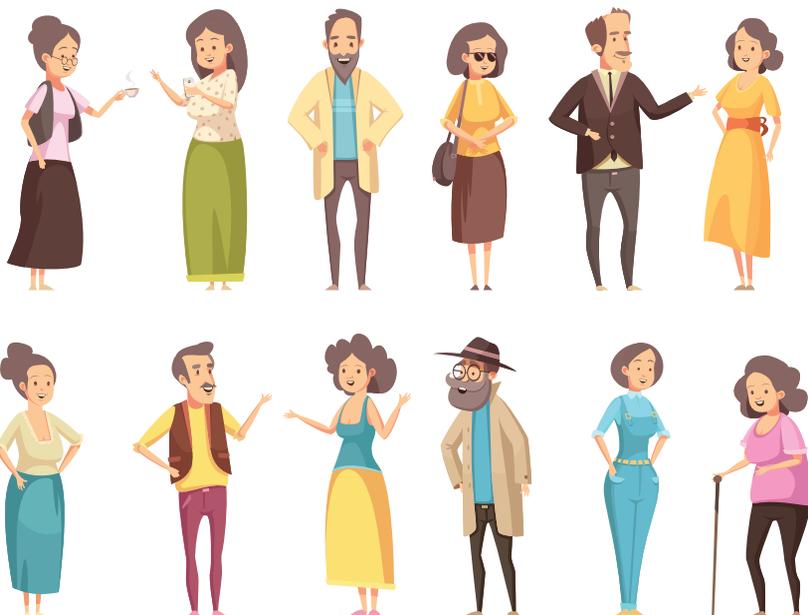


VIVIENDAS COLABORATIVAS: ESTADO ACTUAL EN LA COMUNIDAD VALENCIANA



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Conselleria d'Economia
Sostenible, Sectors Productius,
Comerç i Treball



aulaempresocial

UVemprèn **VNIVERSITAT
D'VALENCIA**

**VIVIENDAS COLABORATIVAS:
ESTADO ACTUAL EN LA
COMUNIDAD VALENCIANA**

Aula de Emprendimiento en Economía social y Sostenible
Universitat de València

Patrocina:

El área de Promoción Económica de la Diputación de Valencia ha colaborado con la publicación de esta Guía a través de su ayuda al Aulaempresocial de la Universidad de Valencia.

ISBN: 978-84-09-35245-6

Depósito Legal: V-3320-2021

AUTORAS

María Pilar Alguacil Marí

Catedrática de Derecho Financiero y Tributario
de la Universitat de València

Antonia Sajardo Moreno

Doctora en Economía Social y profesora
Titular del Departamento de Economía Aplicada de la
Universidad de Valencia

Manuel Alegre Nuño

Doctor en Derecho y profesor titular de Derecho del
Trabajo y la Seguridad Social de la Universitat de València

Cristina R. Grau López

Abogada en ejercicio y miembro de
l'Il·lustre Col·legi d'Advocats de Barcelona
Socia de FGC ADVOCATS, SCCL

Francisco Merino Garrido

Director técnico de la Federación de Cooperativas de
Viviendas y Rehabilitación de la Comunitat Valenciana

VIVIENDAS COLABORATIVAS: ESTADO ACTUAL EN LA COMUNIDAD VALENCIANA

Coordinadora:

María Pilar Alguacil Marí

Autores:

María Pilar Alguacil Marí

Antonia Sajardo Moreno

Manuel Alegre Nuevo

Cristina Grau López

Francisco Merino Garrido

Presentación de la obra

La presente publicación tiene su origen en dos líneas de trabajo del AulaEmpresarial de la Universidad de Valencia, confluyentes en el ámbito de la vivienda colaborativa. En efecto, durante el año 2020, varios miembros de este Aula publicaron la *Guía jurídica y fiscal del cohousing en la Comunidad Valenciana*, ante las numerosas peticiones de información sobre ese tema por parte del sector.

Visto el interés suscitado por la obra, y el incipiente desarrollo de iniciativas de viviendas colaborativas en la Comunidad Valenciana, el equipo se decidió a realizar durante este año 2021 un trabajo de investigación sobre el modelo.

El desarrollo de este trabajo coincidió con un encargo de la Vicepresidencia 2º del Gobierno Valenciano para realizar un documento base de propuestas para facilitar el modelo, que incluía un informe previo sobre la situación jurídica de las viviendas colaborativas en la Comunidad valenciana, y una recopilación de las medidas jurídicas sobre el modelo de vivienda que se hubieran planteado en otros territorios.

Pues bien, con estos mimbres se ha trenzado este libro.

Así, en las partes I y II se pretende avanzar en el conocimiento del modelo de vivienda colaborativa en la Comunidad Valenciana, con especial significación en la vivienda colaborativa senior e intergeneracional. A tal efecto dos son las perspectivas de abordaje: en primer término, la perspectiva de análisis teórica y en segundo lugar, a través del conocimiento real, práctico, de las experiencias de vivienda colaborativa existentes y de las emergentes en la Comunidad Valenciana.

En el ámbito de la primera parte, y tras un apartado de ubicación contextual de la vivienda colaborativa en el seno de la economía y el consumo colaborativo, se aborda el estudio del concepto, sus características definitorias, diferentes tipologías de clasificación, los modelos de referencia internacional existentes, junto con el análisis de sus beneficios, así como su ubicación en el seno de la Economía Social a través de la fórmula cooperativa. La segunda parte del trabajo se dedica a la realización de un estudio empírico de naturaleza cuantitativa y cualitativa sobre la realidad de las iniciativas, proyectos y modelos de vivienda colaborativa senior e intergeneracional existentes en la Comunidad Valenciana.

La tercera parte viene referida a los aspectos jurídicos, entendidos en un sentido amplio (regulatorios, fiscales, de bienestar social) de las viviendas colaborativas. En la primer apartado analizamos los aspectos jurídicos sustantivos de la vivienda colaborativa en régimen cooperativo, comenzando por el análisis de las principales características y algunas problemáticas que afectan tanto a la actividad, como a la forma jurídica cooperativa, y especialmente el grado de reconocimiento normativo de estos proyectos de vivienda y convivenciales en la normativa, analizando normas y medidas de derecho comparado que promueven e impulsan estos proyectos a nivel internacional, así como su tratamiento en las normas legales españolas, tanto estatales, como de diversas comunidades autónomas, con especial atención a la normativa emanada por la Comunitat Valenciana.

En el segundo, se analizan las normas fiscales existentes en la Comunidad Valenciana, así como las previstas en otras Comunidades autónomas, intentando dilucidar qué elementos podrían ser trasladables. Asimismo, se estudia el régimen fiscal en la tributación estatal y los posibles incentivos fiscales en el ámbito local.

En el apartado 3.3 d analizamos los aspectos jurídicos de la vivienda colaborativa *senior*, comenzando por un análisis de sus principales características y tipos, así como un estudio de su reconocimiento normativo, tanto a nivel estatal como autonómico, analizando las normas y medidas autonómicas que promueven e impulsan estos proyectos, así como su tratamiento en la normativa aprobada en la Comunitat Valenciana.

Esperamos que el trabajo resulte útil y ayude a profundizar en el conocimiento de la figura, de su situación en la Comunidad Valenciana, y de su entorno jurídico.

Los autores

AUTORES



Pilar Alguacil Marí es Catedrática de Derecho Financiero y Tributario en la Universidad de Valencia, es Directora de la Cátedra Cooperativas Agroalimentarias, del Aula de Emprendimiento en Economía social y sostenible (Aulaempresocial), y del Diploma de especialización en Gestión tributaria y contable para cooperativas, título propio de dicha Universidad. Coordinadora de la línea de “Economía social” de la Revista del Ministerio y Economía social del Gobierno de España. Investigadora miembro del Instituto Polibienestar de la Universidad de Valencia, de la Red de Profesores de Derecho Financiero, y de la Escuela de Estudios cooperativos de la UCM.



Antonia Sajardo Moreno es Profesora Titular de Universidad en el Departamento de Economía Aplicada en la Universitat de València. Pertenece al equipo del Aula de Emprendimiento en Economía Social y Sostenible, Aulaempresocial, de la Universitat de València. Miembro del Instituto Universitario de Políticas de Bienestar Social, Polibienestar, de la Universitat de València donde coordina las investigaciones en Tercer Sector y Reingeniería Socio-económica. Coach profesional ejecutivo. *Instructora de MBSR*. Madre de dos hijos.



Manuel Alegre Nueno es doctor en Derecho y profesor titular de Derecho del Trabajo y la Seguridad Social de la Universitat de València. Magistrado de la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana. Abogado y miembro de la sección de Derecho Cooperativo del Ilustre Colegio de la Abogacía de Valencia desde 1997.

Investigador del Instituto Universitario de Economía Social y Cooperativa de la Universitat de València (IUDESCOOP). Profesor del curso de formación para abogados especialistas en Economía Social de los Ilustres Colegios de Abogados de Madrid y Valencia.

Profesor del Diploma de Especialización en Gestión Tributaria y Contable para Cooperativas de la Universitat de València y del Máster en Derecho de Cooperativas agroalimentarias de la Universidad de Almería.



Cristina R. Grau López es abogada en ejercicio y miembro del Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona desde 1991. Socia fundadora de FGC ADVOCATS, SCCL es especialista en derecho cooperativa y de entidades de la economía social y derecho del consumo.

Fue miembro de la Comisión Redactora de la Ley 18/2002, de cooperativas de Cataluña y de la Ley de cooperativas del Principado de Andorra. Es Asesora jurídica de la Federación de Cooperativas de Consumidores y Usuarios de Cataluña, de la Confederación de Asociaciones de Vecinos de Cataluña; de la Confederación de Cooperativas de Cataluña y de HISPACOOOP (Confederación Estatal de Cooperativas de Consumidores y Usuarios) y siendo miembro en su representación de la Comisión Técnica para temas legales de CEPES. Miembro de los patronatos de LA DINAMO Fundación y de la Fundació ROCA galés desde 2019 y es autora de diversas publicaciones (libros y artículos científicos) sobre cooperativas.



Francisco Merino Garrido es Director técnico de la Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de la Comunitat Valenciana (FECovi), orienta y asesora a grupos impulsores de cooperativas de viviendas, así como gestiona proyectos de difusión, fomento y formación sobre vivienda cooperativa con servicios complementarios, entre otras temáticas. Investigador junior sobre Economía Social y Cooperativa, ha colaborado con diversas publicaciones sobre viviendas colaborativas y obtuvo el primer premio CIRIEC-España al mejor trabajo final de máster sobre Economía Social, con su trabajo sobre cohousing sénior y envejecimiento activo: *Residencial Cooperativo Sénior como articulador del envejecimiento activo*, dirigido por la Profesora Gemma Fajardo.

Índice

PARTE I. La vivienda colaborativa: perspectiva teórica

Realizado por Antonia Sajardo Moreno

1.1. Introducción.....	13
1.2. Marco contextual de la vivienda colaborativa	16
1.2.1. Vivienda colaborativa y cultura del consumo colaborativo	16
1.2.2. Explorando el concepto de la vivienda colaborativa	19
1.2.3. Genealogía de la vivienda colaborativa.....	23
1.2.4. Vivienda colaborativa en el seno de la Economía Social	27
1.3. Tipologías y modelos de vivienda colaborativa	30
1.3.1. Propuestas de clasificación.....	30
1.3.2. La perspectiva internacional.....	35
1.3.2.1. Los modelos escandinavos.....	36
1.3.2.2. El Modelo Alemán	37
1.3.2.3. El Modelo de los Países Bajos. El caso de Holanda	39
1.3.2.4. El Modelo Canadiense. El caso de Quebec	40
1.3.2.5. El Modelo Uruguayo	41
1.3.2.6. El Modelo Austriaco	41
1.4. Características constitutivas y estructurales de la vivienda colaborativa	42
1.5. La vivienda colaborativa senior.....	47
1.5.1. Vivienda colaborativa y envejecimiento activo.....	48
1.5.2. Etapas y evolución	51
1.6. La vivienda colaborativa intergeneracional.....	55
1.6.1. El Marco contextual de surgimiento	55
1.6.2. El modelo de vivienda colaborativa intergeneracional.....	56

1.7. Beneficios de la vivienda colaborativa.....	59
1.7.1. Beneficios de la vivienda colaborativa senior.....	60
1.7.1.1. Beneficios de carácter social.....	60
1.7.1.2. Beneficios de índole económica.....	61
1.7.1.3. Beneficios relacionados con la ecología y la sostenibilidad.....	62
1.7.1.4. Beneficios para la salud.....	62
1.7.2. Beneficios de la vivienda colaborativa intergeneracional.....	62
1.7.2.1. Beneficios para las personas mayores.....	63
1.7.2.2. Beneficios para los colectivos más jóvenes.....	64
1.7.2.3. Beneficios compartidos.....	64

PARTE II. Análisis de las experiencias de vivienda colaborativa en la Comunidad Valenciana

Realizado por Antonia Sajardo Moreno & Francisco Merino

2.1. Metodología de abordaje.....	67
2.2. Aproximación cuantitativa.....	70
2.3. Grupos focales: análisis de resultados.....	82
2.4. Conclusiones.....	89
2.4.1. Ámbito financiero.....	90
2.4.2. Ámbito ubicación y suelo.....	91
2.4.3. Ámbito jurídico-fiscal.....	91
2.4.4. Medidas de carácter general.....	92

PARTE III. Estudio jurídico de la vivienda colaborativa en la Comunidad Valenciana: estado de la cuestión

Realizado por M^a Pilar Alguacil Marí & Manuel Alegre Nueno & Cristina Grau

3.1. Marco jurídico regulatorio.....	95
3.2. Tratamiento fiscal actual.....	129
3.3. Especialidades de la vivienda colaborativa senior.....	148
3.4. Valoración crítica y resumen.....	151

BIBLIOGRAFÍA.....	159
--------------------------	------------

PARTE I.

La vivienda colaborativa: perspectiva teórica

Realizado por Antonia Sajardo Moreno

1.1. Introducción

El derecho a una vivienda digna es uno de los pilares que conforma nuestro Estado de derecho, tal y como es recogido en el artículo 47 de la Constitución (CE), donde se establece el derecho de todos los españoles 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 poderes públicos*". Derecho que no se agota con facilitar el acceso a una vivienda en propiedad (art. 33 CE), sino que también alcanza el uso y el disfrute de la misma, con independencia del título jurídico subyacente. Además el derecho a la vivienda se halla vinculado con diversas estrategias en la mayoría de los Estados, como la de regeneración urbana, la sostenibilidad energética, las personas mayores, los colectivos en situación de dependencia, en exclusión o en vulnerabilidad social¹.

A nivel de las Comunidades Autónomas, los diferentes Estatutos han asumido competencias en materia de vivienda. Así en la Comunidad Valenciana, y a través de la

1 Con mayor o menor intensidad el uso compartido de la vivienda ha existido en todas las épocas históricas en función de la situación económica del país y de los cambios sociales. El ejemplo más reciente lo hallamos en el contexto de la inmigración interior experimentada en España en épocas pasadas, cuando la población de zonas rurales se desplazaba a grandes centros urbanos, compartiendo viviendas (García, 2014).

Ley de la Función Social de la Vivienda², dispone a la vivienda como un verdadero derecho, determinando, en su art.2, los necesarios atributos de vivienda digna, asequible y adecuada.

Sobre esta base, la realidad económica y social a que se enfrentan las sociedades actuales dibuja un panorama marcadamente diferente. Y es que las reiteradas crisis económicas experimentadas de un modelo económico y social claramente deficitario por sus consecuentes implicaciones sociales y económicas, por un lado, y el surgimiento de nuevas necesidades y aspiraciones habitacionales, por otro, inciden de forma especial en el ámbito de la vivienda.

Así cada vez es más amplio el colectivo de ciudadanos con dificultades para acceder a la vivienda o incluso de poder mantenerla, fundamentalmente en las ciudades más grandes, donde el coste del suelo o los alquileres llegan a hacerse prohibitivos. La salida no llega a ser otra que espacios urbanos con sobredimensión poblacional, degradación de zonas, contaminación, exclusión, soledad, abandono y dualidad social. Jóvenes, colectivos de baja renta, desempleados, personas en riesgo de exclusión, pero también población mayor, se enfrentan en las ciudades a un nuevo contexto habitacional que plantea retos y soluciones reales.

Junto a ello, más desafíos habitacionales. El desafío demográfico, por un lado, al que se enfrentan las envejecidas sociedades europeas, que indudablemente debe apostar por asegurar la mejor calidad de vida posible y su integración plena en la sociedad. Y por otro, las consecuencias de la pertinaz despoblación en las zonas rurales, con sus efectos de la población flotante en zonas urbanas.

Y en paralelo, las nuevas lecturas (o relecturas) y planteamientos sociales marcados por la sostenibilidad, el valor del uso frente a la propiedad, la economía colaborativa, el envejecimiento activo, la comunalidad, el consumo colaborativo, abren paso a las aspiraciones y necesidades de personas y grupos que plantean un reenfoque en el concepto de la vida en general, y de la vivienda en particular.

En este contexto se ubican las viviendas colaborativas, tanto como una nueva mirada al concepto de la vivienda, y lo que ello supone para la vida de las personas de diferentes contextos, y en diferentes etapas de su vida, como una innovación social, para el caso de las viviendas sociales³. Así, y por lo general, través de la Economía Social, y las cooperativas en concreto, la sociedad trata de auto-organizarse estructurando soluciones habitacionales donde el uso colaborativo de la vivienda conforma el núcleo central de su acción.

2 Ley 2/2017 de 3 de febrero por la Función Social de la Vivienda en la Comunidad Valenciana (DOGV" núm. 7976, de 09/02/2017).

3 En este sentido propone la Unión Europea el nuevo concepto de viviendas sociales, en varios documentos, como por ejemplo el Comité Económico y Social Europeo en el Dictamen de iniciativa: *El reto de definir las viviendas sociales como servicios de interés económico general* (2013/C 44/09); el Parlamento Europeo en la Resolución de 14 de septiembre de 2011, sobre una estrategia de la UE para las personas sin hogar (2013/C 51 E/13), o el Dictamen del Comité de las Regiones Hacia una agenda europea de vivienda social (2012/C 9/02).

Y es que el inicio del presente siglo XXI supuso la irrupción del fenómeno de las viviendas colaborativas en España, abriéndose paso en el contexto de determinados grupos poblacionales, llegando en la actualidad a la extensión del concepto, y en algunas modalidades, como es el caso de la convivencia senior o la intergeneracional, a ser una realidad consolidada más allá de los avances regulatorios. Una realidad que se va diseminando como opción habitacional en distintos grupos poblacionales y ámbitos de actuación, como las mujeres, las familias, las personas con discapacidad, la sostenibilidad, el entorno laboral, religioso, LGTBI+.

Las iniciativas de vivienda colaborativa surgen como respuesta habitacional frente a tres grupos de problemáticas, necesidades y aspiraciones sociales. De un lado, y procedentes de la auto-organización de la sociedad civil, como solución a los diferentes problemas de sobredimensión y hacinamiento poblacional en las ciudades, elevados costes de la vivienda y del suelo, problemas medioambientales derivados del uso intensivo del espacio y del territorio, degradación de zonas, junto a otras problemáticas aparecidas en los núcleos urbanos y ciudades de mayor tamaño y crecimiento, alineándose por lo general con nociones opuestas al concepto de propiedad privada (Torío, 2018), y de racionalización del consumo. De otro lado, como respuesta o recurso social asistencial para colectivos vulnerables o desfavorecidos. Y por último como alternativa de vivienda coherente con aspiraciones de vida diferentes y/o concordantes con filosofías, ideologías o estilos vitales concretos, como sería el caso de las viviendas colaborativas senior para personas no dependientes.

