel de Nueva York.

facilidades (lavandería, gimnasio, talleres, etc). Cada familia dispone además de un espacio íntimo, de carácter privativo, con las comodidades mínimas necesarias.

4. **Autogobierno:** Tanto las labores de mantenimiento como las tareas administrativas y toma de decisiones son asumidas por los propios residentes. Aunque nada impide delegar la ejecución de estas tareas en un administrador de fincas (como sucede en una C.P.), se prefiere promover la participación activa de los vecinos no solo en el gobierno sino también en la ejecución de las tareas, mediante la organización de grupos de trabajo autónomos, compartiendo el trabajo y los beneficios prácticos.
5. **Estructura no jerárquica:** Los residentes asumen el control de las tareas que realizan en la Comunidad, pero no existen gerentes ni líderes. La comunidad no depende de una sola persona, sino que las decisiones generales son tomadas democráticamente por el conjunto. Si hay una persona que tome unilateralmente todas las decisiones, entonces no es un Cohousing.
6. **La comunidad no es fuente de ingresos de los residentes:** Un Cohousing no regula las actividades económicas de sus miembros. Los ingresos individuales y las finanzas de cada hogar son independientes de las finanzas de la comunidad.

Es preciso además matizar ciertas situaciones para que no sean confundidas con un Cohousing (algunas de las cuales se deducen simplemente por ser contrarios a las características antes enunciadas):

- Un Cohousing **diffiere de otras comunidades intencionales** por el hecho de que los residentes de un Cohousing no tienen una economía compartida, no se participa de un enfoque religioso o sectario alguno, ni tampoco se integra en una estructura jerárquica.
- **No se trata de una Eco-aldea** (aunque compartan muchos de sus principios básicos relativos a la sostenibilidad del medio ambiente). Una Eco-aldea es un tipo de comunidad que se basa exclusivamente en el aspecto ecológico, y en torno a esa premisa gira el diseño de todas las dependencias y las actividades del conjunto.
- **No son necesariamente viviendas sociales** (aunque se promueva la sociabilidad y las prácticas de apoyo mutuo). Un Cohousing puede recaer sobre cualquier tipo de propiedad, ya sean viviendas sociales o de libre mercado. Lo más habitual es que se promueva entre un segmento de población considerado “débil”, pero no lo suficientemente débil como para tener acceso a "vivienda protegida".

#### 2.2.2.4. El Cohousing en el mundo

##### **Dinamarca:**

Antes se indicó que la primera comunidad Cohousing (documentada como tal) se constituyó en 1972 por 27 familias, cerca de Copenhague.

Es importante señalar que la experiencia danesa ha ido evolucionado en un proceso de ensayo-error. Las viviendas actualmente son mucho más pequeñas de lo que eran hace 30 años, mientras que las áreas comunes han devenido mucho más grandes como resultado de la experiencia obtenida en los numerosos Cohousing que se han desarrollado a lo largo del tiempo.

A partir de la experiencia Danesa, el Cohousing se ha difundido (con diferentes denominaciones) desarrollándose cientos de comunidades en todo el mundo.

También es llamativo es que la nueva generación de cohousers (vocablo con el que se define a un miembro de una comunidad Cohousing) está siendo mucho más "verde". *Munksoegaard*<sup>28</sup>, cerca de Copenhague, es probablemente el mejor ejemplo de esto. Hay un centenar de familias que viven juntas en estructuras que han sido construidas con el más alto respeto por el medio ambiente. Por ejemplo, sus cinco salas comunes están construidas con construcción de balas de paja. Este material se utiliza no sólo por su excelente capacidad para aislar el ruido y el calor, sino también por la facilidad constructiva, ya que los residentes también participan en las tareas de construcción de las casas que ocuparán. Este es un elemento clave para la creación de un poderoso sentimiento de pertenencia a una comunidad ya desde el inicio del proyecto.

Fri og Fro (libre y feliz en danés) es otro experimento relevante. Es uno de los varios pueblos de cohousing daneses construido completamente con fardos de la paja<sup>29</sup>.

### **Suecia:**

También Suecia tiene una tradición cohousing de larga data. La idea de "casas populares", en la que varias familias vivían juntas, ya había aparecido en los años treinta. Pero fue el movimiento feminista sueco el que desempeñó un papel clave para promover el cohousing como una manera de compartir tareas comunes más equitativamente entre los géneros. Hoy en día, la asociación *Kollektivhus Nu*<sup>30</sup> (Cohousing Now) tiene gran éxito en promover la modalidad en todo el país.

La principal motivación para construir estas casas en la década de 1970 fue de naturaleza política. Formaba parte de un gran proyecto social de un estado de bienestar activo y el estado invirtió mucho para que esto sucediera (motivo por el cual la mayoría de los cohousing en Suecia son de propiedad estatal, mientras que en Dinamarca son iniciativas privadas); aunque hoy en día la tendencia ha cambiado, y las comunidades de reciente construcción son de propiedad privada.

---

<sup>28</sup> [www.munksoegaard.dk](http://www.munksoegaard.dk)

<sup>29</sup> <http://www.cohousing.org/node/1537>

<sup>30</sup> <http://kollektivhus.se>



Fuente: <http://www.kollektivhus.se/pdf/Exhibition10low.pdf>

*Stoplyckan*<sup>31</sup> es un buen ejemplo de lo que es el cohousing estatal: más de 400 personas viven allí, y el cohousing se divide en 184 apartamentos en 13 edificios.

Por otra parte, el lado público de una comunidad de cohousing como *Stoplyckan* es que los cohousers comparten algunas de las salas comunes con las compañías públicas del healthcare. Las empresas alquilan los espacios comunes - el comedor, las salas de deporte y otras instalaciones - hasta las 6 pm. Después de eso, los cohousers tienen uso de los espacios comunes, alquilándolos por un precio muy pequeño. Esto reduce el alto costo de mantener grandes espacios comunes y asegura que sean utilizados por diversos grupos e individuos. Otra ventaja clave de *Stoplyckan* es que los ancianos y aquellos con varios desafíos también son alentados a usar los espacios comunes para que estén menos segregados.