El modelo de vivienda colaborativa está en auge en toda Europa, en España, e indudablemente en nuestra Comunidad Valenciana, siendo aplicable para diversos objetivos, necesidades y fórmulas de su desarrollo, y presenta una especial significación para las personas mayores y las familias. No obstante, y a pesar de que sus inicios se hallan en la Europa de los años sesenta del siglo pasado, Dinamarca a través del modelo Andel, su reducido conocimiento, la complejidad técnica que comporta, los aspectos culturales y sociales subyacentes, la escasez de información, los reducidos instrumentos de apoyo con que actualmente cuenta, la necesidad de financiación, la dificultad de hallar suelos o espacios adecuados, y fundamentalmente la carencia de un marco jurídico específico, transversal y favorable, confluyen como obstáculos para el desarrollo de este modelo habitacional.

Sobre esta base se ubican las partes I y II del presente trabajo el cual pretende avanzar en el conocimiento del modelo de vivienda colaborativa en la Comunidad Valenciana, con especial significación en la vivienda colaborativa senior e intergeneracional. A tal efecto dos son las perspectivas de abordaje: en primer término, la perspectiva de análisis teórica y en segundo lugar, a través del conocimiento real, práctico, de las experiencias de vivienda colaborativa existentes y de las emergentes en la Comunidad Valenciana.

En el ámbito de la primera parte, y tras un apartado de ubicación contextual de la vivienda colaborativa en el seno de la economía y el consumo colaborativo, se aborda el estudio del concepto, sus características definitorias, diferentes tipologías de clasificación, los modelos de referencia internacional existentes, junto con el análisis de sus beneficios, así como su ubicación en el seno de la Economía Social a través de la

fórmula cooperativa. Y es que la fórmula cooperativa, bien de viviendas, de consumo o bien polivalente de viviendas y consumo, en régimen de cesión de uso, es la que fundamentalmente ha venido implantándose, tanto en a nivel internacional como español, por la singular naturaleza y particularidad de estas sociedades.

La segunda parte del trabajo se dedica a la realización de un estudio empírico de naturaleza cuantitativa y cualitativa sobre la realidad de las iniciativas, proyectos y modelos de vivienda colaborativa senior e intergeneracional existentes en la Comunidad Valenciana. A tal efecto, y de la mano de FECOVI, se acomete un riguroso estudio de campo sobre la base de un cuestionario semiestructurado realizado la totalidad de las citadas iniciativas de vivienda colaborativa en la Comunidad Valenciana. El trabajo concluye con un apartado de conclusiones y propuestas.

1.2. Marco contextual de la vivienda colaborativa: cultura del consumo colaborativo

1.2.1. Economía y cultura del consumo colaborativo en el crisol de la vivienda colaborativa

Las intermitentes y sucesivas crisis económicas que venimos experimentando desde entrado el presente siglo, por un lado, el surgimiento de nuevas formas de plantear y gestionar diferentes retos sociales, por otro, junto con los avances tecnológicos, merced a las redes de internet, han ido propiciando la aparición de la denominada economía colaborativa.

Y es que este nuevo siglo, envuelto en una profunda oleada neoliberal, ha venido tamizándose por una profunda crisis del capitalismo internacional, con evidentes y rotundas consecuencias sociales. La desconfianza y el rechazo ante el desarrollo de las estrategias privatizadoras y mercantiles mantenidas como medidas ante la crisis, han determinado un incremento de la desigualdad, desposesión, exclusión y hasta expulsión los grupos sociales más vulnerables. Los recortes salariales, de servicios públicos, la reducción de los ingresos del Estado, el incremento del desempleo, precarización laboral, han hecho mella en el consumo privado, dejado sin cobertura consumos previamente suministrados públicamente.

Todo ello ha impulsado una reconfiguración de los estilos de vida, bajo un trasfondo defensivo y de solidaridad comunitaria, reasignación de recursos, y nuevas formas de ahorro para mantener las posibilidades vitales. Frente a la atonía de la oferta pública y el riguroso precio determinado por los mercados, la ciudadanía se organiza en un intento por ofrecer alternativas mediante la vía del intercambio, la reutilización, el uso común, el reparto consciente, o el coste compartido, donde el consumidor puede configurarse también como productor del output, determinando que los tradicionales e inflexibles roles económicos (oferta-demanda) se vuelvan horizontales, reversibles y dúctiles, y donde el precio no sea la única razón (ni el único regulador) del intercambio.

La dimensión social rescata y revitaliza movimientos sociales de antaño estructurados en torno a la solidaridad, el mutualismo y la comunalidad, junto con otros de nuevo cuño, que apuestan por otras maneras y formas de hacer las cosas, de construir un espacio público no necesariamente estatal, siendo "lo común" una vía de avance de lo social, y la lógica de los bienes comunes un discurso intelectualmente atractivo, pero a la vez eminentemente práctico. Y subyacente a todo ello las posibilidades tecnológicas de internet, con sus trampolines de articulación y coordinación en red, aproximando ideas, recursos y vidas

La economía colaborativa es un concepto difuso, a veces incorrectamente empleado y de difícil definición, tal y como es publicado, en 2016, por la Comisión Nacional de Mercados y la Competencia (CBMC) en sus *Conclusiones preliminares sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa*, en tanto en cuanto aglutina multitud y dispares iniciativas. Su principal interés se centra en su potencial como creadora de valor y sostenibilidad, poniendo énfasis en negocios que facilitan el uso de recursos comunes a colectivos con cierta capacidad económica real o apoyada por el sector público. La economía colaborativa se basa relaciones de intercambio, de regalo (donación) o en compartir bienes y servicios, bajo el trasfondo común de transformar el paradigma de consumo desde un modelo fundamentado en la adquisición, a otro basado en el acceso, uso o disfrute, siendo en notables ocasiones las propias personas las creadoras, productoras o co-creadoras del mismo.

En este sentido el Parlamento Europeo (2017) afirma que los principios de la economía colaborativa abundan en la restauración de los lazos sociales, puesto que el compartir fomenta la interacción con la comunidad y una mayor inclusión social⁴. Pero adicionalmente pueden cubrir necesidades sociales con un enfoque no estrictamente comercial, y contribuir netamente al fomento del empleo.

Según la CNMV (2016) la economía colaborativa "...engloba un conjunto heterogéneo y rápidamente cambiante de modos de producción y consumo por el que los agentes comparten de forma innovadora activos, bienes o servicios infrautilizados, a cambio o no de un valor monetario, valiéndose para ello de plataformas sociales digitales y, en particular, de internet"⁵.

Desde la perspectiva de la demanda la economía colaborativa propicia que aquella se beneficie de la capacidad de obtener bienes y servicios de manera más eficiente al pagar por el acceso a los mismos y no tanto por su propiedad. Su articulación en red facilita la creación de un sentido de pertenencia, de responsabilidad colectiva, compartida, de optimización de recursos, y de beneficio mutuo. Además, el propio hecho de compartir fomenta la interacción con la comunidad creada, pudiendo propiciar una mayor inclusión social (Suberiola, 2018). En este contexto el uso colaborativo de la

4 Estos factores como se verá se hallan presentes en el concepto de las viviendas colaborativas.

5 El término de economía colaborativa suele emplearse indistintamente con otros como el de economía compartida, economía cooperativa, economía entre iguales, economía bajo demanda o consumo colaborativo, aunque en una parte de los mismos no subyace la idea fundamental de compartir o colaborar que está presente en el concepto.

vivienda es a su vez la consecuencia del desarrollo de la economía colaborativa y uno de los ámbitos de potencial desarrollo e interés.

Dentro de la economía colaborativa se inserta el tradicional concepto de consumo colaborativo, identificado como la interacción entre dos o más personas con el objeto de satisfacer necesidades reales o potenciales, pero que el avance tecnológico ha magnificado y diversificado. El consumo colaborativo se ha venido introduciendo en nuestras sociedades como un proceso de racionalización social del uso de los recursos, con efectos en el ahorro de costes (energía, por ejemplo), contención ecológica, y ascenso y progreso convivencial.

Dentro del consumo colaborativo se insertan tres modalidades.

1. *Modalidad basada en el producto*, donde se pretende usar un producto sin ser propietario del mismo, como puede ser el alquiler de ropa o el conocido *carsharing*.
2. *Modalidad basada en mercados de redistribución*, cuyo objetivo es buscar una segunda vida a productos, o en compartir servicios. En este sentido se hallarían los mercadillos de segunda mano, los rastros, los bancos de tiempo...
3. *Modalidad fundamentada en estilos de vida colaborativos* cuyo objetivo va más allá del producto, sino que lo que se pretende es de compartir formas de vida o experiencias vitales, por parte de determinados colectivos. En este contexto se integran las diferentes modalidades de viviendas colaborativas.

Según Bostman & Rogers (2010) el consumo colaborativo supone la reinención, a través de la tecnología (fundamentalmente el internet), de los comportamientos de mercado tradicionales, como el alquiler, el préstamo, el intercambio, a la donación. Esta tecnología imprime inmediatez a las relaciones y transacciones económicas, permitiendo que la tradicional posición proveedor-consumidor quede diluída, en tanto el cuanto el propio consumidor pasa a convertirse en proveedor de los bienes y servicios. Tres notas le son características, a saber, el uso compartido de un bien o un servicio; la existencia de una relación directa entre pares (*peer to peer*) a través de una plataforma tecnológica, y la ausencia de cualquier ánimo de lucro o carácter profesional.

El Dictamen del Comité Económico y Social de 2014 afirma que la evidencia de un progresivo agotamiento del sistema actual, así como su incapacidad para satisfacer las demandas individuales y colectivas de los ciudadanos, "*hace conveniente la emergencia de alternativas que se adapten a las necesidades y retos que plantea un futuro tejido en redes digitales*"⁶. En esta línea la propia Agenda 2030, que apuesta por un consumo de bienes y servicios acorde con un crecimiento inteligente, sostenible e integrador, con alto potencial de creación de empleo y de productividad, favorecedor de la cohesión económica, social y territorial, da cabida a los planteamientos del consumo colaborativo. Y es que el consumo colaborativo pone en jaque la irracional dinámica del modelo de consumo actual, evitando la infrautilización de recursos y dando acceso al uso de bienes y servicios a personas que, de otra forma, no podrían disfrutar de los mismos.

6 Comité Económico y Social (2014): Dictamen de Iniciativa del Comité Económico y Social Europeo sobre "Consumo colaborativo o participativo: un modelo de sostenibilidad para el siglo XXI" (2014/C 177/01).

Junto a ello el citado Comité Económico y Social entiende además que *"La propuesta del consumo colaborativo o participativo propicia también una salida a todos los colectivos más vulnerables y, especialmente, a aquellas familias con una situación económica difícil o que hayan podido ser excluidos de los canales convencionales de acceso al crédito para la adquisición de los bienes que necesitan, dadas las circunstancias sociales actuales. Pero también supone una opción para aquellos que pudiendo acceder al mercado de bienes y servicios de forma normalizada, voluntariamente toman la decisión de no hacerlo basada en el compromiso con sus valores personales"*.

Las viviendas colaborativas, como parte del consumo colaborativo pueden generar una redefinición de las estrategias de uso del suelo en las ciudades minimizando sus costes, la optimización de activos públicos, y propiciar marcos convivenciales cohesionados. Junto a ello, son una estrategia para evitar la degradación de zonas urbanas equilibrando la distribución poblacional en los espacios rurales, para propiciar valores sociales y de sostenibilidad, y fomentar la colaboración entre los diferentes agentes económicos públicos y privados, coadyuvando en el desarrollo de políticas y marcos normativos que redunden en beneficio de todas las personas.

Y en este contexto, la Economía Social, y en concreto las cooperativas, se erigen, como se verá, en exponentes de primer orden y alidades del consumo colaborativo, en tanto en cuanto ambos conceptos aglutinan y comparten principios y valores, contribuyendo a fortalecer iniciativas proactiva y reactivamente...*"albergando además en su tejido redes de consumo colaborativo... que resulten simbióticos para sus objetivos respectivos"*. *"El cooperativismo 3.0 ha de ser la vitamina del consumo colaborativo, en el que el acceso al disfrute de los bienes sustituye a su mera posesión, con todo lo que esto refleja desde el punto de vista económico, social y ambiental. El entorno para su fomento y desarrollo requiere del bien común, la tecnología y comunidades de consumidores y usuarios. Tanto unos como otros reportan de pleno derecho en el ámbito cooperativo y, por tanto, establecer sinergias entre consumo colaborativo y cooperativismo no es otra cosa que reforzar los engranajes de una nueva dinámica económica y social"* (Salcedo, 2011).

1.2.2. Explorando el concepto de la vivienda colaborativa

El *vivienda colaborativa* es un neologismo que surge de la unión de los conceptos *Collaborative – Housing*, que conceptualiza un sistema residencial en el que se combinan espacios de viviendas de uso privativo y zonas colaborativas de uso compartido. La esencia del vivienda colaborativa está representada por la expresión aparentemente paradójica adoptada por la LVGO⁷, *living together on one's own*, algo así como *vivir juntos... por tu cuenta* (Bamford, 2004).

7 Landelijke Vereniging Groepswonen Van Ouderen (LVGO) es la Asociación Nacional de Covivienda para personas mayores en Holanda.

El concepto de vivienda colaborativa puede ser concebido como un "paraguas" que aglutina modelos que han tenido desarrollos diferentes pero que se articulan en torno a comunidades que se autogestionan, desarrollan mecanismos de apoyo mutuo y tienen voluntad de transformación de su entorno (Fromm, 2012).

Uno de los investigadores más reputados en el ámbito de la vivienda colaborativa, como es Vestbro, define la vivienda colaborativa como un conjunto de viviendas con espacios y servicios comunes (Vestbro, 1997). El vocablo más comúnmente difundido para definir el modelo a nivel internacional es el de *cohousing*.

La vivienda colaborativa constituye un modelo de vivienda comunitaria que permite a los propietarios disponer un área privada (vivienda) complementada con extensas zonas comunitarias, donde tienen la oportunidad de participar en espacios comunes que están diseñados por ellos mismos. Se basa en la organización participativa de sus habitantes mediante procesos de autopromoción y autogestión.

El término vivienda colaborativa deviene de que específicamente se trata de viviendas orientadas a promover la colaboración entre los residentes. Así en la vivienda colaborativa además de los espacios y servicios comunes encontramos estructuras organizativas de colaboración mediante redes de apoyo mutuo en términos de solidaridad y reciprocidad de manera formal o informal.

Con el ánimo de explorar el concepto de co-vivienda, resulta interesante las aportaciones de Vestbro (2010), donde se explican las diferentes declinaciones que se pueden hacer del prefijo "co" y su referencia con diversas características que puede tener este tipo de proyectos de vivienda:

- "*Co*" de *vivienda colectiva* para referirse a una vivienda en el que los espacios comunes priman sobre los individuales y donde se comparten los gastos de algunos servicios.
- "*Co*" de *vivienda colaborativa* como una vivienda en la que no sólo se busca compartir gastos y espacios de convivencia sino desarrollar dinámicas de apoyo mutuo, actividades conjuntas, e, incluso, donde la vivienda ha sido co-diseñada con las personas residentes (Durrett, 2005). Es decir, el énfasis se deposita en la comunidad y en el hacer común (Keller & Ezquerro, 2021).
- "*Co*" de *cooperativa* hace referencia a una forma jurídica particular que adoptan estos proyectos y que en el caso que nos ocupa está constituida en su mayoría por personas que son a su vez las residentes de la vivienda. En la mayoría de casos las viviendas están en régimen de cooperativa de cesión de uso pero no es la única forma posible.
- "*Co*" de *comunidad*, dado que algunos proyectos buscan crear una comunidad en torno a determinados estilos de vida, valores o normas alternativas. Es por ello que con frecuencia se les denomina comunidades intencionales (Zaragoza, 2013; Hunt, 2009). En la mayor parte de casos los proyectos de vivienda colaborativa se basan en principios como el autogobierno, la colaboración, el apoyo mutuo y la participación activa (Brenton, 2013), aunque también pueden incluir la espiritualidad, el respeto al medio ambiente y la no discriminación (como es el caso de las viviendas colaborativas para mujeres o grupos LGTBI+).
- Por último, hay que añadir que estos proyectos pueden considerarse también *parte de un movimiento social* (Durante, 2011) porque se articulan a partir de

redes de colaboración nacional e internacional en las que se conjugan diversas formas de activismo político y emprendimiento social. Esto hace que el término vivienda colaborativa se utilice muy a menudo de manera estratégicamente ambigua o difusa para canalizar también proyectos políticos y sociales muy diversos.

Bajo el modelo de *vivienda colaborativa* subyace una clase de "comunidad intencional" (Zaragoza, 2013:61), donde un conjunto de personas se unen para vivir en comunidad en torno a un proyecto de vivienda común y autogestionada. La iniciativa suele partir de un colectivo reducido con similares intereses, objetivos y filosofía de vida. Este núcleo primario establece las bases de convivencia, y tras la configuración del grupo definitivo, determina el modelo organizativo, las opciones reales del proyecto, su forma jurídica de acometimiento, así como la fórmula financiera para su desarrollo. Entre todos diseñan el espacio de acuerdo a las necesidades del colectivo, con hogares independientes y zonas comunes como la cocina, el comedor o las zonas verdes. Además, suelen compartirse servicios esenciales como la limpieza, la jardinería o el cuidado de los niños. En suma, una comunidad de vivienda colaborativa que está planeada y manejada por sus residentes propietarios, que son grupos de personas que buscan mayor interacción con sus vecinos.

Ha de indicarse que la vivienda colaborativa difiere de otros tipos de comunidades intencionales por el hecho de que los residentes no tienen una economía compartida. Se trata de un grupo de personas que invierten en un capital social, y para cuyo funcionamiento emplean una estructura no-jerárquica, siguiendo un modelo de decisión por consenso (Zaragoza, 2013).

Resulta interesante relacionar el concepto de vivienda colaborativa con otras realidades con las que se le suele relacionar.

Así, el modelo de vivienda colaborativa supone una infraestructura física y organizativa de espacios y procesos, de muy diversa índole, con mayor o menor grado de comunidad y colaboración. Junto a ello, se halla el concepto de vivienda colaborativa en cuyo seno subyace la colaboración explícita como base necesaria para el sostenimiento del proyecto por sus condiciones de partida. Esta idea se da en el caso de determinadas viviendas colaborativas para colectivos de mayores, que están basadas en la colaboración mutua desde la cotidianidad y lo doméstico en los cuidados, siendo un requisito indispensable para el funcionamiento del proyecto.

Como *vivienda colectiva*, y en concreto en el contexto español, se denomina a los tradicionales bloques residenciales que alojan varias familias, cada una en una vivienda privada. Por su lado el concepto de *vivienda comunitaria* se suele utilizar en el ámbito de propuestas diseñadas para comunidades preexistentes.

La *comuna*, concepto de marcado tinte político, implica no solo un tipo de vivienda, sino un modo de vida en el que no existen espacios privados ni apartamentos individuales. Si se recurre a la RAE una comuna es: 1. un conjunto de personas que viven en comunidad económica, a veces sexual, al margen de la sociedad organizada; 2. una forma de organización social y económica basada en la propiedad colectiva y en la eliminación de los tradicionales valores familiares. Siguiendo a Durret (2015)

en las vivienda colaborativas, a diferencia de las comunas, existe un equilibrio entre privacidad y comunidad.

"A diferencia de las comunas, en las que la gente fusiona sus finanzas personales con la economía de su comunidad, el vivienda colaborativa establece un equilibrio que respeta la privacidad y la autonomía, aun cuando anime a generar relaciones y a la gobernanza compartida. Hoy en día, la vivienda colaborativa es para mí la estrategia más abordable y repetible para la creación intencionada de comunidades colaborativas".

No obstante esta diferencia es nítidamente observada para el caso de las viviendas colaborativas senior, pero no para las intergeneracionales, o las promovidas por otro tipo de colectivo específico, donde su propia idiosincrasia puede tener carices marcadamente sociales, políticos, o culturales (sería el caso de las viviendas para colectivos LGBTI+, religiosos...).

En las *ecoaldeas* se comparen espacios y servicios, pero se configuran en torno al objetivo de lograr una sostenibilidad social, económica y ecológica de la comunidad a escala local. Su desarrollo se basa en el respeto a la naturaleza, la utilización de energías renovables, la producción de los recursos en el entorno cercano, la bio-construcción y la autogestión de los residuos, sobre una base económica compartida. Estos factores conforman la base en el surgimiento de las denominadas viviendas colaborativas sostenibles de novedosa y reciente aparición.

En una *comunidad intencional* se integra grupo de personas que reside conjuntamente y que comparte unos valores políticos, espirituales o sociales. Se trata de un colectivo que deciden voluntariamente compartir responsabilidades y recursos para generar un modo de vida coherente con sus principios. Si bien, esta idea sería base de las viviendas colaborativas, pero adicionándole un claro componente social y pragmático (McCament & Durrett, 1994) y, por lo general, un sistema de decisión democrático y de gestión compartida. En este sentido indica Killock (2014):

"La vivienda colaborativa se diferencia fundamentalmente de una comuna en que allí no hay una visión compartida como una creencia espiritual, una ideología o una posición política; las personas residentes tienen su propia casa o apartamento privado; y allí no hay economías compartidas, aparte de la cantidad destinada a la gestión o mantenimiento de las instalaciones comunes. La principal razón para lo colectivo es vivir en un entorno más social, donde las personas conocen a sus vecinos y pueden gestionar juntos su edificio".

Por último, indicar que existe una derivación de vivienda colaborativa concebido solo para mujeres, bajo terminologías diferentes. En el norte de Europa existe un movimiento de casas de mujeres mayores que se identifican bajo el nombre de Beguinias, y sus casas se denominan las *Beginenhof*. Las Beguinias fueron una institución religiosa medieval de mujeres que prestaba apoyo a personas pobres y enfermas. Existen ejemplos en Alemania, como el Dortmund *Beginenhof*, dirigida a mujeres de todas las edades que se apoyan entre sí para su empoderamiento y funciona en base a claves de afinidad electiva. También en Francia y Canadá se han desarrollado este tipo de

viviendas colaborativas bajo el movimiento de las *BabaYagas*, básicamente para mujeres mayores.

1.2.3. Genealogía del vivienda colaborativa

El concepto de vivienda colaborativa apareció en Dinamarca y Holanda, con simultaneidad, a mediados de la década de los 60, cuando en 1964 el arquitecto danés, Jan Gudmand-Hoyer y un grupo de colegas notoriamente insatisfechos con los modelos de alojamiento existentes, analizaron y plantearon posibles opciones de viviendas, dando lugar a un nuevo concepto o manera de residir más solidario, que permitiera a sus integrantes disponer de una vivienda privada y compartir zonas de uso común para la realización de diferentes actividades (Milman, 1994).

A finales de ese mismo año el grupo había comprado unos terrenos en las afueras de Copenhague realizando un proyecto para el desarrollo de doce viviendas adosadas ubicadas alrededor de un centro común y una piscina. A pesar de que los técnicos municipales avalaron el proyecto, fueron los propios vecinos los que no lo hicieron, desestimándose el proyecto, vendiéndose el suelo sin construcción. Más tarde, en 1968, Gudmand-Hoyer publicó un artículo titulado "*El eslabón perdido entre la utopía y la casa unifamiliar anticuada*", volviendo a plantear las ideas del proyecto, y recabando respuestas de más de cien familias interesadas en vivir en un modelo similar de alojamiento.

Paralelamente, la arquitecta Bodil Graae publicaba sus ideas en el artículo "*Los niños deberían tener cien padres*", lo que aglutinó un grupo de cincuenta familias interesadas en crear un colectivo de viviendas con el denominador común "*también para niños*". Esta iniciativa, junto con la anterior, unieron fuerzas dando lugar a la construcción de dos comunidades, *Saettedammen* y *Skraplanet*, que entraron en funcionamiento en 1973. Una tercera comunidad vio la luz en Nonbo Hede, en 1976.

Las primeras comunidades danesas recibieron el nombre de *bofoellesskaber* (*living communities*). En Holanda el concepto era *central wonen* (*central living*) y en Suecia surgieron *Kollektivhus* (*collective buiding*). Se trataba de lugares para la equidad, donde existía un espacio físico para la co-crianza de los niños (o co-cuidado de mayores o personas en situación de dependencia), así como para la realización de las tareas del hogar de forma compartida (Vestbro, 2014).

Estas primeras iniciativas fueron plasmando las ideas de ambos arquitectos de una manera incipiente, generando proyectos que combinaban residentes de diversas edades, ingresos y realidades sociales, exigiendo un compromiso unánime para llevarse a la práctica y enfrentando fuertes dificultades financieras.

Paralelamente Gudmand-Hoyer estaba trabajando para desarrollar un proyecto de vivienda colaborativa más colectivo e integrado, el Proyecto *Farum*, que diseñaba viviendas para familias y solteros agrupadas alrededor de un área común interior que incluía una escuela, todas conectadas por una calle peatonal cubierta de vidrio. Su propuesta fue muy valorada en una exposición de viviendas en 1970, atrayendo el interés de varios desarrolladores de viviendas sin fines de lucro.

En 1971, el *Danish Building Research Institute* patrocinó un concurso nacional de diseño de viviendas agrupadas de poca altura. Todas las propuestas ganadoras enfatizaron las instalaciones comunes y la participación de los residentes en el proceso de diseño. Los resultados de este concurso tuvieron un tremendo impacto en el debate sobre la vivienda en Dinamarca. Sobre esta base, un lustro más tarde, apareció la primera comunidad de vivienda colaborativa de alquiler, *Tingarden*⁸. En 1982, en Dinamarca se habían construido veintidós comunidades de vivienda colaborativa (Milman, 1994).

Estas primeras iniciativas se enfrentaron a numerosos problemas, uno de los principales fueron de índole financiera, por lo que en 1978 Gudmand-Hoyer y un grupo de otros profesionales formaron una asociación de apoyo llamada *Sambo* ("vivir juntos"). Tras ello vino el espaldarazo público con la aprobación de 1981 de la Ley de Asociación de Vivienda Cooperativa, legislación nacional que hizo más fácil y menos costoso financiar la vivienda colaborativa. A partir de ese momento la mayoría de las comunidades de vivienda colaborativa danesas se han venido estructurado como cooperativas de capital limitado financiadas con préstamos públicos, incluidas las comunidades de vivienda colaborativa de alquiler. Las instituciones financieras danesas y la sociedad en general han ido haciéndose permeables al concepto de vivienda colaborativa, siendo hoy una sólida realidad en este país.

Tras estas primeras iniciativas, a lo largo de los años setenta, el fenómeno de la vivienda colaborativa comienza a extenderse rápidamente en los años setenta en diversos países de Europa, como Suecia, Finlandia, Austria, Gran Bretaña y Holanda. El impulso de estas iniciativas vino de los propios ciudadanos reivindicando alternativas a los modelos de vivienda tradicional. En esta década destaca el edificio *Stacken* en la ciudad sueca de *Bergsjon*, inaugurado en 1979, como primer modelo de autogestión y de trabajo comunitario frente a la vivienda tradicional en este país.

De sumo interés para la generación del modelo de vivienda colaborativa resulta el movimiento *BIG* (en sueco, vida en comunidad) aparecido en Suecia en los años 70, conformado por mujeres que rechazaban la separación de la vida productiva y reproductiva, reclamando que las tareas de la vida privada se pudiesen realizar en contacto y cooperación con otras personas para así optimizar el tiempo, visibilizar estos trabajos, y colectivizarlos en base a trabajo compartido y la corresponsabilidad. Este movimiento proponía que fuesen las autoridades municipales de vivienda las que se encargasen de liderar su implantación como una estrategia para conseguir que las viviendas colaborativas no se convirtiesen en un modelo para clases adineradas y fuese accesible a grandes sectores de la sociedad⁹.

Impulsado por el movimiento *BIG* surge el proyecto transdisciplinar *New Everyday Life* (NEL), que durará toda la década de los 80, con el objetivo de situar la reproduc-

8 Estas mismas instituciones que habían atacado el covivienda una década antes, y ahora serían las principales promotoras de estos experimentos colectivos (Fernández Cubero, 2015).

9 En contraste con el desarrollo de modelos propios de eficiencia energética y de responsabilidad con el medio ambiente (Torio López & Viñuela Hernández & García Pérez, 2018).

ción de la vida y las necesidades de la infancia y las mujeres en el centro, como nueva normalidad. Su demanda principal será la articulación de infraestructuras para la vida cotidiana a escala y niveles múltiples, desde el micro de la vivienda, al macro de la escala urbana o territorial con diversidad de modelos de gestión y pertenencia. Un nivel intermedio del proyecto NEL surgió de la necesidad de generar una estructura que mediase entre los apartamentos privados y los sectores públicos y privados, y que desarrollase las bases estructurales y funcionales para la reorganización e integración de la vivienda, el trabajo y los cuidados en los vecindarios (Forskargruppen 1987, en Vestbro y Horelli 2012).

Jarvis (2015) realiza una genealogía del movimiento vivienda colaborativa en los países anglosajones (Reino Unido, Estados Unidos y Australia) y establece tres etapas diferentes de expansión, aunque no obstante, todas las tendencias coexisten en la actualidad.

La primera etapa, se desarrolla durante los años 70, emula el ideal urbano de los países del Norte de Europa, y tiene por objetivo principal mejorar la calidad de vida de las madres y padres trabajadores con una distribución más eficiente e igualitaria de las tareas domésticas.

La segunda etapa se va consolidando desde los 80, teniendo como epicentro a EEUU principalmente, con el claro objetivo de alcanzar una alternativa a la alienación e individualismo de los barrios residenciales de baja densidad a través de generar vecindarios colaborativos. Los vivienda colaborativa que surge en esta etapa son conjuntos de viviendas dispuestos en racimos (clúster) con zonas verdes y espacios comunes articuladas en base a canales comunicativos propiciadores de contacto social. Referente absoluto de esta etapa son los arquitectos estadounidenses Charles Durrett y Kathryn McCamant, quienes colaboraron en diversos proyectos de vivienda colaborativa en el norte de Europa.

A mediados de los años 90 aparece el afamado libro titulado *Vivienda colaborativa: A Contemporary Approach to Housing Ourselves* de Mccamant, Durrett, & Hertzman, (1994), quienes realizan un informe sobre ocho comunidades en Dinamarca, una historia del concepto de colaboración y vivienda colaborativa, y se presentan las principales características donde estos modelos de vivienda son funcionales para la generación de comunidades de carácter autónomo¹⁰. Estos autores plantearon el potencial de las viviendas colaborativas en Norte América, enfatizando su diferente modelo financiero, más privado en Estados Unidos y de carácter público en el norte de Europa, indicando que las corrientes feministas también tuvieron un papel protagonista en la instauración de estos modelos convivenciales (Fernández-Cubero, 2015). En este caso se trataba de comunidades, que bajo la fórmula cooperativa convivían, a modo de "vecindario intencional", en un conjunto residencial formado por pequeños apartamentos individuales y una serie de espacios comunes, diseñados y gobernados por sus miembros, comprometidos con una vida en comunidad.

10 Este proyecto fue diseñado por el estudio de arquitectura ganador Vandkunsten, patrocinado por el Instituto y construido por un desarrollador de viviendas sin fines de lucro.

Entrada la década de los 90 el modelo de vivienda colaborativa se fue extendiendo por Estados Unidos, y en 1993 aparece en Estocolmo un novedoso modelo de vivienda colectiva bajo el nombre de *Fardknappen*. Se trataba de un proyecto que contaba con la particularidad de que la financiación de las viviendas que ofrecía la asociación promotora eran propiedad de las instituciones públicas. En esta nueva modalidad de vivienda colaborativa los residentes abonaban un alquiler por las viviendas a las instituciones públicas, decidiendo hasta cuando querían vivir en esta comunidad dado que no estaban obligados a cambiar de vivienda colaborativa.

La tercera etapa del vivienda colaborativa, típicamente generada zonas rurales accesibles especialmente de Australia, es una comunidad colaborativa con fuertes valores ambientales y autogestión, especialmente en relación con la producción local de comida.

La crisis de 2008 fue un elemento clave para el resurgimiento de estos modelos de vida colectivizados. Con epicentro en el norte de Europa el modelo se expande cada vez más, primero a Estados Unidos y luego al sur de Europa, a la par que en Japón y Uruguay, generándose propuestas de vivienda colaborativa adaptadas a las características y especificidades locales.

Cada uno de los países europeos tiene una terminología propia para definir este tipo de viviendas (Mogollón y Fernández, 2016): *kollektivhus* en Suecia, *bofællesskab* en Dinamarca; *cohousing* en países sajones; *hausprojekt* en Alemania, *habitat participatif* en Francia, o en castellano "vivienda colaborativa", siendo este último término el unificador para todas las acepciones.

El fenómeno del vivienda colaborativa aparece en España a principios de los años 2000 con la creación de la cooperativa de personas mayores Residencial Santa Clara, puesta en marcha por un grupo de vecinos de una parroquia de un barrio de Málaga. Esta cooperativa se funda con los ahorros de las personas que residen en la comunidad y las aportaciones periódicas de los socios, con el objetivo común de que las personas de avanzada edad tengan recursos para autogestionar su propio futuro.

Posteriormente van surgiendo numerosos proyectos de vivienda colaborativa senior, como Servimayor en Losar de la Vera (Caceres), La Muralleta en Santa Oliva (Tarragona), Profuturo en Valladolid y Trabensol en Torremocha del Jarama (Madrid). En 2015 se crearon varios proyectos de vivienda vivienda colaborativa destinados a diferentes colectivos sociales (LGTBI+, diversidad funcional, intergeneracional...) como la cooperativa de Convivir en Horcajo de Santiago (Cuenca) o Sol Dorado en Zalea (Málaga). Es de destacar el impulso de la cooperativa Vivienda colaborativa Spain tiene en desarrollo de construcción más de 80 proyectos de vivienda colaborativa en España, de los cuales 60 proyectos son de modelo intergeneracionales o senior (Cuesta, 2019). En la Comunidad Valenciana es pionera la cooperativa de viviendas Mayores Solidarios, creada en 2004, a la que siguieron el proyecto de la Asociación de Personas Activas de la Comunidad Valenciana (Aepavale), que iniciaron el proceso de generación de viviendas colaborativas para personas mayores en 2012. A este le siguieron Alicante Convivencia y Vacaciones Permanentes, Resistir y el Colectivo Garba. En el ámbito intergeneracional es pionera la cooperativa de viviendas Itaca, a la que siguieron las iniciativas de Ágora Cohousing, Cobarraca Cohousing, Cohabitatge València, Cau Cohousing, y La Llauradora.

1.2.4. Vivienda colaborativa y Economía Social

La Economía Social conforma un espacio de actuación económica y social donde la persona y sus necesidades son el centro y el motor de toda actuación. Sus empresas y entidades ofrecen respuestas pioneras e innovadoras sobre la base de unos valores diferentes a las empresas de capital, colaborando con las distintas administraciones en el cumplimiento de sus responsabilidades públicas, entre las que se halla el derecho a una vivienda digna. En este contexto la Economía Social atesora una relevante trayectoria ofreciendo soluciones habitacionales a través de las tradicionales cooperativas de vivienda, pero más recientemente la fórmula cooperativa fomenta y ampara legalmente el fenómeno de las viviendas colaborativas¹¹.

Desde las instituciones europeas se avala el papel a jugar por la Economía Social en el ámbito de la vivienda. Así en la Comunicación de la Comisión Europea relativa al Emprendimiento Social (2011) se alude a la necesidad de crear un entorno favorable para el desarrollo de empresas sociales, incluidas las que tengan por objeto el acceso a la vivienda y a los fondos solidarios.

En idéntico sentido, el Comité de las Regiones (2012) refiere la necesidad de *"desarrollar soluciones de vivienda diferenciadas para responder a unas necesidades cada vez más dispares y proponer posibilidades que cubran desde el alquiler hasta la compra individual, por ejemplo a través de las cooperativas, las propiedades compartidas o los fondos de tierras comunitarias"*.

Y es que el sustrato de principios, valores y funcionamiento subyacente en las cooperativas las hace especialmente idóneas para acoger esta nueva mirada a la vivienda, que con diferentes finalidades y desde variadas perspectivas, conforma la vivienda colaborativa.

En el modelo pionero de vivienda colaborativa estructurado McCamant y Durrett (2011), la existencia del trabajo comunal se plantea como un requisito imprescindible a la hora de formar parte de la comunidad de la vivienda. Un trabajo mutuo, una participación comunitaria, y una responsabilidad compartida por los miembros se hallan nítidamente recogidas, previo incluso a su integración.

En la vivienda colaborativa lo relevante es la existencia de un grupo de personas comprometidas con un proyecto colectivo, más allá del grado de afinidad o disonancia, explícita o implícita, que exista en el mismo. Una comunidad que se fundamenta en el hacer común, en la actividad de gobernar de manera democrática unos recursos comunes (Castro-Coma & Martí-Costa, 2016). Lo común también identifica el principio político de la coobligación entre todas aquellas personas que por voluntad propia llevan a realizar una actividad compartida, y que producen normas morales

11 No sólo las cooperativas sino otras entidades de Economía Social persiguen entre sus fines el derecho a una vivienda digna. Este es el caso de algunas fundaciones, tales como la Fundación Sevilla Acoge, la Fundación Vivienda y Desarrollo Social, o la Fundación Vivienda y Sociedad (García, 2014), o las Cofradías de Pescadores, donde el promover la construcción de viviendas, edificios e instalaciones de carácter social y asistencial forma parte de sus objetivos constitutivos (CEPES, 2013).

y jurídicas que regulan su propia acción (Laval y Dardot, 2015, citado en Keller & Ezquerro, 2021).