### Países Bajos:

*Centraal Wonen*<sup>32</sup>, el primer cohousing holandés, fue construido a mediados de los años 70, y hoy en día ya cuentan con más de 100 proyectos de este tipo. Los Países Bajos han creado un tipo particular de modelo de cohousing que se basa en la organización de grandes comunidades repartidas en grupos menores (clusters) de entre 5 y 10 unidades. Cada uno de estos clusters tiene sus propias instalaciones comunes y el derecho de elegir a sus nuevos miembros, sin embargo, hay un gran edificio comúnmente compartido para fiestas, reuniones, etc. Aproximadamente la mitad de los proyectos de cohousing en los Países Bajos son de gran escala. También

<sup>31</sup> [https://degrowth.org/wp-content/uploads/2011/05/lietart\\_cohousing-and-degrowth.pdf](https://degrowth.org/wp-content/uploads/2011/05/lietart_cohousing-and-degrowth.pdf)

<sup>32</sup> <http://www.klopvaart.nl/centraalwonen/>

hay unas 300 comunidades de cohabitación para mayores ("*Groepswonen van Ouderen*").

### **Belgica**

La *Grande Cense*<sup>33</sup> fue el primer proyecto de CoHousing en Bélgica, que se inició en 2004, y terminó de ejecutarse en 2010. El grupo constituido por 21 familias está organizado en una ASBL (Asociación sin Propósito Lucrativo), donde cada familia es propietaria de su vivienda y de un porcentaje de los espacios y equipamientos comunes.

Se organizan reuniones de trabajo con el grupo así que eventos sociales para que cada uno conozca sus nuevos vecinos.

Los habitantes realizan juntos las tareas de entretenimiento del jardín y de los edificios, preparan juntos las comidas compartidas etc...

### **Italia<sup>34</sup>:**

El Cohousing en Italia es significativo debido a dos tipos de organismos que han surgido en los últimos años. El primero es el Cohousing Venture<sup>35</sup>, que en esencia se trata de una consultoría especializada en la promoción y desarrollo de comunidades Cohousing (modelo similar al desarrollado en EE.UU). Está conformada por técnicos y profesionales de diversas ramas (arquitectos, abogados, agentes comerciales, ambientalistas, etc) que se encargan de gestionar proyectos de cohousing. La ventaja de este modelo es que puede crear comunidades de cohousing en relativamente poco tiempo. La desventaja, como algunos señalan, es que el interés se fija en el precio de mercado en un país donde la especulación ha alcanzado alturas terribles.

Como respuesta ha aparecido un segundo tipo u organización cohousing CoHabitando y CoAbitare<sup>36</sup>. Se trata de dos empresas sin fines de lucro creadas como respuesta al Cohousing Venture. Aquí la ventaja es que las familias pueden encontrar soluciones más baratas, A pesar que todo el proceso puede llegar a tardar hasta cuatro o cinco años en lugar de los dos años propuestos por Cohousing Venture. El caso italiano es sin embargo interesante, ya que ilustra la flexibilidad con covivienda Funciona el número de seguidores, es decir, que se puede adaptar a los deseos de las personas, las necesidades y los medios financieros.

---

<sup>33</sup> <http://masqueunacasa.org/es/experiencias/grande-cense-cohousing>

<sup>34</sup> <http://www.cohousing.org/node/1537>

<sup>35</sup> <http://www.cohousing.it>

<sup>36</sup> <http://www.coabitare.org>

## Reino Unido<sup>37</sup>:

El Cohousing comenzó a desarrollarse en el Reino Unido a finales de los años noventa. El movimiento ha ido creciendo gradualmente y ahora hay 19 comunidades de cohabitación construidas, repartidas entre Inglaterra, Gales, Irlanda del Norte y Escocia. Otros 60 grupos de cohousing están desarrollando proyectos y nuevos grupos se están formando todo el tiempo.

Las comunidades de Cohousing en el Reino Unido varían en tamaño, de alrededor de 10 hogares hasta los 40 hogares. La mayoría de las comunidades son mixtas, con personas solteras, parejas y familias, aunque algunas que son específicamente para personas mayores de 50 años, y hay un creciente interés en comunidades de interés común, como mujeres o grupos LGBT.

Los complejos van desde los nuevos desarrollos construidos con los estándares ecológicos modernos, hasta conversiones de todo tipo, desde las granjas hasta los antiguos edificios hospitalarios y se encuentran en zonas urbanas, rurales y semi-rurales. Algunos tienen tierras muy grandes como parte de la comunidad, otros muy poco. La mayoría de los proyectos iniciales de Cohousing fueron autofinanciados por los residentes, ya que no había fondos públicos disponibles para Cohousing.

Algunas de las comunidades Cohousing constituidas en el Reino Unido.



Fuente: <https://cohousing.org.uk/wp-content/uploads/2017/03/uk-cohousing-leaflet.pdf>

<sup>37</sup> <https://cohousing.org.uk/about/cohousing-in-the-uk/>

### Estados Unidos<sup>38</sup>:

Desde que se estableció la primera comunidad de cohousing (*Muir Commons*) en Davis - California, se han desarrollado más de 160 comunidades en 25 estados, y más de 140 actualmente en desarrollo.

La mayoría de las comunidades Cohousing de los Estados Unidos se integran en una asociación a nivel nacional, la *Cohousing Association of the US*.

#### Comunidades Cohousing establecidas en los EEUU



Fuente: <http://www.cohousing.org/map>

### Canadá<sup>39</sup>

En Canadá, existen unas 14 comunidades operando y aproximadamente otras 7 en proceso de desarrollo o construcción.

#### 2.2.2.5 Experiencias en el ámbito nacional

La experiencia con el Cohousing en España ha sido, hasta hace muy poco tiempo, meramente testimonial; comenzando a tener cierta trascendencia y aplicación a partir de la crisis económica que comenzó en 2007.

Las primeras iniciativas de Cohousing se constituyeron como cooperativa de cesión de uso para personas mayores (que actualmente se denomina *Senior Cohousing*).