El hacer común, como indican Keller & Ezquerro (2021), es lo que determina el acto fundacional de la comunidad. Un hacer común fundamentado en el carácter abierto a todas las personas que decidan formar parte de la iniciativa, de utilizar sus servicios y de estar dispuestas a aceptar sus responsabilidades. Una dirección y gestión democrática de las necesidades compartidas, la contribución equitativa a la conformación de un patrimonio común, y la aspiración de cubrir las necesidades de sus integrantes. Una organización autónoma de autoayuda, administrada por sus asociados, y sobre la base de los principios de la autoayuda y la solidaridad.

En suma un tipo de gestión y unos principios insertos de manera primigenia en los valores e idiosincrasia de la Economía Social, y en concreto en el ámbito de sus empresas más representativas, las cooperativas. Valores y principios que fueron acuñados por la Alianza Cooperativa Internacional en Manchester en 1995 relativa a la Declaración de Identidad Cooperativa. Es la figura cooperativa la que aporta el marco jurídico idóneo para el desarrollo de las iniciativas de vivienda colaborativa (Alguacil et al, 2020; Keller & Ezquerro, 2021).

A tenor del art. 1.1. de La Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas una cooperativa es *"una sociedad constituida por personas que se asocian, en régimen de libre adhesión y baja voluntaria, para la realización de actividades empresariales, encaminadas a satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas y sociales, con estructura y funcionamiento democrático, conforme los principios formulados por la Alianza Cooperativa Internacional"*. En idéntico sentido el art. 3 de la Ley de Cooperativas de la Comunidad Valenciana (Decreto Legislativo 2/2015, de 15 de mayo)(LCCV) indica que *"Las cooperativas valencianas se inspirarán en los valores cooperativos de autoayuda, autorresponsabilidad, democracia, igualdad, equidad y solidaridad declarados por la Alianza Cooperativa Internacional..."*

No obstante, dentro de la tipología de cooperativas que establece nuestra legislación no todas son igualmente adecuadas para la generación de iniciativas de viviendas colaborativas, siendo las cooperativas de viviendas y las de consumidores y usuarios las más idóneas a tal efecto. De hecho son este tipo de cooperativas las que más abundan en la realidad de la vivienda colaborativa senior e intergeneracional en nuestra Comunidad Valenciana. Junto a ellas la forma cooperativa puede adoptar el carácter de cooperativa polivalente o cooperativa no lucrativa.

A tenor del art. 91.1. de la LCCV, las cooperativas de viviendas *"tienen por objeto facilitar alojamiento a personas socias, para sí y para las personas que con ellas convivan. También podrán tener por objeto proporcionar a las personas socias [...] instalaciones o servicios complementarios o accesorios de la vivienda [...] la reparación o rehabilitación de viviendas, de los edificios destinados a vivienda, o de los locales, elementos o servicios accesorios o complementarios de las viviendas o edificaciones destinadas a vivienda, así como procurar todo tipo de mejoras o nuevas instalaciones o servicios, comunes o no, en dichos elementos"*

En el art. 90 de la LCCV, se define como cooperativas de consumo aquellas que tienen *"por objeto el suministro de bienes y servicios, incluidos los relacionados con el dis-*

frute del tiempo libre y las actividades meramente recreativas, para uso y consumo de las personas socias y quienes convivan con ellas. También podrán llevar a cabo actuaciones encaminadas a la defensa de los derechos de los consumidores y usuarios, de acuerdo con la legislación vigente".

El fenómeno de la vivienda colaborativa bajo el formato de cooperativa de vivienda implica el suministro de alojamiento a las personas socias y el de aquellas con quienes las mismas convivan, no obstante, y por lo general, la vivienda colaborativa supone el suministro de servicios al colectivo que van más allá de la vivienda en sí, objetivo fundamental de las cooperativas de consumo. Este doble objetivo se hace especialmente evidente en la vivienda colaborativa senior e intergeneracional, para cuya cobertura se identifica la modalidad de cooperativa polivalente de vivienda y de consumo (Alguacil, Bonet & Grau, 2020), introducida en virtud del art. 86.3 de la LCCV, a saber, "*...La regulación específica de las distintas clases de cooperativas no impedirá la libre delimitación de su objeto social por los estatutos de cada cooperativa y la creación de cooperativas polivalentes cuyo objeto social comprenda actividades de distinta clase, sin perjuicio de destacar las actividades principales a los efectos legales oportunos*".

La cooperativa puede constituirse adicionalmente como entidad no lucrativa, cuando, a tenor del art. 114.1 de la LCCV, por su actividad y por sus criterios económicos de funcionamiento acrediten su función social. Se considerarán no lucrativas aquellas cooperativas dedicadas principalmente a la prestación o gestión de servicios sociales, educativos, culturales, artísticos, deportivos o de tiempo libre u otros de interés colectivo o de titularidad pública, entre otros. Asimismo para tal calificación la cooperativa debe consignar en sus estatutos la ausencia de ánimo de lucro y su dedicación a una actividad de interés social; el no reparto a las personas socias de los eventuales beneficios obtenidos; el no devengo de interés de las aportaciones voluntarias de los socios y socias al capital social, sin perjuicio de la actualización para las aportaciones obligatorias, y que ninguna persona socia o trabajador o trabajadora de la cooperativa perciba en concepto de retornos o de salarios, más de un ciento setenta y cinco por cien de los salarios medios del sector.

Por último deben considerarse las *cooperativas vecinales* concebidas como un modelo de gestión para la regeneración urbana basada en la creación de una cooperativa de consumo y trabajo. Se trata de una cooperativa que presta servicios de habitabilidad en una barriada o un conjunto de ellas, y donde participan todos los residentes, sean o no propietarios de las viviendas, junto a los comerciantes locales de la zona (Rosa-Jiménez et al., 2017). Se trata de una opción cooperativa especialmente adaptada al colectivo de personas mayores, con el objeto de dar respuesta a dos de los problemas a que se enfrenta en la actualidad el colectivo. De un lado el progresivo aumento de personas mayores que viven en soledad, y de otro la escasez y el alto coste de la vivienda de alquiler, aspectos que permite resolver la figura de la cooperativa vecinal por la vía de relacionar ambos procesos (Rosa Jiménez & Nebot, 2021).

El primero de los procesos posibilita la agrupación de socios en una sola vivienda que se rehabilita y adapta a las personas mayores. Y el segundo proceso permite la obtención de ingresos a partir de la oferta de alquiler de larga temporada de las viviendas

no ocupadas. Mediante los ingresos obtenidos se hace frente a los gastos de rehabilitación, a la par que permite la contratación de servicios complementarios, tales como personal de apoyo para las personas mayores.

1.3. Tipologías y modelos de vivienda colaborativa

1.3.1. Propuestas de clasificación

Con el ánimo de establecer tipologías o modelos de vivienda colaborativa pueden establecerse una serie de criterios de clasificación.

1. En función del entorno en el que se establezcan, puede hablarse de vivienda colaborativas urbanas y rurales.

2. Según el tipo de colectivo residente, pueden localizarse viviendas colaborativas intergeneracionales, para personas mayores (o senior), sólo de mujeres, para colectivos LGTB, para jóvenes, para los que profesan una ideología o una religión, para quienes comparten una misma profesión, del Bien Común, para la conciliación familiar, para colectivos con discapacidad, o mixtos. La siguiente tabla recoge una propuesta de clasificación.

Tabla 1. Tipologías de vivienda colaborativa según el colectivo implicado.

Modalidad	Características del colectivo
Senior	Colectivo de personas mayores de 50 años que desean un envejecimiento activo, con o sin servicios asistenciales.
Intergeneracional	Grupo heterogéneo de personas (diferentes generaciones) que buscan un tipo de vivienda diferente, sobre la base de los principios de la gestión colaborativa
Mujeres	Grupo de mujeres viudas, solteras, víctimas de violencia de género, divorciadas...
Discapacidad	Conjunto de personas con necesidad de atención específica diaria, en búsqueda de atención, protección o asistencia.
LGTBI+	Colectivos jóvenes, pero sobretodo mayores, en busca de un entorno amable y de protección y respeto.
EBC	Personas y/o familias que comparten los principios de la EBC, para los cuales este tipo de vivienda es una expresión más del modelo económico que siguen.
Ecohousing	Personas que deseen una mayor integración con los espacios naturales, a través de lo cual vivir con más pureza los principios de la sostenibilidad.

Fuente: elaboración propia.

3. Atendiendo al tipo de régimen económico en el que se basan, pueden hallarse vivienda colaborativas con economía compartida (recursos energéticos, agua o inputs de uso común), de un lado, o vivienda colaborativas en las que sólo se comparten los servicios mínimos básicos, consistentes por ejemplo en los servicios de lavandería y almacenamiento.

Entre ambos modelos se hallan las vivienda colaborativas en régimen de uso compartido de servicios, denominadas *cloudhousing*, donde cada usuario decide el tipo de cuota a satisfacer en función del uso que vaya a hacer de los espacios de uso común. Por lo general se trata de instalaciones o zonas comunes que han sido habilitadas previamente y son gestionadas por terceros, donde cada usuario decide qué servicios va a utilizar y, por lo tanto, por lo que pagará. No existe una cuota mensual para todos los vecinos que ayude a sufragar los gastos comunes, ya que en este régimen la idea de comunidad está más difuminada.

4. En virtud del sistema organización y gestión implementado.

En este sentido pueden darse sistemas de gobernanza básicos, pero también sistemas fundamentados en estructuras complejas de resolución de conflictos, trabajo en valores y roles grupales y compartidos, o aprendizajes sobre democracia interna (Fernández Cubero, 2015). Este es el caso de las formas jurídicas de Economía Social, como la cooperativa, donde la organización suele estructurarse sobre el principio de democracia, a través de normas o políticas propias que se han pactado entre los miembros de la misma cooperativa.

5. En función del régimen de propiedad del edificio y/o suelo en el que la vivienda colaborativa se ubique.

En primer lugar, puede darse el caso de que la propiedad del suelo y/o la infraestructura sea de una entidad pública o privada que alquila o cede su uso a la comunidad de vivienda colaborativa, con los consecuentes derechos, a modo de alquiler, y obligaciones que acuerden (el pago de los mismos). La cesión de uso se hace a la propia comunidad que funciona como entidad autónoma. Esta comunidad puede organizarse bajo las formas jurídicas indicadas anteriormente, que serán las responsables de gestionar y de realizar todas las labores de mantenimiento de la vivienda colaborativa, además de emitir informes periódicos sobre su situación. En este tipo de cesión de uso el terreno o la infraestructura cedidos no dejan lugar a especulación, ya que por lo general no se puede volver a realquilar el espacio, ni por supuesto venderlo.

El objetivo de la empresa privada pasa siempre por el ánimo de lucro, mientras que en el ámbito de la entidad pública, puede ser tan variado como el de proporcionar posibilidades de vivienda a determinados colectivos, movilizar inmuebles o suelos ociosos, rehabilitar espacios urbanos, impulsar la actividad social y económica consecuente en zonas rurales vaciadas.

Bajo este régimen de vivienda colaborativa también existe una variedad denominada *aparcería urbana*, donde el terreno alquilado son lugares en desuso o con cierto deterioro en su infraestructura. Aquí se suele incluir una cuota de traspaso además de las mensualidades que los residentes de la vivienda colaborativa hayan pactado.

En segundo lugar la propiedad para el desarrollo de la vivienda colaborativa puede ser ostentada por la propia persona jurídica creada por el colectivo interesado en el proyecto.

La forma jurídica en este caso puede ser la de comunidad de propietarios, asociación, comunidad de bienes, o la más frecuente, la forma cooperativa. En este último caso, y en menor medida, el coste del suelo y de la edificación es sufragado prácticamente con los propios fondos de la cooperativa a través de las aportaciones al capital de los propios socios. Alternativamente, y con mayor frecuencia, los citados costes se financian con recursos ajenos vía préstamo con garantía hipotecaria bajo la modalidad de préstamo al promotor. La actividad de estas cooperativas giraría pues en torno a la promoción y gestión del edificio con sus viviendas particulares y sus zonas comunes.

6. Según el tipo de forma jurídica que promueve la idea, la desarrolla y lleva a la práctica el proyecto de vivienda colaborativa. En este sentido, junto a las tradicionales formas societarias clásicas (sociedades limitadas, fundamentalmente), estarían las sociedades civiles, comunidades de bienes, pero de manera muy significativa, las empresas y entidades pertenecientes a la Economía Social como las asociaciones y, fundamentalmente las cooperativas de viviendas, o de consumidores y usuarios, pero también las cooperativas polivalentes y las no lucrativas como se ha visto antes.

A. En el caso de una comunidad de bienes un grupo de personas se agrupa para acceder a la compra de un terreno o una infraestructura, y/o la construye con el objeto de que sea vivienda que pertenecerá pro indiviso a los comuneros. Por lo general suele tratarse de número de miembros reducido, existiendo una estrecha confianza entre ellos. Su regulación se halla en los art. 392 a 406 del Código Civil.

B. Las cooperativas de viviendas pueden ser objeto de diversas funciones, dando lugar a varios modelos (Etzetaberra, 2013):

- a. *Autoconstrucción bajo régimen cooperativo*, donde los socios que conforman la sociedad desarrollan directamente la construcción de vivienda en régimen de apoyo mutuo.
- b. *Cooperativa para la adjudicación de las viviendas en propiedad*, en cuyo caso la cooperativa realiza a la adjudicación de las viviendas a las personas socias, constituyendo en su momento una comunidad de propietarios para la gestión de los bienes comunes, procediendo a continuación a la liquidación de la misma.
- c. *Cooperativa para la adjudicación de las viviendas y administración y/o gestión de los elementos comunes*. Se trata de una variante de la anterior, donde tras la adjudicación de las viviendas a los socios, la entidad no se liquida, si no que continua desarrollando la administración de los elementos comunes que forman parte del proyecto, o establecer servicios en beneficio de las personas socias (limpieza, basura...).
- d. *Cooperativas constituidas para la gestión de usos comunes*. Se trata de cooperativas que se crean para la administración de bienes y servicios, sin que exista la necesidad de que participen en la promoción de la

vivienda, identificándose por ello como cooperativas de servicios, o de consumo.

e. *Cooperativas en gestión de uso*, donde las viviendas pertenecen a la cooperativa, la cual cede el uso y disfrute a los socios con carácter más o menos indefinido.

f. *Cooperativas de usuarios y arrendatarios de viviendas*, que no se hallan asociadas a la propiedad sino a los usuarios o arrendatarios de las mismas, y donde por lo general la propiedad de las viviendas es pública, en el marco de políticas de fomento del alquiler.

g. *Cooperativas para la rehabilitación de viviendas*. Sobre la base de ayudas públicas de apoyo y fomento a la rehabilitación, pueden generarse cooperativas cuyos socios son los titulares de las viviendas, y con la finalidad de una gestión conjunta de la rehabilitación de inmuebles.

Ley de Cooperativas de la Comunidad Valenciana (LCCV) en su art.91 indica que cuando se haya de construir o rehabilitar el edificio, las viviendas colaborativas podrían adoptar la forma de cooperativa de viviendas¹², aunque mayoritariamente la cooperativa, junto al alojamiento, desarrolle otros bienes y servicios relacionados con el mismo, con exclusión de otros vinculados al envejecimiento activo (caso senior) o relativos al consumo de productos del hogar, o la atención de los cuidados para los casos de vivienda colaborativa intergeneracional¹³.

En este régimen de vivienda colaborativa, la propiedad y por tanto los derechos del terreno y edificio construido o rehabilitado pertenecen a la cooperativa, y no de los diferentes cooperativistas. En el art. 91.4. de la LCCV indica que estas cooperativas deben dedicar al menos el 75% de las viviendas, locales comerciales e instalaciones complementarias a operaciones cooperativas con socios, quedando el 25% restante 25% para ser enajenado, arrendado o cedido a terceros no socios.

Por su lado el apartado 3 del 91. de la LCCV estableciendo que en las cooperativas de vivienda, "*...la propiedad, el uso y el disfrute de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios y socias mediante cualquier título admitido en derecho*", es decir, en régimen de propiedad privada o en diferentes formas de cesión de uso.

Por lo tanto, la cooperativa de viviendas constituida, y una vez finalizada la construcción del edificio, puede llevar a cabo la división horizontal y la adjudicación

12 Propuestas por las autoras Alguacil, Bonet & Grau (2020) como mejor opción jurídica para el desarrollo de viviendas colaborativas senior.

13 Este es el caso de la Ley 14/2011 de sociedades cooperativas andaluzas (Ley 4/2011 de 23 de diciembre) que en su art. 97 incluye a las cooperativas de viviendas como una subclase de cooperativas de consumo (como opción en los estatutos sociales). De igual manera el art. 104 de la Ley Madrileña de Cooperativas (Ley 4/1999 de 30 de marzo) califica a las cooperativas de vivienda como cooperativas de autoayuda consumidora, a la par de las de consumidores y las cooperativas escolares.

cación de la propiedad de las viviendas a las personas socias. Tras ello por, por lo general, la cooperativa, o bien se disuelve, o bien se cooperativizan los servicios y espacios comunes, alejándose con ello de la esencia primaria que mediaba en la creación inicial de la cooperativa (Etxezarreta, Cano & Merino, 2018).

Alternativamente la cooperativa, puede ceder el uso de espacios (viviendas), a los integrantes de la misma, con los derechos y obligaciones que establezcan los propios estatutos, hablándose en este caso de *cooperativas en cesión de uso*. La cooperativa es propietaria de las viviendas, las gestiona y cede su uso por tiempo indefinido a los socios cooperativistas, bajo diferentes modalidades.

Se trata de un derecho que se puede transmitir por herencia y se puede vender a través de la cooperativa. La cooperativa en cesión de uso se mantiene viva una vez ocupadas las casas y no se produce la división horizontal de la propiedad, impidiendo con ello la especulación y la pérdida de los valores del proyecto. Esta forma de propiedad permite que las decisiones sobre la propiedad recaigan sobre la comunidad y no sobre las personas individuales, que no pueden vender su residencia.

Por lo general se establece una aportación inicial a la cooperativa, además, las personas socias pagan una cuota mensual que se queda en la cooperativa porque es la que permite comprar, el solar, construir el edificio y hacer frente a los gastos corrientes, o de mantenimiento, y para la amortización de créditos, si los hubiere, y después una cuota periódica de derecho de uso.

Esta estructura evita uso especulativo de la vivienda, primando el valor de uso de la vivienda frente al de venta, al estar sujeto su precio a una cuota de entrada. Así, cuando una persona decide abandonar la comunidad, recibe su cuota de entrada, cediendo su participación a un nuevo residente que abone la misma en sustitución.

Una de las formas de cesión de uso empleadas es el usufructo, en cuyo caso las personas cooperativistas actuarán como usufructuarias, con la capacidad de percibir todo tipo de utilidades que puedan ofrecer los inmuebles, y bajo la obligación de procurar su conservación y cuidados. En opinión de Lambea (2012) y Keller & Ezquera (2021) este tipo de cesión contribuye al desarrollo pleno de los principios cooperativos, apoya la estabilidad y continuidad de la cooperativa, permite el desarrollo y adecuación de los servicios ofrecidos, impide desvirtuar el esquema cooperativo en relación a otros sistemas de cesión de uso (alquiler), evita potenciales actividades especulativas, como se ha indicado más arriba, y al establecer un derecho real y no personal sobre la vivienda se genera un vínculo más fuerte que propicia la estabilidad de la cooperativa.