---

<sup>38</sup> [www.cohousing.org](http://www.cohousing.org)

<sup>39</sup> [www.cohousing.ca](http://www.cohousing.ca)



Anteriormente en el apartado relativo a las cooperativas de viviendas se hacía referencia a la experiencia del **RESIDENCIAL SANTA CLARA**<sup>40</sup> en la provincia de Málaga.

Se trata de uno de los emprendimientos pioneros en toda España, pues el proyecto surgió en los años 70, aunque no fue hasta 1991 en que se comenzó a materializar (mediante la constitución de la cooperativa).

Los trabajos de construcción del complejo se iniciaron en noviembre de 1997, y la residencia se inauguró oficialmente en el año 2000.

Además de las dependencias privativas para los residentes, el complejo cuenta con numerosas dependencias de uso comunitario (salas de reunión - capilla - gimnasio - biblioteca - peluquería - comedor - huerto - piscina - zonas ajardinadas - servicio de microbús - lavandería y plancha - etc).

La forma de organización y gestión del conjunto conforma un modelo de convivencia basado en principios de economía colaborativa, que plantea un modelo de envejecimiento activo, en el que los residentes se ocupan activamente de la gestión de la residencia, participando además en la organización y realización de numerosas actividades colectivas, tales como fiestas, celebraciones familiares, obras de teatro, excursiones, etc.

Otra de las entidades que se ocupa de promover el Senior Cohousing ( o Cohousing para mayores) es la **ASOCIACIÓN JUBILARES**<sup>41</sup>.

JUBILAR es un término inventado por esta asociación a partir de los términos latinos “iubilare” (gritar de alegría) y “lar” (hogar, dios protector del hogar)<sup>42</sup>.

Un JUBILAR es una comunidad autogestionada de mayores que viven en un entorno diseñado por ellos mismos

Además de la difusión de esta alternativa dotacional-residencial, la Asociación trabaja también aboga ante las instituciones públicas y privadas por la defensa y estructuración estable del modelo, apoyando activamente la creación de comunidades autogestionadas de mayores.

En los últimos años, principalmente espolcados por las consecuencias de la crisis económica, han surgido diversos colectivos, que difunden y promueven modelos alternativos de vivienda (no solo para mayores).

Especialmente relevante es el trabajo realizado en la ciudad de Barcelona por el colectivo **SOSTRE CIVIC**.

En el apartado relativo a las cooperativas de cesión de uso, se hace referencia a algunos de los proyectos gestionados por este colectivo, para acceder a viviendas a un precio asequible y evitando la especulación inmobiliaria, basados en principios de

---

<sup>40</sup> <http://residencialsantaclara.es>

<sup>41</sup> <http://www.jubilares.es/>

<sup>42</sup> <http://www.jubilares.es/qu%C3%A9-es-un-jubilar/>

economía colaborativa, la vida comunitaria, el reparto de las tareas de cuidado, el consumo colectivo y bajo el criterio de la sostenibilidad.

En todos los proyectos, el respaldo por parte del Ayuntamiento de Barcelona se ha mostrado como un resorte fundamental para dar un impulso definitivo al modelo.

***“El Ayuntamiento de Barcelona sacará a concurso público la adjudicación de seis solares municipales para impulsar la covivienda. Se trata de un concurso restringido a cooperativas que fomentan nuevas formas de acceso y de relación con la vivienda protegida.***

*Son unos terrenos situados en los distritos de Sants-Montjuïc, Ciutat Vella, Horta-Guinardó, Nou Barris y Sarrià – Sant Gervasi. El objetivo es construir 115 pisos que serán gestionados por cooperativas.*

*“La creación de puestos de vida comunitaria tiene demanda, y desde el Gobierno municipal queremos potenciarla”, ha puntualizado el concejal de Vivienda, Josep Maria Montaner, quien ha destacado que esta iniciativa va dirigida, sobre todo, al colectivo de jóvenes también al sénior.*

*En cuanto a los criterios de selección, los proyectos deben prever una cantidad significativa de espacios comunitarios que promuevan la vida en comunidad, el uso compartido de infraestructuras básicas y la corresponsabilidad de los usuarios en la gestión”<sup>43</sup>*

***“Barcelona saca a concurso seis solares municipales para vivienda cooperativa***

*El Ayuntamiento de Barcelona sacará a concurso público la adjudicación de los primeros seis solares municipales que quiere destinar a la construcción de vivienda cooperativa en régimen de cesión de uso o covivienda.*

*Se trata de terrenos situados en Sants-Montjuïc, Ciutat Vella, Horta-Guinardó, Nou Barris y Sarrià-Sant Gervasi con un potencial para construir 115 pisos aproximadamente.*

*La idea fundamental del modelo de covivienda es que la propiedad de los inmuebles corresponde a una cooperativa por lo que en estas comunidades de vecinos no existen propietarios, sino socios que viven con un régimen similar al alquiler indefinido pero con un precio mucho más asequible y una gestión de los espacios comunes muy más colaborativa.*

*El ayuntamiento ha informado que el acceso a este concurso quedará restringido a cooperativas que fomentan nuevas formas de acceso y de relación con la vivienda protegida, que no pasan por la propiedad ni tampoco por el alquiler.*

*La propiedad del suelo nunca dejará de ser pública y se ofrecerá en derecho de superficie.*

*Los proyectos deben prever una cantidad significativa de espacios comunitarios que promuevan la vida en comunidad, el uso compartido de infraestructuras básicas y la corresponsabilidad de los usuarios en la gestión.*

*Además de poner a disposición solares municipales, el Ayuntamiento está en conversaciones con la banca ética y cooperativa para facilitar la financiación de estos proyectos.”<sup>44</sup>*

### 2.2.3. Relación entre Cohousing y la cooperativa de vivienda de cesión de uso:

---

<sup>43</sup> <http://ajuntament.barcelona.cat/dretssocials/es/noticia/nuevo-concurso-pzblico-para-impulsar-la-covivienda>

<sup>44</sup> <http://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20160531/402167054326/barcelona-concurso-vivienda-cooperativa.html> - Barcelona. Publicado el 31/05/2016 10:08 | Actualizado a 31/05/2016 10:11

Luego de un primer contacto con los modelos expuestos no resulta extraño asumir que un Cohousing y una Cooperativa de cesión de uso es lo mismo. Sin embargo, una observación más precisa pone de manifiesto las diferencias existentes entre ambas figuras, siendo modelos que confluyen desde enfoques diferentes, aunque compatibles al compartir bases y principios similares.