Frente al régimen de propiedad horizontal, y de las iniciativas procedentes de las empresas de capital, basadas en la búsqueda de ánimo de lucro, el modelo de cooperativas de vivienda en cesión de uso es considerado el más idóneo para el desarrollo de proyectos de vivienda colaborativa, en tanto en cuanto permite el desarrollo de un proyecto de vivienda común sobre la base de los valores y principios que supone la forma cooperativa (Simón, 2020).

C. En el contexto de las vivienda colaborativas puede darse el caso de que los socios precisen bienes y servicios no estrictamente vinculados con el concepto residencial, si no para atender sus necesidades de asistencia, cuidados o actividades varias. En este caso los objetivos de la cooperativa son más amplios y exceden a los que son propios de las cooperativas de viviendas, siendo más adecuada la cooperativa de consumo (Alguacil, Bonet & Grau, 2020).

Así, en el caso de vivienda colaborativas senior se trata de servicios sanitarios (asistencia médica, o servicios de enfermería, podología), servicios asistenciales (centros de día, unidades de memoria), sociales, culturales, lúdicos o deportivos (gimnasio, piscina), peluquería, de gestión de la vida diaria (comedor, limpieza y mantenimiento de las viviendas y espacios privados), y por supuesto de los elementos comunes, así como otros que prestados por la cooperativa en beneficio de sus socios. Igualmente es el caso de los *coophousing* intergeneracionales, donde suelen articularse otros mecanismos de consumo, tanto vinculados a la edificación (como la generación de suministros, o la electricidad para autoconsumo) o a la vida familiar (como el consumo de productos alimenticios y del hogar, o relativos a los cuidados de personas dependientes o menores).

La idoneidad de la cooperativa de consumo para prestar estos servicios se ve adicionalmente fundamentada, dado que como indican Alguacil, Bonet & Grau (2020) esta clase de cooperativas tiene la doble condición de mayorista y de minorista; puede producir los outputs que suministra a las personas socias; en el suministro de aquellos a las personas socias no hay transmisiones patrimoniales, sino que son las propias personas socias, consideradas como consumidores directos, las que los han adquirido conjuntamente de terceras personas, y además la propia cooperativa es considerada legalmente consumidora directa, implicando con ello, beneficios en diversos ámbitos, como el fiscal.

El desarrollo de proyectos de vivienda colaborativa mediante la cooperativa de consumo contribuye, además, a tomar conciencia de que la vivienda es un bien de primera necesidad, y no un bien de inversión¹⁴.

1.3.2. La perspectiva internacional

El estudio de la perspectiva internacional de las viviendas colaborativas ofrece una serie de modelos o estructuras de creación y funcionamiento, entre los que se pueden identificar los siguientes.

14 En Dinamarca no existe un registro oficial de viviendas colaborativas. No obstante existe una asociación, denominada, *bofaellesskab* (bofaellesskab.dk) que tiene entre sus objetivos contabilizar todo este tipo de iniciativas.

1.3.2.1. Los modelos escandinavos

Como se ha indicado es en Dinamarca el lugar de origen de la primera comunidad de viviendas colaborativas en 1972, constituida en *Sættedammen* para 27 familias. Desde este momento la realidad de las viviendas colaborativas se ha ido extendiendo con celeridad, de tal manera que en la actualidad se calcula que aproximadamente el 1% de la población del país habita en viviendas colaborativas (García, 2019).

El modelo de vivienda colaborativa danesa, que toma la denominación de Andel, concibe el acceso a la vivienda en régimen cooperativo, donde todos los socios son propietarios del inmueble y cada uno goza de un derecho de uso sobre la misma. La vivienda se puede utilizar indefinidamente (de por vida) siendo este derecho transmisible en ciertos casos. Las cooperativas detentan un estatus no lucrativo, garantizando con ello una forma de acceso a la vivienda no especulativo.

Sus características fundamentales son pues la base cooperativa, la copropiedad, y el derecho de uso (Turmo, 2004). En este modelo todos sus miembros son los propietarios del inmueble, que incluye la totalidad de las viviendas así como los garajes o zonas comunes. Cada miembro tiene el derecho de uso de una vivienda. Para disponer de este derecho se tiene que ser en primer lugar miembro y por otra parte cumplir los requisitos establecidos en los estatutos mientras dure su pertenencia a la cooperativa. El derecho de uso de la vivienda es de por vida y puede transmitirse mortis causa a los herederos, pero no vender, hipotecar o utilizar como garantía.

Como cooperativa se gestiona de manera democrática, sus órganos de decisión están formados por los miembros, quienes están obligados a participar en la gestión del inmueble y colaborar en la toma de decisiones.

Para ser miembro de la cooperativa se paga una cuota de acceso que suele depender del tamaño de la vivienda. Se trata de un cuota variable y generalmente reducida, pero vital, con el objetivo de lograr una mayor y óptima implicación de las personas en la vivienda y su mantenimiento.

Mientras dura la permanencia en la cooperativa, cada socio paga una cuota fija (incrementalmente creciente a medida que se va amortizando el capital inicial) que se destina a amortizar el endeudamiento por la construcción del inmueble así como el mantenimiento del mismo. No se da una garantía personal sobre el préstamo para la construcción del inmueble, si no que el titular es la propia cooperativa. Y por lo general el coste para cada propietario es inferior al de una vivienda de alquiler de características similares (García, 2019).

En cualquier momento se puede abandonar la cooperativa dejando la vivienda y recuperando la cuota de acceso inicial junto con las posibles revalorizaciones del inmueble. Tras ello, y a través de un proceso transparente, la vivienda vuelve a ponerse a disposición de un nuevo miembro en idénticas condiciones.

En cuanto a su estructura física, el modelo de vivienda colaborativa danesa se caracteriza por la tipología de pueblo, localizado en áreas semi-urbanas, próximas a la ciudad o al campo. constituido por complejos de 15-30 edificios de entre 30 y 120 m²

distribuidos con un diseño orgánico en un terreno que cuenta con zonas comunes exteriores y accesos peatonales, así como un espacio/inmueble común donde se desarrollan diferentes tipos de actividades (Gresleri, 2015, citado en García, 2019).

En Suecia los primeros ejemplos de viviendas colaborativas aparecieron en los años ochenta, llamada *Stacken*, considerada como la primera aplicación del *self-work-model*. Aproximadamente el 0,05% de las viviendas suecas son vivienda colaborativa. Existe una entidad asociativa, denominada *Kollektivhus UN*, que se encarga de catalizar iniciativas, diseminando los logros de las existentes.

Se trata de un modelo de vivienda colaborativa más urbano en relación al modelo danés, que se estructura en base a un único edificio junto con un jardín comunitario (Gresleri, 2015). El edificio, por lo general, se distribuye en una planta baja o de acceso donde se hallan los espacios comunes (que suelen ocupar entre un 10% y un 25% de la superficie total), mientras que las plantas superiores se dedican a las viviendas, dejando los sótanos para instalaciones y zonas de almacenamiento. Cada edificio suele contener entre 40-60 viviendas, de entre 35-80m², que dan cabida a un número medio de entre 50 y 80 residentes.

1.3.2.2. El modelo alemán

En Alemania las ideas originales de la vivienda colaborativa se encuentran en los proyectos de Charles Fourier (1772- 1837) y Robert Owen (1771-1858), más tarde Ebenezer Howard concretiza y complementa estas ideas en su concepto de la *Gartenstadt* (Ciudad Jardín) de 1902 que más tarde construyó en la ciudad de Letchworth. Este concepto de Ciudad Jardín, dio lugar a la emblemática edificación en forma de herradura de 1926, *Hufeisensiedlung*. No obstante, estos proyectos adolecían de los necesarios espacios comunes, típicos de las viviendas colaborativas.

Tras la fase de reconstrucción de la Segunda Guerra Mundial se produce un redescubrimiento de la vivienda colaborativa bajo la existencia de necesidades habitacionales comunes por parte de la población, pero sobretodo a partir de la década de los setenta en un contexto de ocupaciones de casas, luchas por las casas abandonadas y la sucesiva ocupación con el fin de restaurarlas a través del trabajo y la vivienda en común. Fue el inicio de la idea actual de viviendas colaborativas, primero en concepto de ocupación, para posteriormente tomar forma legal a través de cooperativas, comunidades y asociaciones de inquilinos o de propietarios. Algunos ejemplos de esta época aún existen, y en todos ellos existen numerosas instalaciones y espacios comunes, y en muchos de ellos amplios espacios verdes en patios, tejados y fachadas, siendo frecuentemente apoyados por ayudas públicas¹⁵. No obstante, los primeros proyectos de

15 De esta época son las viviendas colaborativas de la antigua fábrica de la UFA, el de la *Adalbertstrasse 32* y el de *Paul-Lincke Ufer 44*. Este último proyecto generó más de 100 proyectos siguientes todos incorporando un considerable espacio verde, contribuyendo con ello a la reducción de la campana de calor y polvo sobre los edificios antiguos en el barrio.

viviendas colaborativas ecológicas surgen en la década de los noventa, década a partir de la cual este fenómeno habitacional se desarrolla considerablemente.

En Alemania las cooperativas de vivienda se regulan por una ley federal, que asegura su estructura democrática, con independencia de la participación de sus miembros en el capital social de la propia cooperativa. Asimismo pueden identificarse dos tipos de iniciativas en función de su objetivo. Un primer tipo, de cariz más tradicional, fundamentado en facilitar el acceso a la vivienda de sus miembros, y un segundo tipo, de aparición más reciente, que prima igualmente el facilitar el acceso económico a la vivienda y el garantizar la asequibilidad permanente de la misma. Esta última modalidad se estructura a través de una empresa de lucro limitado en la que se distribuyen las acciones entre dos entidades, la asociación de vecinos, de un lado, y la propia cooperativa en su conjunto por otro (Cuesta, 2020).

En la actualidad existen más de 500 proyectos de viviendas colaborativas que se desarrollan en base a tres formatos. El más numeroso, representando el 20% de los casos, está situado en las zonas urbanas de las grandes ciudades, Berlin, Hamburgo, Hannover, la Cuenca del Ruhr, Frankfurt y Friburgo, y se asemeja al modelo sueco formado por un solo edificio en el que se distribuyen zonas comunes y viviendas. En segundo lugar existen las viviendas de uno o dos pisos (vienen a ser el 20%), y por último los pisos compartidos a modo de comuna situados principalmente en zonas rurales (que representan el 8%)¹⁶. En su estructura se planifica e integran de zonas comunes y comerciales, incluidos guarderías, restaurantes, tiendas, talleres, etc.

Por su tamaño existe gran variabilidad, dependiendo de su ubicación y si son de rehabilitación o de nueva planta, oscilando entre las 20 -100 unidades, y con superficies habitacionales de entre 30 y 100 m² que pueden albergar hasta 150 residentes. Suelen adoptar la modalidad cooperativa. Algunas iniciativas, forman parte del sindicato de casas de alquiler¹⁷, lo cual significa que los socios son al mismo tiempo arrendatarios y propietarios del proyecto, con una participación del sindicato de un 51%. En sus inicios el sindicato apoya a los grupos que quieren construir o alquilar una casa en la compra y la financiación de un proyecto, para posteriormente vigilar frente a actividades especulativas.

La *Fundación Trias*¹⁸ realiza una importante labor en la generación de viviendas colaborativas, apoyando su organización y ayudando en la financiación de la compra de edificios. Así, el edificio pasa a ser propiedad del grupo de construcción pero el terreno permanece con la fundación y se alquila al grupo de construcción durante un período de 99 años, evitando con ello posteriores actividades especulativas del terreno¹⁹.

16 Llamadaos stadtentwicklung.berlin.de.

17 www.syndikat.org.

18 *Stiftung trias* (www.stiftung-trias.de).

19 Como ejemplo podría indicarse el de *Alte Schule- Eiswerder 13* (Vieja Escuela), situado en una isla dentro del barrio Berlin-Spandau, conformado por un par de edificios de una y tres plantas, previamente vacíos y situados en un área limítrofe entre la ciudad y el campo.

1.3.2.3. El modelo de los Países Bajos: el caso de Holanda

Los proyectos de viviendas colaborativas en Holanda son amparados por la Unión Nacional para la Vivienda Compartida²⁰, creada en 1977, aunque su primer proyecto apareció en 1971. En la actualidad existen más de 90 de proyectos de viviendas colaborativas (denominadas compartidas), junto con muchas, y generalmente pequeñas, comunidades intencionales, similares a las viviendas colaborativas, conformadas por casas en régimen de alquiler.

El modelo de vivienda colaborativa holandés se caracteriza por una menor participación en la actividad colectiva de la comunidad, puesto que su estructura ofrece mayor libertad para formar parte en mayor o menor medida en la vida comunitaria.

Desde el punto de la estructura física se hallan conformados por una casa central, vivienda particular y amplio espacio común, semejante al modelo danés, aunque con la diferencia de que en este caso las viviendas se dividen en grupos de entre 5-8 unidades de viviendas que tienen su propio espacio comunitario, que suele estar formado por salón, cocina, lavandería, trastero y jardín, y que está reservado a los miembros de propias viviendas (Gresleri, 2015). A través de este formato se posibilita el que los residentes puedan elegir con mayor facilidad a sus compañeros y tener más autonomía frente al resto de habitantes, sin que ello impida que en posteriores desarrollos de la convivencia también haya una casa central común para toda la comunidad. Por lo general se trata de viviendas colaborativas formadas por entre 30-70 familias con un número máximo de unos 160 alojamientos aproximadamente.

En Holanda a partir de la década de los 90 se comienza a desarrollar la vivienda colaborativa senior para personas mayores de 55+ años. Las políticas públicas en materia de alojamiento a los mayores siguen las tendencias de especialización de servicios externos para mantener a la persona en su propia vivienda el mayor tiempo posible. No obstante, sobre la base de la Ley de Atención Social de 2007²¹ se apostó por aumentar la autonomía a nivel local, con el apoyo de asociaciones no gubernamentales y de la participación ciudadana.

En coherencia con la tradicional implicación del Estado en Holanda y su promoción de la vivienda pública, la característica principal de este modelo de vivienda colaborativa es que más del 30% de las viviendas existentes son públicas en régimen de alquiler. Su objetivo es la estructuración de viviendas convencionales para uso de cualquier persona y para cualquier etapa de su vida²². Dentro de este concepto las viviendas colaborativas siguen las pautas del envejecimiento activo, y cuentan con una serie de características (Almonte, 2019):

- Viviendas adaptadas para personas con discapacidad, garantizando su disponibilidad.

20 Landelijke Vereniging Centraal Wonen (LVCW) (lvcw.nl).

21 Wet Maatschappelijke Ondersteuning.

22 La Fundación Humanitas estableció el término "levensloopbestendige", para identificar este concepto que se ha extendido y es de uso corriente en Holanda.

- En los modelos residenciales de cuidados se priman escalas pequeñas acorde con el modelo de vivienda, en lugar de dotaciones de gran escala.
- Instaladas en barrios accesibles y seguro, que incorporen trazado claro para peatones, y abundante mobiliario urbano.
- Disponibilidad de transporte público accesible, con paradas apropiadas y a una distancia máxima de 300 metros.
- Como complemento a una sobreocupación del transporte público, se propone combinarlo con otro tipo de servicios más específicos dirigidos, por ejemplo, al transporte escolar.
- Las dotaciones culturales, recreativas, y los comercios deben tener facilidad de acceso a pie o vía transporte público.
- Viviendas equipadas con un sistema de alarma o comunicación.
- Viviendas que dispongan de privacidad, independencia y calidad.

1.3.2.4. El modelo canadiense: el caso de Quebec

El origen de la proliferación de cooperativas de vivienda se sitúa en los años setenta, y en varios programas federales de la época. No obstante, ha sido la propia sociedad civil la que ha fomentado su éxito²³. El modelo de viviendas colaborativas de Canadá se estructura a través de cooperativas de viviendas en cesión de uso. La gran mayoría son de alquiler, sin requerir una aportación inicial de capital por parte de los cooperativistas.

Las cooperativas de viviendas canadienses surgen con el objetivo principal de resolver o dar respuesta a los problemas de vivienda de colectivos desfavorecidos, como personas mayores, colectivos inmigrantes, de baja renta... Son concebidas dentro del marco del cumplimiento del derecho a una vivienda digna, soslayando los problemas que supone la propiedad de una vivienda (García, 2017). Se trata pues de cooperativas que pretenden abordar las ayudas dirigidas a la promoción, pero también al mantenimiento del alquiler asequible, y el obtener financiación por parte de la comunidad donde se va a desarrollar la iniciativa. Esto último les impele a desarrollar o vincular en su seno alguna iniciativa o proyecto social de interés para la comunidad donde se va a desarrollar²⁴.

Se trata de cooperativas de que se caracterizan por su vocación de permanencia, de manera que la propiedad es de la cooperativa, no de los miembros, que por lo tanto no pueden aportar capital ni pueden detentar la propiedad del inmueble. No

23 La relevancia del cooperativismo en Canadá se fundamenta en un entorno social corporativizado, fundado en la doctrina social de la iglesia católica, el nacionalismo y el anti-estatalismo, que implica una reacción frente al gobierno federal, pero también de respuesta al mismo (Vaillancourt, 2008)

24 La propia combinación de ayudas y su desagregación por niveles político-administrativos, a la par que su propia coherencia y coordinación permite que este tipo de iniciativas resulten de gran interés desde la óptica de la política pública.

tienen ánimo de lucro, por lo que no reparten beneficios entre sus miembros, y son de carácter mixto, dado que acogen aproximadamente a un cincuenta por ciento de ocupantes que reciben ayuda directa de las instituciones públicas con la que pueden hacer frente al coste del alquiler. Se rigen por sistemas democráticos de decisión, y con formas de gestión diversas, que van desde aquellas que cuentan con personal profesional contratado a la propia gestión por voluntariado.

1.3.2.5. El modelo uruguayo

En Uruguay el modelo de cooperativa tiene un importante peso sobre el total del volumen público de vivienda, y fue implantado en 1968 en base a la Ley Nacional de viviendas.

A tenor de la mencionada ley se identifican dos modelos de cooperativas de viviendas. Un primer modelo, el más extendido, toma la forma de *cooperativas de viviendas de usuarios de ayuda mutua*. Este modelo se inicia con la autogeneración y construcción colectiva de los socios de la cooperativa, sin requerir una aportación inicial de capital significativa. Este tipo de iniciativas se agrupa en agrupadas en la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM).

El segundo modelo atiende a la forma de las *cooperativas de vivienda de usuarios de ahorro previo*, en la que se requiere a los socios una aportación inicial de capital que supone el 15% del coste del proyecto global. Por lo general esta cantidad va dirigida a la contratación de todos los servicios relacionados con la construcción de las viviendas.

En las cooperativas el régimen de propiedad es común, no sólo de los espacios verdes y servicios comunitarios, sino de las propias viviendas, siendo los ocupantes usuarios de las mismas, integrantes de la cooperativa que es la propietaria. La organización de apoyo técnico más importante para la generación de estas iniciativas de vivienda colaborativa es el Centro Cooperativista Uruguayo (CCU).