El Cohousing se refiere a la dimensión físico-espacial y ambiental de la edificación, necesariamente requiere que la estructura física del complejo se adecúe para que se pueda hacer el uso comunitario que los ocupantes pretenden.

El objeto del Cohousing es el “cómo”, es decir de la forma en que los residentes habrán de interactuar. Es una herramienta para favorecer la interacción entre los residentes, planteando la satisfacción de las necesidades individuales a través de un estilo de vida colectivo.

El Cohousing se ocupa de establecer reglas que habrán de seguir los residentes para la utilización colectiva de los bienes comunes, atendiendo a un aspecto puramente material teniendo preponderancia el uso colectivo y a la realización de actividades colectivas por parte de los miembros de la colectividad.

Por su parte, una Cooperativa de cesión de uso se refiere a una dimensión diferente, se ocupa de regular el régimen de tenencia de las viviendas desde una perspectiva jurídica.

Se ocupa de todo lo relativo al título en base al que tiene acceso a la vivienda, , delimitando los derechos y obligaciones de las partes.

La normativa sobre Cooperativa se ocupa de regular “qué” y “por qué” se tiene; y el Cohousing se ocupa de organizar “cómo” y “para qué” se usa.

Y aunque ambas figuras coinciden en muchos puntos comunes, ello no implica que necesariamente deben coexistir. Puede haber un Cohousing sin cooperativa, y también una Cooperativa de cesión de uso sin Cohousing.

Una comunidad Cohousing es compatible con cualquier título que permita acceder al uso de una vivienda: La propiedad privada (ya sea individual o comprendida dentro de una comunidad de propietarios), una comunidad de bienes, el arrendamiento, y por supuesto, también en una cooperativas de vivienda; pudiendo desarrollarse perfectamente dentro de cualquier complejo inmobiliario, con independencia de su estructura jurídica y del título que ampara a sus habitantes, siempre y cuando disponga de zonas y dependencias comunes susceptibles de una utilización colectiva por parte de sus habitantes.

Por su parte, una Cooperativa de viviendas de cesión de uso no necesariamente debe adaptarse a un Cohousing. Nada impide, por ejemplo, que los socios de la cooperativa opten por disponer de residencias totalmente independientes, sin disponer de elementos o dependencias de uso común o compartido.

Una cooperativa de cesión de uso con estas características sería perfectamente viable, pudiendo funcionar indefinidamente como tal; aunque evidentemente no se estarían explotando todas sus posibilidades.

Un sencillo ejemplo basta para ilustrar las diferencias entre ambas figuras.

Si en lugar de referirnos a viviendas nos referimos a vehículos, nos encontramos que también se puede disponer de uno por diferentes vías (compra, alquiler, leasing, renting, etc), opciones entre las que el interesado podrá elegir según sus concretas circunstancias económicas.

Además, un mismo vehículo, por ejemplo una furgoneta, puede también tener diferentes configuraciones según las necesidades que necesite cubrir el usuario; así, puede tener un motor más o menos potente, que consuma un tipo de combustible u otro, que esté equipada para carga, transporte de pasajeros, como vehículo mixto, o de recreo, etc.

Si se opta por el uso privativo del vehículo, cada usuario optara por la vía de acceso que mejor se adapte a sus posibilidades, y la configuración que mejor satisfaga sus necesidades.

Y en esta opción, cada usuario deberá asumir de forma individual el coste de mantenimiento del vehículo, reparaciones, seguros, permisos, etc.

También es posible gestionar la obtención de los vehículos a través de una cooperativa. En este caso, la cooperativa se ocuparía de obtener tantos vehículos como fueran necesarios para cubrir las necesidades de cada uno de los socios.

En este caso, la responsabilidad del mantenimiento, reparaciones, seguros, permisos, etc., también podría recaer en la cooperativa; y los socios se beneficiarían fundamentalmente de las mejores condiciones económicas que se obtendrían a través de la gestión conjunta.

Ahora bien, si se decide utilizar los vehículos según las reglas de un Cohousing, no se buscará disponer de una furgoneta para cada miembro de la comunidad, sino una cantidad inferior cuyo uso compartirán todos los miembros, disponiendo de los accesorios necesarios para adaptar los vehículos a las necesidades puntuales de cada uno de los socios.

De esta manera, en lugar de tener que disponer, por ejemplo, de 5 furgonetas para 5 socios, se podrían atender las mismas necesidades solo con 2, o 3 furgonetas.

Quien la necesite para trasladar personas colocará todos los asientos que disponga, que luego se pueden retirar cuando alguien utilice el vehículo para transportar material. Si el fin de semana se utiliza para actividades recreativas, se puede equipar nuevamente con asientos, o como un camper, etc.

Cada socio debe pagar en proporción a la utilización del vehículo, lo que garantiza un reparto equitativo del costo de mantenimiento, y/o sustitución cuando haga falta.

Además, si existen la posibilidad, los socios realizarían ellos mismos las tareas de mantenimiento y reparaciones menores, lo que también representa un ahorro en beneficio del conjunto.

### 3.- CONCLUSION y CONSIDERACIONES Y FINALES

#### 3.1 Un modelo sostenible de acceso y disfrute de la vivienda.

El actual modelo mercantilista de producción de viviendas, entendido como motor del crecimiento económico (regido por tanto por las leyes del libre mercado), se ha mostrado ineficaz para satisfacer las necesidades de acceso a un bien social necesario.

Dando como resultado una oferta que no se adecua a la demanda real de la población, provocando un gran remanente de viviendas vacías, y amplios sectores de la población que quedan socialmente excluidos al no poder acceder de ninguna manera a una vivienda, o perder la que ocupaban por no poder hacer frente a los elevados pagos mensuales.