1.3.2.6. El modelo austriaco

El modelo austriaco de vivienda colaborativa destaca por dos importantes características, de un lado por la fuerte estructura, medios y apoyo financiero público a las mismas, y por otro, por la existencia de un sólido sector de empresas y entidades dirigidas a la promoción de vivienda social y asequible, operando también desde el ámbito del cooperativo de vivienda (Cuesta, 2020).

La Federación Austriaca de Asociaciones de Vivienda (GBV) aglutina a las iniciativas del sector de vivienda sin fines de lucro, bien bajo la modalidad cooperativa, o bien a través de compañías de lucro limitado. Se trata de un modelo estructurado para generar una alta replicabilidad, dado que existe la obligación de reinvertir los beneficios generados en proyectos de idéntica naturaleza.

Todas las iniciativas y proyectos deben estar federadas en la misma, englobando en la actualidad al 18% del total de viviendas y el 33% de aquellas de carácter multifamiliar

de Austria. En total integra a más de 193 entidades con un volumen aproximado de 795.000 viviendas. La citada federación es una organización independiente del gobierno, y desempeña tres funciones principales, como es la representación de sus miembros, la defensa y la auditoría.

En Austria el sector de la vivienda sin fines de lucro, ya sean cooperativas de vivienda o compañías de lucro limitado, forma parte de una misma organización, la Federación Austriaca de Asociaciones de Vivienda de Lucro Limitado (GBV). Se trata de una organización independiente del Estado, que realiza funciones de representación, defensa y auditoría para sus miembros federados. Toda iniciativa de vivienda colaborativa debe formar parte de esta federación, la cual aglutina a más de 193 entidades, con un total aproximado de casi 800.000 viviendas, que representan el 18% del total de viviendas y el 33% de unifamiliares en Austria.

1.4. Características constitutivas y estructurales de la vivienda colaborativa

Los modelos de vivienda colaborativa expresan una serie de intenciones que luego cada comunidad de residentes puede adaptar a las necesidades, objetivos, recursos y experiencias de cada grupo, por lo que el grado de variabilidad puede ser amplio. No obstante, pueden establecerse una serie de características comunes presentes en toda vivienda colaborativa (McCamant, Durrett et al, 1994; Durrett, 2009; Vestbro, 2012, 1982, 1997; Fernández Cubero, 2015; Bandford, 2005; Villanueva & Yanes, 2017; Torío et al., 2018; Castilla & Gummá, 2017; García, 2017):

1. Una particular argamasa de creación fundamentada en una *forma de vivir en común*, en cuyo ámbito se promueven sinergias entre los integrantes de las comunidades, y cuya esencia más clara serían los espacios comunes, que conformarían la traducción física de las expectativas de vivir en comunidad (Medina, 2018).

2. *Proceso voluntario y participativo*, en tanto en cuanto los residentes se involucran en el proceso de creación y desarrollo desde el primer momento. Son ellos mismos los que o bien se encargan de buscar y generar el colectivo de personas que están interesadas en este tipo de vivienda, o bien se interesan por grupos ya constituidos.

3. *Instalaciones comunes*. Las viviendas colaborativas suelen estar conformadas por una serie de casas privadas (con cocina propia, salón comedor, etc.) junto con amplios espacios y facilidades comunes (salas multiusos, biblioteca, lavandería, gimnasio, talleres, zonas verdes, etc.). Estas instalaciones comunes están diseñadas para el uso diario, a modo de casa común, y por lo general, incluyen una cocina común, comedor, área de estar, sala de juegos para niños y lavandería, y también pueden incluir un taller, biblioteca, sala de ejercicios, sala de manualidades y/o una o dos habitaciones para potenciales huéspedes.

Los equipamientos comunitarios son parte integral de la comunidad de vivienda colaborativa con el objetivo de suplementar áreas de vida privada (McCaman, Durrett et al., 1994), y para reducir la carga de la vida diaria (Lietaert, 2009), lo cual supone una de las claves del éxito de la vivienda colaborativa, tal y como indica Bamford (2004: 4): "*el equilibrio entre la privacidad de la casa y el compromiso comunitario por un lado, y entre la comunidad y la sociedad por el otro*".

Los espacios comunes, por lo general, tienen una ubicación central para su correcto funcionamiento y están pensados para colectivizar algunas partes de la vida doméstica, desde cuestiones materiales (compartir lavadoras, máquinas de coser, taladradoras, etc.) hasta cuestiones más sociales (espacios de comer, los cuartos de hobbies, la gimnasia y la cultura en las bibliotecas y zonas de charla, conversación o cine). También, puede haber espacios destinados a cuidados corporales (saunas, piscinas, salas de relajación, etc) (Torío et al., 2018), y además, salvo en ubicaciones con limitaciones de espacio (núcleos urbanos muy densos) las viviendas colaborativas disponen también de parques infantiles, césped y jardines.

4. *Horizontalidad o manejo no-jerárquico de la comunidad*, dado que las decisiones se conducen de modo democrático y donde todos los integrantes llevan responsabilidades dentro del funcionamiento de la comunidad. Los modelos de gobernanza en las viviendas colaborativas se basan en una autogestión comunitaria, con dinámicas de democracia interna, donde cada grupo desarrolla los mecanismos de inclusión y exclusión de manera consensuada.

Cada residente de la vivienda colaborativa desarrolla diferentes roles y liderazgos depositando la soberanía en la comunidad, y gestionando de manera autónoma el mantenimiento del centro y las necesidades comunitarias. Las comunidades suelen gestionar las decisiones en estructuras assemblearias, más allá del carácter democrático que legalmente se presupone por su carácter asociativo, aunque pueden ser utilizados otros marcos de organización interna como la Sociocracia.

5. *Procesos coparticipativos*, en la medida en que todos los habitantes participan en el proceso, implicándose desde el principio en el diseño de su conjunto y son responsables de las decisiones finales. Y es que el modelo de vivienda colaborativa se estructura de abajo a arriba (bottom-up), siendo por tanto necesario la participación de las personas residentes en mayor o menor medida. Participación que es de carácter voluntario y que depende del grado de compromiso de cada residente, pudiendo acometerse desde la fase de búsqueda del emplazamiento y de los recursos económicos, hasta el diseño del edificio y hasta la gestión y mantenimiento del mismo a lo largo de toda su vida útil. El valor de la participación en el propio diseño posibilita soluciones *ad-hoc* adaptadas a las necesidades, valores y objetivos de cada comunidad, resultando ser crucial a lo largo de todo el proceso de conformación de la misma.

En suma la gestión del modelo de vivienda colaborativa se realiza con ausencia de jerarquía, puesto que son los propios residentes quienes toman las decisiones de la comunidad. No obstante, para que este proceso sea fructífero es importante establecer reglas a la hora de tomar decisiones, y que todas las personas implicadas sean

conscientes de que no existe líder alguno en la comunidad, puesto que cada residente tiene las mismas posibilidades de implicación, y el mismo poder decisorio.

6. *Administración a cargo de los propios residentes.* Son las personas residentes las que realizan gran parte del trabajo requerido para mantener la propiedad y su gestión, reuniéndose regularmente para resolver problemas y desarrollar políticas para la comunidad. Todo ello con independencia de que se apoyen en profesionales o estructuras de acompañamiento y aceleración del proceso de creación.

7. *Diseño vecinal integrado,* puesto que la disposición física y la orientación de los edificios estimulan un sentido de comunidad. El diseño de cada vivienda y el conjunto está pensado para facilitar estrechas relaciones de vecindad donde sea posible la ayuda mutua y la comunicación. Por ello, muy frecuentemente, la entrada principal de cada casa ofrece una vista de la casa común.

8. *Adecuación de tamaño, escala y función de los espacios.* La vivienda colaborativa debe proporcionar el espacio privado suficiente como para que los residentes tengan garantizada la privacidad. Además la relación entre el tamaño de los espacios privados y comunes debe ser proporcional. La función del espacio privado no es otra que dotar de independencia a cada hogar residente, al tiempo que los espacios comunes se conciben con la finalidad de promover la sociabilidad y la vida comunitaria.

9. *Estructura y diseño de un vecindario y un estilo de vida determinado.* El diseño del proyecto debe ser intencional con el objeto de maximizar el contacto social entre los residentes, ya que la vida en las viviendas colaborativas supone un tipo de estilo vital que no consiste sólo en compartir espacios, se trata de colaborar en las actividades, de utilizar parte del tiempo en lo común, en la gestión de la comunidad y en la vida propia y en la de los demás.

10. *Flexibilidad ante las necesidades y valores de sus residentes* y ante las características del sitio. En este sentido la vivienda colaborativa puede ser instalada en zona urbana, suburbana o rural, y como se ha indicado su forma física suele consistir en un conjunto compacto de viviendas bajas, casas juntas o más o menos aisladas, aglutinadas en torno a una suerte de espacios comunitarios, a modo de "casa común" (Zaragoza, 2013).

11. Existencia de una *combinación de espacios privados y públicos.* En toda vivienda colaborativa, como se ha dicho, siempre se dan, aunque sean mínimos, espacios de ámbito privado, combinados con áreas espaciales compartidas. El tamaño, proporción y uso de los mismos varía dependiendo de la configuración de las propias comunidades. No obstante, la estructura de la parte privada suele estar diseñada para satisfacer las necesidades de personas individuales o grupos familiares de variada dimensión. Por su parte las zonas comunes varían desde aquellas que cuentan con la más mínima expresión en términos de recursos y equipamientos técnicos de uso común (lavande-

ría, cuarto de bicicletas, taller...) hasta aquellas que cuentan con espacios de gestión compartida de necesidades (cuidados, crianza, alimentación o producción).

12. Diferenciación, equilibrio y respeto entre la privacidad y lo común, puesto que se trata de unidades de economía individual y doméstica privadas, autónomas y completas, es decir que poseen todo lo necesario para el desenvolvimiento de vida normal e independiente, pero que están integradas en un complejo residencial más amplio, que cuenta con espacios dirigidos al encentro y a las actividades conjuntas.

13. Adaptabilidad a tipos sociales y contextos diferentes. Las viviendas colaborativas no van dirigidas a tipologías o grupos de personas específicos, y tampoco pretenden buscar soluciones pragmáticas mayoritarias, dado que cada comunidad establece criterios propios para seleccionar el perfil de las personas asociadas. En este sentido aparecen diferentes tipos de viviendas colaborativas: intergeneracionales, senior, de mujeres, LGTB, adscritas a alguna corriente ideológica (ecología, decrecimiento...), o espirituales, pero también existen casos donde no se identifica ningún rasgo o ideología concreta, para simplemente constituirse como un grupo de personas que comparten un espacio de vida.

14. Estructuras jurídicas de Economía Social, fundamentalmente bajo el formato de cooperativa de viviendas en cesión de uso, de consumo, mixtas de consumo y vivienda, integrales o de iniciativa social, donde la propiedad del edificio puede ser de la propia cooperativa, de otra entidad privada o perteneciente al sector público, el cual cede el uso a la comunidad con los derechos y obligaciones que se acuerden, como por ejemplo el pago de alquileres.

15. Interdependencia en la gestión de las necesidades y tareas domésticas. Con una notable variabilidad, en función de las necesidades y deseos de la comunidad, la colectivización de los trabajos domésticos es una de las características de las viviendas colaborativa, lo que a su vez configura uno de sus objetivos o razones de aparición. El cuidado de mayores, la crianza de infantes, el mantenimiento activo de la vida, la socialización a través de lo doméstico, la valorización colectiva de tareas específicas son asumidas de manera voluntaria por los miembros, y es articulada sobre la base de una interdependencia mutua que evita los potenciales problemas que pueden darse entre la autonomía de cada persona y sus compromisos con la comunidad.

16. Naturaleza de proceso y potenciales efectos spillover. Las viviendas colaborativas y las comunidades de personas residentes no pueden considerarse como un producto acabado, si no como un proceso en constante cambio y aprendizaje, generador de efectos *spillover* (contagios) entre unas y otras realidades. Este hecho propicia una difusión de ideas entre comunidades en virtud de la que se producen cambios y adaptaciones en las soluciones espaciales y en las estructuras organizativas, a la realidad social siempre cambiante. El aprendizaje en términos de gobernanza interna, de resolución

de conflictos, el lenguaje no violento o la facilitación están presentes en muchas de las comunidades (Fernández Cubero, 2015).

17. *Economías separadas*, donde cada residente mantiene su independencia económica, participando en los gastos comunes según se haya pactado.

18. *Articulación en redes*. Las viviendas colaborativas parten de proyectos aislados que se van articulando en redes. Así, surgen en función las necesidades específicas de un grupo de personas en un momento y en un lugar determinado, en principio sin una estrategia clara de relación con el resto del contexto construido o natural. No obstante, si desarrollan estrategias en red que les permite transmitir conocimientos, negociar pluralmente con diversos agentes, o gestionar de manera conjunta necesidades compartidas (financiación, listas de espera...).

19. *Un escenario para una vida normal*. Y es que los objetivos de creación de las viviendas colaborativas son fundamentalmente pragmáticos, haciendo de ellos una de las formas de vida comunitaria que más cerca se halla de la corriente mayoritaria de la sociedad, de ahí su rápida aceptación, difusión e influencia en las sociedades de todo el mundo.

20. Por lo general su *ubicación es urbana o semi urbana*, en la medida en que la vivienda colaborativa es un movimiento que surge en la ciudad y para solventar problemas habitacionales derivados de la misma. No obstante y progresivamente se va extendiendo al ámbito rural bien para dar cabida a estilos de vida diferentes al urbano sobre la base de patrones de sostenibilidad, o bien como vía para revertir el problema del despoblamiento.

21. Se trata de un tipo de *vivienda no especulativa y asequible*, en tanto en cuanto el modelo surgió como una alternativa al tipo de viviendas existentes, y cuyo valor principal es el de uso.

22. Inclusión de los conceptos de *sostenibilidad* ambiental, económica y social. Acorde con los planteamientos de la sostenibilidad, las viviendas colaborativas suelen apostar por patrones energéticos renovables, reducción de residuos, reciclado de recursos...lo cual constituye el objetivo de aquellas que se conforman como alternativa a los modos de vida despilfarradores subyacentes en la economía tradicional, lineal.

23. Vocación de *continuidad*. Es decir, se trata de un conjunto de viviendas no susceptible de ser desintegrado como tal, bien mediante la división para su venta o el alquiler de forma independiente y desvinculada de su finalidad social (Cuesta, 2020).

24. *Diseño orientado al encuentro humano*. La casa común conforma un espacio que posibilita la interacción, la comunicación, el intercambio, donde cada persona de colectivos afines o diferentes se abren al resto, aportando su experiencia, sus ideas... o su compañía.

25. Por último Bandord (2005) indica que las viviendas colaborativas son *una idea a prueba de errores* (o casi), en tanto en cuanto las comunidades son extraordinariamente estables o cohesionadas, incluso aquellas cuyos miembros han ido cambiando. Ello por dos razones: en primer término por el equilibrio que suponen las viviendas privadas y el compromiso con la comunidad por un lado, y entre la comunidad y la sociedad por otro. En segundo término, porque la etapa de planificación y diseño es suficientemente compleja, prolongada en el tiempo, a la vez que democrática, como para que todas las personas implicadas sean conscientes de en qué proyecto van a participar, y puedan decidir si se adapta a sus necesidades, tanto la comunidad en particular, como el modo de vida que implica.

Como ejemplo de todo lo anterior puede extraerse un párrafo del trabajo de Mogollón & Fernández Ana (2016), donde se describe, como es la vida en un modelo de vivienda colaborativa: *"Los que vivimos aquí co-creamos una comunidad en nuestra vida cotidiana juntos, lo que hace la vida más fácil y más divertida cuando la unión de la vida familiar y la vida laboral disminuye a medida que envejecemos: cocinamos en grupos que, preparan comidas compartidas los días de la semana, nos ocupamos de nuestra casa y jardín, aprendemos unos de otros mientras llevamos a cabo nuestras tareas diarias. Podemos ayudarnos mutuamente a mantener el ánimo si, o cuando, nuestra fuerza disminuye"*. La casa tiene 43 apartamentos que comprenden 1, 2 o 3 habitaciones cada uno (más una cocina totalmente equipada) que miden entre 37 y 75 m², más 400 m² de áreas comunes.

1.5. La vivienda colaborativa senior

Cuando los proyectos de vivienda colaborativa son autopromovidos y autogestionados por colectivos de personas mayores, se habla de vivienda colaborativa senior. En estos espacios la participación, la autogestión, y el diseño intencional previo conducen a un gran equilibrio entre vida privada y vida comunitaria, factor que es esencial para hacer frente a la problemática que implica el envejecimiento.

La vivienda colaborativa senior se plantea como una alternativa a las opciones residenciales tradicionales, por su elevada calidad y por ser enormemente sostenible (Marcus y Dovey, 1991). Su principal característica es su flexibilidad, resultante de un modelo de creación participativo, que permite la adaptación de cada comunidad a su contexto cultural y especificidad (Lietaert, 2009), lo cual resulta fundamental en un entorno cambiante, como es el de las necesidades que van experimentando las personas en su proceso de envejecimiento.

El modelo residencial de la vivienda colaborativa senior se concibe, por un lado, como una solución comunitaria a las tareas reproductivas, que incluye el tradicional cuidado de las personas mayores, reservado hasta la actualidad principalmente al género femenino, lo cual constituye una de las razones de ser de la vivienda colaborativa para mayores. Además incorpora un importante componente de equidad, al proveer el espacio físico para el co-cuidado de mayores o personas en situación de dependencia, así como para la realización de las tareas del hogar de forma

compartida (Vestbro, 2014). Por otro lado, este tipo de vivienda colaborativa puede plantearse como una respuesta habitacional para colectivos de personas mayores que desean vivir de una manera diferente, dentro de lo que implica el concepto de envejecimiento activo.

Mayoritariamente bajo la forma cooperativa (de viviendas o de consumo y vivienda) en cesión de uso, las viviendas colaborativas senior aglutinan a personas cuyas edades se sitúan por encima de los 50-55 años, generándose espacios colectivos que se organizan en función de los deseos y necesidades de las personas mayores. La ausencia de empleo remunerado, el deseo de actividades de mantenimiento corporal e intelectual y la preocupación por la posible pérdida de autonomía suelen ser características comunes de las personas implicadas en estos proyectos (Fernández Cubero, 2015).

1.5.1. Vivienda colaborativa y envejecimiento activo

En la II Asamblea Mundial de las Naciones Unidas sobre el Envejecimiento, celebrada en el 2002 en Madrid, la Organización Mundial de la Salud planteó un nuevo marco político para la vejez sobre la base de promover la salud y un envejecimiento de carácter activo, con el objetivo principal de hacer de aquella una experiencia positiva. Así la OMS concibe el envejecimiento activo como "*el proceso de optimización de las oportunidades de salud, participación y seguridad con el fin de mejorar la calidad de vida de las personas que envejecen*" (OMS, 2002, p. 79).

Frente a las políticas concebidas desde una perspectiva reduccionista y estereotipada de la vejez, donde se destacan las actitudes y los prejuicios negativos vinculados a la patología, inactividad, incompetencia, disminución, o aislamiento (Butler, 1980) se consolida un cambio de perspectiva que apuesta por patrones de normalidad, y no de enfermedad y de déficit (Petretto et al, 2016). Un nuevo planteamiento que considera al colectivo de mayores como parte activa de la sociedad y como ciudadanos plenos (López de la Cruz & Sánchez, 2017), donde el envejecimiento saludable y activo implica hacerlo aglutinando no solo la dimensión física, sino también las dimensiones social y mental (Keller & Ezquerro, 2021).

Se trata de un nuevo planteamiento *basado en las "necesidades"* que postula la igualdad de oportunidades y de trato en todos los aspectos de la vida, e introduce el concepto de "*activo*" sobre el que subyace una participación continua en las dimensiones sociales, económicas, culturales, espirituales y cívicas de la persona mayor, y no sólo de su capacidad para estar físicamente activa.

Sobre la base de los principios de independencia, dignidad, autorrealización, cuidado y participación, establecidos por Naciones Unidas en favor de las personas mayores (Naciones Unidas, 1991), el envejecimiento activo identifica tres pilares fundamentales (OMS, 2002): 1) la autonomía como habilidad de controlar, adaptarse y poder tomar decisiones sobre la propia vida cotidianamente, según sus propias reglas y preferencias; 2) la independencia para continuar autónomamente las actividades de la vida cotidiana, con o sin ayuda, y la 3) la calidad de vida, concebida desde la percep-

ción individual de la propia posición en la vida de acuerdo al sistema cultural en el que se vive y a los propios objetivos, expectativas y preocupaciones (Urrutia, 2018).

A nivel español es el Libro Blanco del Envejecimiento Activo (IMERSO, 2011) el documento guía para la implementación de la política pública dirigida a mejorar la vida de las personas mayores, desde la perspectiva del envejecimiento activo. En este documento se analizan las condiciones de vida de las personas mayores desde variadas perspectivas, estableciéndose una serie de propuestas de desarrollo en diferentes ámbitos, que responden a la realidad y a las expectativas del colectivo, desde una perspectiva de futuro. Entre estas propuestas se incluye la de revisar la percepción social de la vejez sobre una concepción de plena ciudadanía, la promoción de políticas de participación activa de las personas mayores en todos los ámbitos y a todos los niveles de la sociedad, y el promocionar el empoderamiento personal más allá de la toma de decisiones formales, desde una perspectiva de proceso, y sobre la base de la consolidación de la autoestima.

Dentro de este nuevo marco para el envejecimiento, uno de los aspectos determinantes es el residencial, el que conforma el espacio en que vivir, la vivienda, la cual se estructuraría como pilar de participación social frente a la soledad no deseada que implica el hacerse mayor²⁵, y que afecta a un número incrementalmente creciente de personas (Borgloh & Westerheide, 2012; López de la Cruz & Sánchez, 2017)²⁶. Pero también para dar respuesta a necesidades especiales de habitabilidad que supone el envejecer, paliar la incertidumbre económica en que se halla inmerso el sistema público de pensiones, y la dificultad de acceso a la vivienda de alquiler en las ciudades, tanto por su alto precio de acceso como por la falta de oferta, y sobre todo de oferta adaptada a las condiciones físicas de los mayores.

A nivel español las opciones residenciales para mayores, tradicionalmente, se han articulado desde el marco del sistema público de servicios sociales, desvinculadas de las intervenciones en el ámbito de las políticas de vivienda. Desde un enfoque médico centrado en el progresivo deterioro que supone envejecer, y con una orientación paliativa, se ha venido apostando por un modelo institucionalizado, reglamentado, y con cierto nivel de internamiento, con escasos recursos orientados a la prevención, en detrimento de la autonomía y la capacidad de decisión del mayor sobre su vida cotidiana (López, 2017). Este enfoque fue ampliando progresivamente su perspectiva bien entrada la década de los ochenta al ir primando la autonomía personal del mayor como pilar central de intervención social, pero sólo en su medio habitual de vida (Sancho & Rodríguez, 2001; López et al, 2005). Con la promulgación de la Ley 39/2006 de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en Situación de Dependencia

25 En 2016, 75 millones de ciudadanos europeos informaron estar socialmente aislados, y en 2017, el 18% o casi uno de cada cinco ciudadanos de la UE de 65 años o más estaba en riesgo de pobreza o exclusión social (European Commission, 2019).

26 Por su parte las personas mayores que viven solas lo hacen por el deseo y la satisfacción de continuar en sus viviendas y en su entorno social conocido, dado el alto valor afectivo que los mayores otorgan a su casa y a los recuerdos que en ella hay (López, 2005).

(LAPAD), los centros residenciales ofrecen atención integral a las personas en función de su grado de dependencia, mientras que las viviendas tuteladas son ofertadas para personas con un grado concreto de autonomía personal.

La alternativa habitacional de la vivienda habitual para el mayor se ha visto empañada por varias tendencias claramente identificadas por Keller & Ezquerro (2021):

La primera es la tensión existente entre el deseo expreso de las personas mayores de permanecer en su vivienda habitual²⁷, con sus incrementalmente crecientes necesidades de apoyo, que son tradicionalmente satisfechas por las mujeres de la familia, y el justo y necesario empoderamiento que supone la incorporación de las mismas a la vida activa y al mundo del trabajo. Esta preferencia de las personas mayores, que han vivido en comunidad durante mucho tiempo, a envejecer y residir en sus barrios se mantiene mientras duren sus redes sociales tradicionales y comunitarias (Hui et al., 2014). No obstante, esta tensión va perdiendo peso (Ezquerro et al, 2016), impulsado incluso por las propias mujeres mayores, las cuales rechazan imprimir cualquier carga a sus descendientes (Mogollón y Fernández, 2016).

Como segundo aspecto de tensión cabe indicar que la disminución progresiva de la mujer en la oferta del cuidado a los mayores no va *pari passu* con la oferta de recursos públicos satisfactorios de apoyo en el hogar. La demora y la insuficiencia del apoyo público, su nivel de rigidez y su dificultad para instrumentar vías de complemento del cuidado familiar y doméstico con los recursos establecidos en la LAPAD, determina un *pull* de estrategias de atención y cuidado a los mayores que combinan los vínculos afectivos y morales de la esfera familiar, con los contractuales de la esfera pública (Ezquerro et al., 2016) sin una sólida coherencia y oportuna respuesta.

En tercer lugar la tensión generada por las profundas transformaciones urbanísticas de que son objeto las ciudades, donde las distancias grandes, los complejos desplazamientos, y el surgimiento de viviendas y barrios poco adaptados, reducen la posibilidad de una cotidianeidad en el desarrollo de la vejez, favoreciendo una reducción temprana de su autonomía, un aumento de la vulnerabilidad física, y del aislamiento social en un proceso cíclico y retroalimentado.

Y en este contexto se insertan las viviendas colaborativas, como alternativa a la vivienda privada frente a los problemas de soledad no deseada, y de accesibilidad física, pero también al recurso institucionalizado y su correlato en cuanto a pérdida de autonomía, capacidad decisoria e intimidad. Junto a ello, las viviendas colaborativas permiten el desarrollo de una vida social plena, reforzamiento de vínculos sociales y emocionales, y el mantener un sentimiento de control sobre el propio espacio habitacional, la vivienda, su organización, la gestión de las actividades cotidianas, las relaciones vecinales, sociales..., aumentando con ello la calidad de vida y el bienestar.

27 Un estudio realizado por el UDP en 2018 indicaba que la opción más valorada entre personas mayores es continuar en la casa donde han residido los últimos años (un 9,1 sobre 10), mientras que una residencia y la casa de los o las hijas son las opciones menos puntuadas con 3,9 y 3,8 respectivamente. En idéntico sentido concluye el estudio de Fernández-Carro & Evandru (2014).

1.5.2. Etapas y evolución en la vivienda colaborativa senior

En el trabajo de López & Estrada (2016) se identifican dos etapas en la vivienda colaborativa senior en España. No obstante el progresivo avance del modelo, especialmente imbuido por el concepto de envejecimiento activo, hace claramente diferenciable tres etapas en la evolución del fenómeno hasta la actualidad.

I. Las cooperativas asistenciales para personas mayores

Esta primera etapa se inicia entrado el año 2000 a través de proyectos que surgen con el objetivo de compartir los gastos de los servicios asistenciales mediante la creación de una cooperativa de personas, la cual construye, pone en funcionamiento y gestiona directamente un centro residencial. Se trata de iniciativas cooperativas conformadas por parte de grupos con una historia compartida y un funcionamiento coordinado.

Este fue el caso pionero de la cooperativa Los Milagros, que vio la luz en 2000 con la construcción del Residencial Santa Clara en Málaga. Este proyecto pretendía dotar a las personas mayores de los medios para autogestionar su futuro con dignidad.

Tras esta iniciativa aparecieron otros grupos con objetivos similares, que se consolidaron una década después, tras el boom inmobiliario especulativo y la consecuente crisis económica posterior. Así en 2010 surgieron Servimayor en Losar de la Vera (Cáceres) y Puerto de la Luz (Málaga). En el 2011, vio la luz Profuturo (Valladolid), La Muralleta (Santa Òliva, Tarragona) en 2012, y Trabensol (Torremocha del Jarama, Madrid) en 2013. En el año 2015, Convivir (Horcajo de Santiago, Cuenca) y Sol Dorado (Pizarra, Málaga), o en el 2012 Mayores Solidarios en la Comunidad Valenciana.

Varias son las características subyacentes a las iniciativas que surgen en esta primera etapa de vivienda colaborativa senior.

En primer lugar su objetivo de creación, consistente en *dar respuesta a la falta de atención de las necesidades de las personas mayores*. Este ha sido un problema muy generalizado, aunque especialmente acuciante en las zonas más rurales por el cuidado insuficiente ofrecido por la familia o las redes primarias de solidaridad, y ante la falta de confianza en la Administración por la escasez de plazas en residencias públicas. Además el recurso de estas personas a una plaza en una residencia privada estaba prácticamente vetado en términos económicos (por pensiones en exceso bajas), o por las insuficientes plazas en su municipio o barrio de adscripción.

Adicionalmente o bien no disponían de familiares que pudiesen encargarse de ellos, o bien deseaban no sobrecargarlos con sus necesidades de cuidados, si los hubiese, aunque por lo general ellos o ellas han tenido que hacerse cargo de sus padres. La incorporación de las mujeres de su familia (nuclear o extensa) al mundo laboral, su traslado a otras zonas rurales o a la urbe ha contribuido a consolidar la opción de los mayores por las viviendas colaborativas, o incluso el hecho de que en algunos casos éstos (fundamentalmente mujeres) han dejado paulatinamente de considerar a sus descendientes como responsables de sus cuidados, asumiendo deben ser asumidos

ellos mismos²⁸. En esta línea puede incardinarse la cooperativa Servimayor que construye una residencia para que los socios puedan recibir la asistencia y los cuidados que necesiten en el entorno de su lugar de residencia habitual.

En segundo lugar, el *cuestionamiento ético y moral de los centros geriátricos, o residencias para mayores* al uso, que son vistas como entornos deshumanizados y deshumanizantes, donde se pone en tela de juicio el respeto a la dignidad de la persona, contribuyendo a su desarraigo al verse obligadas a convivir en entornos que les son ajenos, que no son elegidos por ellos, y con personas desconocidas. Además estos centros o residencias se hallan gestionados por profesionales que por lo general priman meramente la función asistencial.

Frente a ello las iniciativas de esta etapa apuestan por un modelo de envejecimiento activo co-creado por y para los propios usuarios, donde se respeten sus decisiones y pautas de funcionamiento vital (aspectos tales como cuándo comer, cuando descansar, en qué emplear el tiempo...). En este sentido conciben su diseño arquitectónico y de servicios, así como su gestión, semejantes a apartamentos con servicios, dado que una parte importante de sus equipamientos se hallan concebidos para que los residentes puedan desarrollar otras actividades como las de carácter social o lúdico (bailes, conciertos, bingo, piscina, cine, capilla, mindfulness, peluquería...).

Asimismo, en muchas ocasiones la implementación de los servicios se basa en modelos de atención centrados en la persona y la no segregación de las personas en situación de gran dependencia, primando que el centro de la vida de los residentes se articule en base a las actividades de la vivienda colaborativa, y no en tono a la necesidad asistencial de sus miembros. En este sentido se incardinan las viviendas colaborativas generadas por las cooperativas como Los Milagros, Convivir, Profuturo o Puerto de la Luz, cuyos creadores deciden construir un centro residencial pensado para que un grupo de personas mayores puedan envejecer dónde, cómo y con quién quieran, pero incorporando toda la normativa relativa a las residencias y servicios asistenciales que son necesarias para dar respuesta a las demandas del ciclo de envejecimiento.

En tercer lugar, se trata de iniciativas habitacionales que pretenden hacer frente a la soledad y al aislamiento que implican las *políticas de atención en el hogar, donde se ofrecen servicios de asistencia a los mayores, pero* donde no se procura hacer frente a los problemas emocionales que implica vivir una persona sola de manera involuntaria.

Así, las iniciativas de vivienda colaborativa senior de esta primera etapa pretenden construir una comunidad de iguales con la que compartir la vejez. Este objetivo se enfrenta a importantes retos, dado que por lo general existe un *trade-off* entre un mayor peso de la función asistencial y la articulación de una vida comunitaria activa. De manera que cuando prima la función asistencial las personas socias suelen aplazar el

28 La naturalización del cuidado como algo intrínsecamente femenino sigue operando incluso en los proyectos de viviendas colaborativas que nacieron como instrumento de emancipación de las mujeres (Vestbro & Horelli, 2012).

recurso de la vivienda colaborativa hasta que la necesitan, reforzando la idea de que la residencia es un recurso para personas mayores.

Un tema adicional, muy significativo, es que estos centros deben seguir una normativa idéntica a la de cualquier residencia al uso, normativa que no es fácil cumplir, así como hacer adaptaciones y ajustes que favorezcan una vida más autónoma para los residentes y socios del centro. En este sentido la generación de las iniciativas de vivienda colaborativa pasa por ubicar en segundo plano el componente asistencial. Este es el caso seguido por Trabensol o la Muralleta, donde los residentes definen el espacio como vivienda más que de prestación servicios, que se van implementando a medida en que se van generando las demandas, y más allá del apoyo mutuo posible y de la clara vocación por aprovechar los servicios públicos existentes, más que de ofertarlos desde el propio centro. El reto principal al que se enfrenta esta manera de funcionamiento es su sostenibilidad a medida que las necesidades de servicios van apareciendo.

II. Las cooperativas como vivienda colaborativas.

En una segunda etapa han ido proliferando múltiples y variados proyectos de vivienda colaborativa senior, muchos de los cuales pretenden dar respuesta a las necesidades que mediaron en su aparición en la etapa precedente (soledad, aislamiento, rechazo al planteamiento residencial...). Junto a ellos, y cada vez con mayor intensidad, van surgiendo proyectos que no se conciben tanto en torno a la cooperativa como vía de oferta de recursos asistenciales, si no al concepto de construcción de un proyecto de vida en común, sobre la base de valores específicos muy concretos, y con un claro carácter intencional y colaborativo. Por lo general estos proyectos surgen como respuesta a los efectos de la individualización social en la vejez, especialmente en los contextos más urbanos (Beck & Beck-Gernsheim, 2003).

Se aglutinan así iniciativas de gran variabilidad, en cuanto al tipo de colectivo, diseño y estructura de la vivienda, vinculación respecto a la forma de gestión..., con el claro objetivo de desarrollar un proyecto vital diferente y personalmente significativo en la etapa de vejez. Sobre esta base se generan proyectos donde la vivienda es un espacio de convivencia para personas mayores que comparten valores y un estilo de vida vertebrado en torno a un centro co-creado, co-diseñado, co-gestionado, abierto a la comunidad en la que se establecen, generando con ella una interacción positiva, de apoyo mutuo y de dinámicas de cambio y/o transformación social. Esto último sería el caso que se plantea para colectivos mayores LGTB, para los que la vivienda colaborativa conforma un lugar amable, respetuoso y seguro, o el caso de personas que, sobre la base de unos determinados valores o creencias (religiosas, básicamente), buscan un periplo final para su vida más espiritual.

En este contexto también surgen proyectos vinculados con la sostenibilidad, o con planteamientos económicos de decrecimiento, o de premacultura, articulados por personas mayores que buscan entornos rurales fuera de la ciudad.

Sea cual fuese el sustrato de su creación, esta segunda etapa de vivienda colaborativa senior parece hallarse vinculada bien a proyectos arquitectónicos de obra nueva, o bien concebidos para aprovechar espacios existentes no utilizados, impulsados ambos por la búsqueda de un cambio rotundo en los proyectos de vida de los participantes.

Alternativamente, también se pretende propiciar nuevas formas de convivencia, creadoras de redes sociales nuevas en el entorno donde ya se ubica la persona.

En esta segunda etapa, han ido apareciendo empresas cuyo objeto es la generación de iniciativas de vivienda colaborativa senior, facilitando su aparición. Se trata de empresas que no forman parte de los propios colectivos objetivo, que cuentan con una historia común y un funcionamiento coordinado, pero que apuestan por este modelo de vida diferente para la tercera edad. Sobre esta base facilitan el contacto entre las personas interesadas, ayudan a la conformación del grupo, a la creación de su modelo de funcionamiento participativo, a la adecuación del proyecto a las necesidades específicas del grupo, en las relaciones con la Administración, y a su inserción con la comunidad donde se ubican.

III. Las viviendas colaborativas cooperativas senior como entornos de innovación social en la economía de los cuidados (envejecimiento activo).

En esta tercera etapa, la vivienda colaborativa senior se plantea y estructura en el contexto del envejecimiento activo, y es concebida como una alternativa a vivir en soledad, para soslayar el desplazamiento de las residencias, la rotación temporal entre hijos y familiares o la necesidad de una nueva pareja.

En este contexto existen dos tendencias claramente identificadas por Rosa-Jiménez & Nebot, (2021):

De un lado, la vivienda colaborativa senior planteada como vía de regeneración y reactivación de barrios donde han vivido o viven las personas mayores. Se trata de una tendencia que presenta una serie de ventajas (Wiesel, 2012):

- Menor coste para los mayores frente a la opción por centros especializados.
- Impacto positivo en la regeneración urbana, como respuesta al declive y envejecimiento de las comunidades de mayores, y a las limitaciones económicas de la población.
- Renacimiento y dinamización de los barrios urbanos, a través de un envejecimiento positivo, que dispone de tiempo libre y puede participar en las actividades de los mismos.
- Mantenimiento de la memoria colectiva del barrio como elemento fundamental del nuevo entorno construido, que permite a toda la comunidad conectar con su pasado e identidad (Sandercock, 2003).

De otro lado, la vivienda colaborativa aparece en barrios no necesariamente donde han residido originalmente las personas mayores, y es estructurada, fundamentalmente bajo la forma de cooperativa.

El Plan estatal de la vivienda (2018-21) incluye el modelo de vivienda colaborativa como una alternativa habitacional para el grupo de *"especial protección de los mayores de 65 años, mediante el fomento de conjuntos residenciales de viviendas con instalaciones y servicios comunes adaptados, en régimen de alquiler, de cesión en uso con renta o precio limitado"* (PEV, 2018, p. 28900). En su seno, se halla un programa de fomento de viviendas para personas mayores (y también para personas con discapacidad) que además de la tradicional subvención de la accesibilidad de los edificios existentes, propone y facilita la creación de viviendas colaborativas (coviviendas) para personas mayores

bien de nueva creación o bien rehabilitadas. Éstas deben "*incluir unas instalaciones y servicios mínimos...entre los que se indica...asistencia social, atención médica básica veinticuatro horas disponible y cercana, limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, restauración, actividades sociales, deportivas, de ocio y culturales, así como terapias preventivas y de rehabilitación*" (PEV, 2018, pp. 28905).