Las falencias del sistema, puestas de manifiesto por la crisis económicas, han sido el detonante para que arraiguen otros modelos alternativos de acceso y disfrute de la vivienda, que el lugar de estar dirigidos por el ánimo de lucro, conciben la vivienda desde una concepción de desarrollo integral, donde la vivienda se extiende al entorno del que se rodea, asimilándose a la idea de hábitat, promoviendo la cultura comunitaria en base a los valores de la ayuda mutua, la igualdad, la equidad y la solidaridad, y haciendo de la democracia participativa la principal herramienta de gestión y de canalización de los intereses de la población.

En el siguiente cuadro, se presenta un esquema comparativo de las principales características del modelo de vivienda considerado como un entorno integral o hábitat frente al desarrollado de manera predominante.

Tabla 3.1: Comparativa de las características del modelo de vivienda

<b>LA VIVIENDA COMO HÁBITAT</b>	<b>LA VIVIENDA COMO MERCANCÍA</b>
Recualificación de la ciudad existente	Expansión de las construcciones por el territorio
Ciudad compacta	Ciudad difusa
Diversidad funcional y social del tejido urbano	Segregación del territorio funcional y socialmente
Puesta en valor del espacio público	Espacio público para vehículos, en desuso o mercantilizado
Puesta en valor de los espacios comunes	Minimización de los espacios comunes
Mantenimiento continuo del edificio	Escaso mantenimiento del edificio
Medidas dirigidas a aumentar la eficiencia de los ciclos de la energía, el agua y los residuos	Cumplimiento sucinto de la normativa edificatoria vigente.
Recursos espaciales y materiales compartidos	Multiplicidad innecesaria de recursos materiales y espaciales
Viviendas adecuadas	Viviendas vacías

Fuente: LORA CHAPELA, M. "Cooperativas de viviendas en cesión de uso y disfrute"

Dentro de estos nuevos modelos alternativos, la cooperativa de vivienda en cesión de uso y disfrute y el Cohousing se presentan como alternativas basadas en los valores de la autoayuda, la autorresponsabilidad, la democracia, la igualdad, la equidad y la solidaridad. Los modelos se han mostrado como alternativas viables con notable éxito en los países donde se ha implementado, contribuyendo al desarrollo sostenible de la comunidad, atendiendo a su dimensión ambiental, económica social.

Tabla 3.2 Ventajas y desventajas frente a otras modalidades de acceso a la vivienda

	Propiedad	Alquiler	Coop. vivienda
Facilidad acceso/salida	Difícil	Fácil	Media
Carga fiscal – Gastos	Elevada	Media - Baja	Baja
Adaptabilidad a necesidades	NO	SI	SI
Duración	Indefinida	Necesidad de renovación	Indefinida
Carácter especulativo	SI	SI	NO
Transmisión mortis causa	SI	NO	SI
Carácter social	NO	NO	SI
Carácter participativo	Medio (C.P.)	Bajo	Alto

Fuente: elaboración propia

### 3.2. Claves del modelo de cooperativa de viviendas en cesión de uso y el Cohousing.

La Cooperativa de vivienda de cesión de uso y el Cohousing son figuras complementarias, y no necesariamente deben integrarse en un mismo proyecto, es evidente que la conjunción de ambos modelos es la combinación que mejor se adapta a una orientación de *economía social colaborativa*.

El modelo, frente a otros sistemas de acceso a la vivienda, puede presentar dos ventajas fundamentales: La satisfacción de una serie de necesidades sociales comunes entre los socios, mediante los equipamientos, locales y servicios de carácter comunitario (Cohousing), y unas condiciones de pago acordes a la capacidad económica, con una cuota de entrada muy inferior a la que se realiza para la compra de una vivienda y una cuota mensual similar o menor a la de un alquiler, pero con derecho de permanencia indefinida en la vivienda (Coop. de cesión de uso).

Esta combinación de modelos (cooperativa de vivienda de cesión de uso / Cohousing) responde a la necesidad de gestionar el lugar donde vivimos en base a los tres pilares de la sostenibilidad:

El pilar social: es un proyecto donde los vecinos son parte activa de las decisiones que afectan a la forma en que se construye su comunidad y, en correspondencia, su ciudad. Con las nuevas tecnologías, innovación social y una buena gestión de la inteligencia colectiva, el proyecto plantea trabajar en las nuevas estructuras sociales que se mueven en el debate de lo privado y lo común.

Fomenta la integración, la diversidad y la cohesión social de la población, debido a que facilita el acceso a una vivienda a mayores sectores de la población, incluidas las personas con necesidades especiales (mayores, inmigrantes, o en riesgo de exclusión social) ; las viviendas son adecuadas, mediante la participación de los usuarios, a sus necesidades y posibilidades económicas, sociales y culturales; se disponen equipamientos, locales, servicios y actividades autogestionados y abiertos al barrio, que contribuyen a satisfacer las demandas económicas, sociales y culturales comunitarias; genera sentido de pertenencia, al participar el usuario en su desarrollo y tener garantizada la permanencia.

Además facilita la movilidad residencial, más aun cuando el sistema está bien desarrollado y se tiene preferencia en el orden de prelación de las listas de espera, pudiendo cambiar de vivienda para adecuarla a las modificaciones de la configuración familiar o acercarla al lugar de trabajo. Esto último conlleva la reducción de los desplazamientos diarios en vehículos motorizados, disminuyendo la contaminación y aumentando el tiempo para una vida propia.

El pilar medioambiental: el edificio debe garantizar la buena gestión de los recursos y necesidades de los usuarios en relación al agua, transporte, residuos, etc. A partir de los materiales utilizados y el tipo de construcción se persigue generar la menor huella ecológica e impacto en la ciudad posible, donde se consuma cuanta menos energía mejor, incluso se produzca energía.

Adecua la oferta a la demanda real, evitando que se construyan viviendas para quedar vacías.

En base a la organización cooperativa se pueden plantear desde el principio, compartir y mantener en buenas condiciones, muchos de los recursos que habitualmente se encuentran innecesariamente multiplicados (espacios comunitarios complementarios a la vivienda - máquinas comunitarias -lavadoras, ordenadores, vehículos, etc)

El pilar económico: Es un proyecto enmarcado en el derecho de uso, que huye de la propiedad privada individual y donde la propiedad de las viviendas siempre reside en manos de la cooperativa de viviendas. Los socios y socias disfrutan de un derecho de uso indefinido con un alquiler blando y nunca podrán ser propietarios de las viviendas donde viven. La cooperativa arranca con una cuota inicial necesaria para formar parte de ella, que genera el capital social, y se paga una mensualidad como cuota de cesión de uso (no retribuable, igual que si fuera un alquiler). Es un modelo generador de recursos, y financiado con dinero de aquellos que quieren cambiar los valores de las inversiones, la banca ética.

Las cooperativas de vivienda en cesión de uso controlan y estabilizan los precios del mercado, al promover el uso del suelo como un recurso escaso al servicio del interés general, con el que no se puede especular; la vivienda como un bien social de

primera necesidad, evitando el ánimo de lucro; reducir los costes finales de la vivienda; eliminar los beneficios de la promoción.

Además, al asimilarse a un alquiler, comparte muchas de sus ventajas, como no necesitar de un desembolso importante inicial o pagar cuotas bastante inferiores a las de una hipoteca, Esto permite el acceso y disfrute de una vivienda a un sector importante de la población de limitados recursos y sin capacidad de ahorro previo, y lo hace una opción atractiva para aquellos que no quieren destinar grandes cantidades de su salario en la vivienda.

Los socios, como miembros de la cooperativa, pueden participar de las decisiones de todo lo que afecta a la promoción del conjunto residencial y de las viviendas que ocuparán, pudiéndolos adecuar a sus necesidades y posibilidades. Además tienen la opción de contribuir a la construcción o rehabilitación del inmueble mediante la ayuda mutua (modelo FUCVAM). Esta posibilidad supone un paso adelante respecto de la autoconstrucción, ya que el trabajo se realiza de forma colectiva por parte de los socios, y entre todos construyen el conjunto sin conocer cuál será la vivienda que le corresponderá a cada uno

### **3.3. Condicionantes para afianzar la implementación del modelo**

#### *3.3.1 Fomento y apoyo por parte de la administración pública.*

Existen varios factores que restringen la implementación del modelo: La resistencia natural a los cambios, el desconocimiento del modelo, y fundamentalmente, la preferencia de la población española por la propiedad.

Los poderes públicos paulatinamente van haciéndose eco de las diferentes alternativas existentes para solucionar el problema del acceso a la vivienda, incluyendo los nuevos modelos en la normativa reguladora.

El **Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía**, admite el acceso a vivienda protegida mediante la promoción cooperativa, y que las personas físicas sean “...titulares del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho real de uso o disfrute sobre la vivienda protegida...”

Otra reciente normativa que contempla estas nuevas alternativas es el **Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020** (regulado mediante Decreto 141/2016, de 2 de agosto) fijando preferencias para la cesión de suelo público a las cooperativas de cesión de uso:

*“Artículo 31.*

*... por lo que el 50% de las viviendas sobre suelos procedentes del 10 por ciento de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, se calificarán de régimen especial y preferentemente se cederán en alquiler o se destinarán a cooperativas de cesión de uso según las tipologías previstas en la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas y su Reglamento...”*



También incluye medidas específicas destinadas a fomentar la constitución de cooperativas de vivienda:

*“Artículo 44. Objeto. Es objeto del presente Programa la construcción de viviendas protegidas por sus futuras personas usuarias mediante aportación de trabajo personal, con la colaboración de la Administración local en el proceso, consiguiendo con ello una importante reducción de los costes y la participación directa en todo el proceso del destinatario final de la vivienda. Las viviendas realizadas al amparo del presente Programa se acogerán al régimen legal establecido para las viviendas protegidas de régimen especial.*

*Artículo 45. Agentes intervinientes.*

- 1. Los Ayuntamientos, entidades locales o promotores públicos cederán gratuitamente a las personas autoconstructoras, constituidas en cooperativa, la propiedad o el derecho de superficie del suelo o edificio para su rehabilitación, sobre el que se llevará a cabo la promoción, y asumirán a su costa los impuestos, tasas y gravámenes y arbitrios que graven la promoción, así como el estudio geotécnico.*
- 2. La Consejería competente en materia de vivienda se hará cargo de la redacción de los proyectos técnicos y la dirección técnica de las obras, así como del plan de seguridad y salud. Aportará también su colaboración técnica en la puesta en marcha de la cooperativa. Mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda podrán regularse ayudas económicas a la cooperativa destinadas a financiar los materiales necesarios para la ejecución de las obras, en función de las disponibilidades presupuestarias existentes, hasta un máximo de 20.000 euros por vivienda.*
- 3. Las personas autoconstructoras aportarán su propia mano de obra. Se agruparán en cooperativa de viviendas, a fin de dotarse de personalidad jurídica única, y actuarán como personas promotoras y constructoras de la actuación, asumiendo las obligaciones derivadas de dicha condición.*

El **Plan de vivienda, rehabilitación y suelo del municipio de Málaga 2014-2023** también contiene previsiones en este sentido. Por nombrar algunas:

*« Bloque 5: Planificación, programación, estrategias y elaboración... »*

*“Estrategia 1.3. Fomento de la modalidad de Cooperativa de Viviendas Protegidas. Para el fomento de esta modalidad, que nace del interés colectivo en resolver problemas comunes, será necesaria la creación de un servicio específico de apoyo y asesoramiento para la organización y autogestión de los demandantes de viviendas protegidas interesados en esta opción.”*

*“Estrategia 2.6 Cooperación Intergeneracionales. Alojamiento y/o viviendas, asociados entre sí, de manera que unos adjudicatarios adquieran un compromiso social de apoyo hacia otros adjudicatarios necesitados de ayuda como pueden ser personas mayores solas, discapacitados, matrimonios mayores.”*

*“Estrategia 4.2. Información y gestión de cooperativas. Parece conveniente que el IMV asuma funciones de impulso de las cooperativas, para ello pondrá los medios necesarios para mejorar la información y gestión de las mismas, apoyando todo aquello que fuera necesario para la consecución de este objetivo.”*

Sin embargo, también resulta necesario contar con unas condiciones de financiación adecuadas, y con acceso al suelo o las edificaciones, de forma que sea económicamente viable su desarrollo. Por ello, es imprescindible que las previsiones programáticas vengan respaldadas por las previsiones presupuestarias (que es donde suelen encallar todas las buenas intenciones).

Estos condicionantes plantean de la necesidad de disponer de un fuerte respaldo por parte de las administraciones públicas, a través de la disponibilidad de fondos, el aval de créditos, la aportación de los terrenos necesarios, y el apoyo y asistencia técnica con personal calificado.

En este sentido, la experiencia en la ciudad de Barcelona demuestra que la actuación del Ayuntamiento es un referente válido a seguir.

### *3.3.2 Adoptar medidas para asegurar la estabilidad del modelo.*

Es fundamental tener presente que el modelo de propiedad colectiva es un régimen de tenencia pensado para eliminar toda posibilidad de especulación con la vivienda, y esto deja de ocurrir si las cooperativas se adjudican la plena propiedad de las viviendas.

Para garantizar que esto sea realmente así, los socios no deben tener la posibilidad de traspasar el derecho de uso ni de alquilar la vivienda (salvo en las condiciones que establezcan los estatutos para impedir operaciones especulativas)

Para que el modelo pueda desarrollarse correctamente, y no sea utilizado como herramienta para satisfacer un interés lucrativo, es necesario que la regulación específica del derecho de uso y disfrute de la vivienda establezca un marco jurídico que impida que las cooperativas constituidas de esta manera puedan pasar posteriormente al régimen de propiedad individual, evitando así ganancias indebidas.

En los países donde se ha desarrollado este sistema, existen leyes y normativas que lo regulan, de forma que el modelo está dotado de una sólida estructura legal, y no se posibilite el cambio a un régimen de propiedad individual,

Aunque actualmente la normativa recoge la posibilidad de desarrollar el modelo, también permite que cambiando los estatutos se pueda cambiar también el régimen de tenencia. Por ello la administración pública, en tanto no exista una regulación que evite esta modificación, en los proyectos en los que participe, debería establecer mediante contrato la condición de mantener la propiedad colectiva del inmueble o alguna medida análoga, a fin de evitar la especulación contraria al objeto social al que se destina la ayuda.

### *3.3.3 Contar con técnicos especializados y de desarrollar herramientas de gestión específicas.*

Para realización de un proyecto de cooperativa de vivienda/Cohousing es necesario contar con el asesoramiento de técnicos familiarizados con el modelo, a fin de que el proyecto se acomode a las necesidades concretas de los destinatarios. Para que las primeras experiencias que se realicen se culminen satisfactoriamente y tengan posibilidad de ser replicadas, es fundamental la implicación de los distintos actores sociales involucrados en el derecho de acceso y disfrute de la vivienda.

En este aspecto, nuevamente la experiencia de la ciudad de Barcelona marca la pauta a seguir.

Se debe contar con un equipo técnico especializado, que esté en condiciones de atender a las distintas áreas disciplinares que abarca el proyecto y que esté capacitado para trabajar con la población; así como dirigirse a grupos poblacionales que compartan necesidades e intereses sociales comunes.

También deberán trabajar conjuntamente con las administraciones públicas, estudiando la regulación y las medidas requeridas, y desarrollando los programas de educación, información y difusión pertinentes para facilitar la participación de la población.

La población que participe debe estar interesada, conocer bien las particularidades del modelo y compartir los valores y principios en los que se basa. Los socios deben organizarse como empresa, que gestionarán en régimen de democracia participativa, apoyándose en el asesoramiento interdisciplinar del equipo técnico, con el objetivo de acceder a una vivienda y mejorar sus condiciones de vida en base al desarrollo social y comunitario; y todo esto, la labor formativa por parte de los técnicos especializados resulta crucial.

## BIBLIOGRAFÍA Y OTRAS REFERENCIAS DOCUMENTALES

### *Bibliografía*

- AGÜERO ORTIZ, A - LÉRIDA NIETO, P. (2015) “La cesión de uso de viviendas: ¿es realmente una alternativa habitacional más beneficiosa?” – Publicado en [http://blog.uclm.es/cesco/files/2015/10/La-cesi%C3%B3n-de-uso-de-viviendas\\_es-realmente-una-alternativa-habitacional-m%C3%A1s-beneficiosa.pdf](http://blog.uclm.es/cesco/files/2015/10/La-cesi%C3%B3n-de-uso-de-viviendas_es-realmente-una-alternativa-habitacional-m%C3%A1s-beneficiosa.pdf)
- ALBORS SOROLLA, M.A. “Estudio del Modelo Andel de Cooperativas de Viviendas en cesión de uso y su introducción en España”. Tesis Máster en Edificación (Especialidad de Gestión). Universitat Politècnica de València, septiembre 2011.
- DURRETT, C. “Manual de Senior Cohousing” ISBN: 978-84-9085-525-6 Editorial: DYKINSON.
- FAJARDO GARCÍA, G.: MARCO JURÍDICO DEL COOPERATIVISMO DE VIVIENDAS - Ponencia presentada en la IV Jornada sobre Cooperativismo de Viviendas. Publicado en: **([http://www.uv.es/cidec/documents/DocViviendas/Ponencia\\_Fajardo.pdf](http://www.uv.es/cidec/documents/DocViviendas/Ponencia_Fajardo.pdf))**
- FAJARDO GARCÍA, G. (2009). “El objeto social de las cooperativas de viviendas en la legislación española”. En Jornada sobre nuevas perspectivas para el cooperativismo de viviendas. Valencia , 19 de Junio de 2009.
- FREIRE, E. ABC-Sevilla 19/04/2016 | Actualizado: 20/04/2016 - Publicado en: [http://sevilla.abc.es/economia/sevi-cooperativas-promueven-mas-mitad-nuevas-viviendas-sevilla-201604192344\\_noticia.html](http://sevilla.abc.es/economia/sevi-cooperativas-promueven-mas-mitad-nuevas-viviendas-sevilla-201604192344_noticia.html)
- LORA CHAPELA, M. “Cooperativas de viviendas en cesión de uso y disfrute” Análisis de experiencias para la difusión y promoción de un modelo alternativo de acceso a la vivienda en Andalucía. Tesis del **máster en ciudad y arquitectura sostenibles**. Universidad de Sevilla – Publicado en: <https://idus.us.es/xmlui/bitstream/handle/11441/40977/aomaster75.pdf?sequence=1>
- MERITXELL M. PAUNÉ. La Vanguardia 21/02/2014 00:05 | Actualizado: 21/02/2014 – Publicado en: <http://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20140221/54401534679/modelo-escandinavo-viviendas-andel-catalunya.html>
- MORENO GONZÁLEZ, A (Presidenta del Residencial Santa Clara – Soc. Coop And. Los Milagros): “Buenas Prácticas Modeloyambiente” Publicado en: <http://residencialsantaclara.es/images/losmilagros.pdf>
- MORÓN, P. (1989). Las Cooperativas de Viviendas: Análisis desde la Economía Pública (Tesis Doctoral no publicada). Universidad Autónoma de Madrid.
- VIDAL-FOLCH, L. “Asociaciones y cooperativas de vivienda en Copenhague y Dinamarca”/ Departamento de Ciencia Política Universidad Autónoma de Barcelona Publicado en: <http://ladinamofundacio.org/wp->

[content/uploads/2016/11/Article\\_Cooperativas\\_y\\_Asociaciones\\_de\\_Vivienda\\_Lorenzo.pdf](#)

- NAHOUM, B. (1999): Una historia con quince mil protagonistas. Las cooperativas de vivienda por ayuda mutua uruguayas. Sevilla, Consejería de Obras Públicas y Transportes. Publicado en [http://www.juntadeandalucia.es/fomentoyvivienda/estaticas/sites/consejeria/areas/cooperacion/actuaciones/02\\_fomento\\_adjuntos\\_y\\_actividades/uru\\_00\\_fom\\_cooperativas\\_vivienda\\_02.pdf](http://www.juntadeandalucia.es/fomentoyvivienda/estaticas/sites/consejeria/areas/cooperacion/actuaciones/02_fomento_adjuntos_y_actividades/uru_00_fom_cooperativas_vivienda_02.pdf)

#### *Publicaciones y Estadísticas*

- DEFENSOR DEL PUEBLO ANDALUZ (ed.) (2007): *Jornada Sobre el Derecho a la Vivienda.El papel de los poderes públicos como garantes del derecho constitucional y estatutario a acceder a una vivienda digna y adecuada*. Sevilla. 2008.
- EUROSTAT - guía para las estadísticas europeas: Disponible en: [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/File:Distribution\\_of\\_population\\_by\\_tenure\\_status\\_2014\\_\(%25\\_of\\_population\)\\_YB16.png](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/File:Distribution_of_population_by_tenure_status_2014_(%25_of_population)_YB16.png)
- ESTUDIO DE MERCADO: “Los españoles y su relación con la vivienda en 2015” Disponible en: <http://www.fotocasa.es/blog/wp-content/uploads/2016/06/informe-fotocasa-2015.pdf>
- COOPERATIVAS VECINALES. UNA APROXIMACIÓN A LA GESTIÓN COLABORATIVA EN REHABILITACIÓN Y CONSERVACIÓN DE BARRIADAS - Greencities & Sostenibilidad. Convocatoria de Comunicaciones Científicas (Edición 2015) ISBN 13:978-84-606-9967-5

Carlos J. Rosa Jiménez - María José Márquez Ballesteros - Alberto E. García Moreno (iHTT(UMA) Proyecto I+D+iRecoBA) - Manuel R. García López (Arquitecto proyecto RecoBA)

#### *Normativa*

Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas

Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas

Decreto 123/2014, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas.

Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.

Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

Plan de vivienda, rehabilitación y suelo del municipio de Málaga 2014-2023

### *Artículos de prensa*

- <http://www.diariosur.es/rc/20130121/gente/cohousing-abuelos-casa-201301210851.html>
- <http://www.laopiniondemalaga.es/nacional/2013/05/25/vivienda-colaborativa-opcion-llega-espana/590707.html>
- <http://www.elmundo.es/elmundo/2013/05/27/suvivienda/1369651192.html>
- [http://www.eldiario.es/politica/vivienda-colaborativa-opcion-adeptos-tiempos\\_0\\_136136624.html](http://www.eldiario.es/politica/vivienda-colaborativa-opcion-adeptos-tiempos_0_136136624.html)
- <http://www.20minutos.es/noticia/1826832/0/cohousing/vivienda-colaborativa/espana/>
- [http://www.hoy.es/agencias/20130525/mas-actualidad/sociedad/vivienda-colaborativa-opcion-gana-adeptos\\_201305251033.html](http://www.hoy.es/agencias/20130525/mas-actualidad/sociedad/vivienda-colaborativa-opcion-gana-adeptos_201305251033.html)
- <http://www.levante-emv.com/espana/2013/05/25/vivienda-colaborativa-opcion-llega-espana/1001045.html>
- <http://blog.anida.es/cloud-housing-el-consumo-colaborativo-llega-a-la-vivienda/>
- <http://www.20minutos.es/noticia/2394377/0/cloud-housing/economia-colaborativa/vivienda/>
- <http://www.vidamesfacil.com/wp-content/uploads/2013/01/La-Vanguardia-articulo-CH.pdf> Suplemento inmobiliario La Vanguardia.
- [http://economia.elpais.com/economia/2013/05/27/vivienda/1369653031\\_730996.html](http://economia.elpais.com/economia/2013/05/27/vivienda/1369653031_730996.html)
- <http://ajuntament.barcelona.cat/dretssocials/es/noticia/nuevo-concurso-pzblico-para-impulsar-la-covivienda>
- <http://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20160531/402167054326/barcelona-concurso-vivienda-cooperativa.html> - Barcelona. Publicado el 31/05/2016 10:08 | Actualizado a 31/05/2016 10:11
- <http://www.rtve.es/alacarta/videos/cronicas/cronicas-nueva-casa-abuelos/2058611/> RTVE - Documental sobre cooperativa de vivienda para mayores