1.6. La vivienda colaborativa intergeneracional

1.6.1. El marco contextual de surgimiento

Las viviendas colaborativas intergeneracionales conforman una forma alternativa de comunidad intencional, donde colectivos de varias edades, generalmente de personas mayores por un lado y de jóvenes por otro, apuestan por un modelo de vivienda y de vida orientado a la interacción mutua, la vida comunitaria, y las sinergias interpersonales y grupales, sin sacrificio de la privacidad e integridad de las familias u hogares individuales.

El surgimiento de la vivienda colaborativa intergeneracional se plantea como respuesta a las necesidades habitacionales y a las aspiraciones vitales de las personas mayores y de los jóvenes y familias que la conforman. Así, la problemática de la soledad y la precariedad económica de los mayores, o sus aspiraciones vitales sobre donde vivir, de un lado, y la problemática de la vivienda para los colectivos más jóvenes subyacen como incentivos para la generación de viviendas colaborativas de carácter intergeneracional.

El problema de la soledad en general, y de manera especial entre las personas mayores (la llamada soledad no elegida), es uno de los retos a que se enfrentan nuestras sociedades por sus importantes y negativas consecuencias psicológicas. La evidencia científica constata que la soledad crónica y el aislamiento social perjudican seriamente la salud, contribuyendo al deterioro mental, a la hipertensión, las enfermedades cardiovasculares, favoreciendo el riesgo de adicciones, depresión, demencias o muerte prematura (López Doblás & Díaz Conde, 2018; Bermejo, 2018; Gajardo, 2015; Borgloh & Westerheide, 2012; Steptoe, 2013).

Además, las personas mayores van progresivamente experimentando necesidades especiales de habitabilidad, y/o recursos asistenciales crecientes, que contrasta por lo general con una situación habitacional concretada en viviendas en propiedad, excesivamente grandes, con baja ocupación y en condiciones de habitabilidad y accesibilidad habitualmente precarias. Adicionalmente, y por lo general, los mayores se enfrentan a problemas económicos, motivados por la incertidumbre económica de las pensiones, así como de su cuantía²⁹.

29 El 70% de los pensionistas españoles tiene su pensión pública como única fuente de ingresos, un 38% de los mayores de 65 años ingresa menos de 750 euros mensuales y el 45% asegura tener dificultades para llegar a fin de mes (SIIS, 2018).

Por su lado, los grupos poblacionales más jóvenes también sufren una importante problemática en el ámbito de la vivienda, que les lleva a apostar por las fórmulas de vivienda colaborativa intergeneracional. Así, junto al incremento en los precios de la vivienda, (tanto en compra como en alquiler) sobretodo en las ciudades más grandes, la creciente precariedad laboral, el limitado acceso a los créditos bancarios, y los reducidos ingresos con que cuentan las poblaciones más jóvenes, han determinado un progresivo retardo en la edad de emancipación³⁰, con el consecuente retraso en la formación de una familia propia, y en la adquisición de plena autonomía como adultos (SIIS, 2018).

Pero también los problemas de índole medioambiental derivados del uso intensivo del territorio, fundamentalmente urbano, el hacinamiento y el deterioro de los barrios y el uso intensivo de sus instalaciones y servicios, la búsqueda de la racionalización en el consumo, o las aspiraciones de una vida deferente en entornos más rurales o despoblados son compartidos por todos ambos grupos poblacionales, como elementos catalizadores en el surgimiento de las viviendas colaborativas de índole intergeneracional.

Para ambos colectivos, las viviendas colaborativas conforman una tercera vía que evita a los mayores las desventajas de vivir solo en una vivienda aislada, o de residir en residencias en las que convivir únicamente con otras personas mayores, sobre todo cuando existe una merma en las redes tradicionales de apoyo familiar (por la incorporación plena de la mujer al trabajo) o vecinal (por la generación de estilos de vida más aislados y menos comprometidos), pero también los problemas de independencia habitacional de los más jóvenes, ofreciendo una solución orientadas a fortalecer los lazos sociales.

La vivienda colaborativa intergeneracional conforma un modelo de vivienda en el que grupos de personas de diferentes edades comparten funciones importantes de la vida diaria, espacios de relación, de interacción positiva, de autoayuda, sobre la base de los principios y valores de solidaridad, autoayuda, autogestión, principios subyacentes a la forma jurídica cooperativa, que es por lo general la fórmula más utilizada para su conformación y desarrollo.

1.6.2. El modelo de vivienda colaborativa intergeneracional

El modelo de vivienda colaborativa intergeneracional adopta la estructura básica de pequeñas casitas independientes, que son agrupadas en vecindarios con patios y avenidas peatonales, además de disponer de una gran cantidad de espacios verdes. Las personas cohabitantes tienen opción a compartir desde las herramientas del jardín, los espacios comunes para las actividades, hasta actividades como clubs de

30 España es el país europeo con mayor número de jóvenes entre 25 y 34 años residiendo con sus padres (Moreno, 2017).

costura, coros, visitas, teatro... Por lo general se generan ayudas recíprocas, como por ejemplo la crianza de los pequeños, el acompañamiento de mayores, e incluso se comparten responsabilidades comunes como cuidar un huerto, controlar la gestión de los suministros, o de los puntos de reciclaje.

Entre las características principales de la vivienda colaborativa intergeneracional cabe destacar:

1. Ofrecer a las personas cohabitantes un entorno de apoyo mutuo, con actividades comunitarias, así como un vecindario estable, tanto en términos físicos como en actividades diarias.
2. Alto grado de participación de los residentes tanto en el diseño y planificación previa, como en la gestión diaria posterior.
3. Evitar el riesgo de guetización que pueden suponer las soluciones residenciales de mayores, apostando por la satisfacción de sus necesidades de cuidado más allá del propio envejecimiento.
4. Frente a las comunidades específicamente senior las viviendas intergeneracionales tienen la potencialidad de converger diversidad de situaciones vitales en un mismo entorno compartido (SIIS, 2018). En este tipo de viviendas colaborativas son coincidentes una gran variedad de situaciones personales (personas comprometidas, activas, con aficiones concretas, con fatiga vital...), laborales (jubiladas, empleadas, en paro), familiares (personas en pareja, sola, con o sin hijos...) y económicas (con grandes o bajos ingresos, dependientes de ayudas públicas...), que permite la flexibilidad, adaptabilidad y versatilidad de la comunidad en términos de cuidados, apoyos y ayudas mutuas.

Se trata de comunidades de convivencia que potencian la diversidad, la riqueza y la pertenencia a un espacio vivo, plural, adaptativo, de conexión, lejos del aislamiento de los centros residenciales y geriátricos, por ejemplo.

Las motivaciones para implicarse en este tipo de viviendas son variadas, destacando, la búsqueda de acompañamiento en una etapa vital concreta, realizar una vida activa en compañía de iguales, liberar a sus familias de los cuidados requeridos, disponer de un espacio adaptado a sus necesidades, de viviendas más reducidas, sin barreras arquitectónicas y con espacios para la interacción social, el poder apoyarse mutuamente en las necesidades cotidianas, incluyendo el acompañamiento, y el ahorro de costes que supone la colectivización en la solución de necesidades.

Varios son los elementos de partida necesarios para el surgimiento de las viviendas colaborativas intergeneracionales:

1. *Participación activa de las personas pertenecientes a los grupos de distintas generaciones*. Este elemento resulta crucial para crear un entorno de vida que favorezca la interacción y la creación de vínculos recíprocos, que enriquezca el debate y las aportaciones de forma proactiva. Así será más fácil detectar las necesidades comunes cuando las vidas funcionan de manera parecida... parejas que comienzan a formar su familia, personas próximas a la jubilación...
2. Hallarse *localizados en espacios con una adecuada densidad demográfica* que posibilite la existencia de un número suficiente de personas o grupos interesados.

3. Existencia de una *buena red de comunicaciones* de transporte público, además de servicios asistenciales, culturales y sociales suficientes.
4. *Rigurosa y eficiente planificación de las instalaciones* con elementos de uso común para todas las edades (salón de actos, gimnasio, sala de juegos de mesa, biblioteca, piscina, jardines, cafetería, restaurante...), elemento éste básico para propiciar la convivencia.
5. *Equipo técnico formado en el campo intergeneracional*, y particularmente en el diseño de espacios intergeneracionales. Un equipo técnico que cuente adicionalmente con los conocimientos y la sensibilidad necesarios como para integrar las necesidades e intereses de los grupos que lo integran. Y es que las viviendas colaborativas intergeneracionales son conformadas por un grupo de personas que deciden compartir un proyecto de vida con todo lo que ello supone.
6. *Estudio pormenorizado del sistema de financiación y distribución de gastos*. Una vía a valorar como positiva podría ser el que los convivientes más jóvenes sufragasen sus costes, al menos parcialmente, a través de prestaciones en especie (limpieza, cuidados, vigilancia, cocina, jardinería...).
7. Uso de una *fórmula organizativa* para el acceso a la propiedad y/o al uso de la vivienda, que propicie, desde el inicio, el *sentido de pertenencia* a un proyecto común. A tal efecto se plantea como prioritaria la fórmula cooperativa por sus valores y principios subyacentes.
8. *Alta preparación social por parte de aquellas personas que asesoran o que contribuyen a la generación* de este tipo de proyectos, con el objetivo de que logren alcanzar la suficiente confianza en el grupo interesando, basándose en todo lo que les une desde su diversidad.
9. *Equilibrio adecuado entre la riqueza en la diversidad y una proximidad en las necesidades de todos los colectivos integrantes*. Así, la proximidad, en términos de edad, clase social, valores políticos y culturales, modos de vida... actúa como elemento de cohesión del grupo, aunque adicionalmente resulta crucial que estas similitudes no den lugar a comunidades cerradas.

Dinamarca constituye un referente mundial en el ámbito de las viviendas colaborativas de carácter intergeneracional. Se trata de un modelo caracterizado por una combinación de apoyo público a los proyectos, junto con estructuras facilitadoras privadas de carácter no especulativas y sin ánimo de lucro. Son los ayuntamientos y las asociaciones de viviendas los que permiten la generación de proyectos. En Alemania el modelo de viviendas colaborativas intergeneracionales se caracteriza por estructuras privadas sin ánimo de lucro que promueven la creación de los proyectos. La implicación de las autoridades locales ha crecido a lo largo de los últimos años fundamentalmente merced a las acciones de las viviendas colaborativas senior, que son contempladas como vías para reducir los costes asociados al envejecimiento, la mejora del stock de viviendas disponible, para favorecer el mantenimiento de zonas comunes. En Francia como en España se ha venido apostando por la cohabitación intergeneracional, pero recientemente las viviendas colaborativas están tomando un gran impulso, básicamente conformadas a través de estructuras cooperativas.

Las viviendas colaborativas de carácter intergeneracional son entornos complejos que se enfrentan a tres retos principales:

- 1.El potencial *conflicto intergeneracional* que pueda generarse, por el hecho de que entre los integrantes se pueda diferir en ideas de cómo cuidar los espacios comunes, el que los miembros más jóvenes se hagan con el control de los espacios comunes a expensas de los mayores, o las diferentes ideas de la convivencia... Ello les ha llevado a tener que recurrir a la ayuda externa como vía de resolución de conflictos (Labit, 2015).
2. *Problemas de solidaridad intergeneracional*, puesto que según el análisis de Mogollón & Fernández (2016) se constata que las personas mayores si bien se sienten más seguras y menos aisladas, también, y en cierto modo, se ven defraudadas con las relaciones existentes con las personas más jóvenes. Observaban que el ritmo de vida diario mantenido por las familias y personas más jóvenes les supera, imposibilitando el apoyo mutuo diario, aunque eso sí, siempre existe en caso de urgente necesidad. Es más, muchas de las personas mayores integrantes en proyectos de vivienda colaborativa intergeneracional no desestiman abandonarlos si aumentase su situación de dependencia.
3. *Problemas de legitimidad, espacio o relevancia por parte de las mujeres integrantes*. De hecho para llegar a alcanzar los mencionados aspectos, las mujeres integrantes el proyectos de vivienda colaborativa intergeneracional han tenido que reafirmar justamente los roles que previamente habían sido hegemónicos en la sociedad: el de madre abuela, pareja cuidadora o de persona mediadora en conflictos, manifestando no sentirme especialmente cuidadas por el hecho de ser mayores (Labit, 2015).

1.7. Beneficios de la vivienda colaborativa

Los creadores del concepto de co-vivienda, McCamant, Durrett et al. (1994), señalan que el *"vivienda colaborativa es un tipo de vivienda colaborativa que intenta superar la alienación producida por la compartimentación de la vivienda actual, en la que nadie conoce a sus vecinos y en la que no existe ningún sentido de la comunidad"*. Así, la vivienda colaborativa favorece comportamientos sociales que generan externalidades positivas a los residentes, pero también propician un ahorro de recursos monetarios y de tiempo para los habitantes de la comunidad.

Dadas las especificidades de los modelos senior e intergeneracional de viviendas colaborativas, se considera de especial significación el abordaje por separado de sus beneficios³¹.

31 Para el desarrollo de este apartado se han consultado, entre otros, los siguientes documentos Belk (2006); Hill et al., (2016); Brenton (2013); Vargas, Roncancio & Cardona (2018); Castilla & Gumma, (2017); Torío et al.(2018); SIIS (2018); Simón (2020); García (2015); Vestbro (2013); Bamford (2005); (Mogollón & Fernández, 2016).

1.7.1. Beneficios de la vivienda colaborativa senior

Tres son las perspectivas de abordaje.

1.7.1.1. Beneficios de carácter social y personal

- Evita la institucionalización de los mayores en establecimientos residenciales, con los potenciales efectos perversos que ello conlleva, como la "alienación" el despojamiento del yo, y sus manifestaciones en términos de una menor independencia, rigidez de horarios, o pérdida de intimidad, entre otros.
- Permite mantener la dignidad y autodeterminación en la persona mayor.
- La vivienda colaborativa senior permite a los colectivos de mayores envejecer de manera diferente a otras generaciones, a través de la co-creación de su forma de vida (crear, pensar y trabajar juntos).
- Faculta a los mayores para elegir sus condiciones de vida antes de que se vuelvan tan frágiles que tengan que dejar decidir a otras personas por ellos.
- Supone una clara inversión en capital social, y de ayuda mutua o de apoyo para los colectivos implicados, como por ejemplo en las tareas domésticas, etc..
- Constituye una manera de compensar el anonimato y la despersonalización que se genera en los barrios modernos, ofreciendo una opción de compañía para las personas mayores, que eventualmente se han quedado solas.
- Genera un espacio adaptado a las propias necesidades, conformado por viviendas y espacios libres de barreras arquitectónicas.
- Ofrece oportunidades para intercambiar habilidades y aprendizaje, así como la posibilidad de actividades compartidas y el compañerismo.
- Permite a las personas su integración y participación social a través de la interacción social.
- Ofrece un espacio de vida que mezcla la privacidad con la comunalidad, haciendo referencia a la vida participativa dentro de la comunidad a la que se pertenece con el resto de los co-habitantes.
- Este modelo de vivienda puede tener el objetivo de ser partícipe de una comunidad vecina perteneciente a un grupo de edad similar, generando una mayor cohesión entre los residentes.
- Las comunidades de residentes también son entornos de experimentación interesantes para diferentes maneras de organización colectiva de la vida cotidiana, propiciadores de valores sociales: solidaridad, empatía, comunalidad...
- Permite un envejecimiento activo pleno, liberando a las familias, básicamente mujeres, del peso que suponen estos cuidados.
- Ofrecen la posibilidad de disfrutar de vida privada y vida comunitaria en la medida que se desee.
- Se trata de espacios de transformación de las personas mayores de cuidadas a ciudadanos activos o cuidadores (Vestbro, 2013), conformando una forma alternativa de vida para gente "normal" Bamford (2005).

- Es un fenómeno social que permite el "regreso a la comunidad" (Mogollón & Fernández, 2016).
- La vivienda colaborativa permite a los colectivos de mayores envejecer de manera diferente a otras generaciones, a través de la co-creación de su forma de vida (crear, pensar y trabajar juntos).
- Es considerada una opción residencial óptima para los mayores porque, además de reducir los costes sociales, se puede potenciar la vida activa de los mayores y posibilitar la inserción social.

1.7.1.2. Beneficios de índole económica

- En general, aunque los costes iniciales de generación del proyecto de vivienda colaborativa senior puedan ser importantes, los ahorros a medio y largo plazo para los residentes son más que relevantes.
- Las viviendas colaborativas senior parten de la idea básica de la colectivización de los recursos materiales a partir del uso y la propiedad colectiva de los mismos. Ello permite a los residentes acceso a más recursos con un menor volumen de inversión.
- El carácter compacto de las viviendas y las instalaciones y equipamientos compartidos redundan en economías de escala en términos materiales, de suelo, energía y gestión de residuos.
- Implica unos mejores costes habitacionales al facultar áreas de disfrute completamente privada junto con espacios de uso, y por tanto de coste, compartido.
- Propician a la vez autonomía con eficiencia energética, y por lo tanto una merma individual en costes por suministros.
- Da cabida a estructuras contractuales, y derechos de propiedad mucho más flexibles, como la forma jurídica cooperativa.
- La liberación en la atención a los cuidados de mayores, tarea reproductiva fundamentalmente a cargo de las mujeres, posibilitaría su incorporación al mercado laboral, y la realización de tareas productivas, favoreciendo su empoderamiento, y el incremento en la renta de la economía.
- Posibilita una opción informal de cuidado y de vivienda para las personas de edades más avanzadas, que vendría a complementar, suplementar, o a sustituir la oferta pública de atención a la tercera edad.
- Vinculado con lo anterior, el modelo de la vivienda colaborativa senior puede concebirse como un entorno con capacidad de hacer frente a la inadaptación al entorno que se produce en el proceso de envejecimiento. Como indica Del Monte (2016), un entorno que capacita, que empodera independientemente de las competencias previas del individuo, logrando maximizar las competencias de cualquier persona en el proceso de envejecer.

La vivienda colaborativa senior implica dar respuesta por parte de sus protagonistas a las necesidades o demandas propias y las del conjunto de la comunidad. Hacer frente a sus realidades, a lo que supone el envejecimiento, a la posibilidad futura de co-cuidados y cuidados externos, a la autoayuda, a los acuerdos de convivencia, o al

hecho de que este tipo forma habitacional forma parte del empoderamiento personal que supone el hacerse mayor (Durrett, 2015).

Todo lo anterior redunda positivamente en la potencial planificación pública sobre cuidados relativos a la vejez, tales como los planes de intervención gerontológica, de dependencia, y su correlativa reducción en sus estructuras financieras.

1.7.1.3. Beneficios relacionados con la ecología y la sostenibilidad

- Por lo general, los miembros de la comunidad tienen un mayor nivel de conciencia ambiental e incorporan elementos de diseño ecológico, intentando aligerar su impacto en el medio ambiente.
- El vecindario a menudo está involucrado en una amplia gama de proyectos de sostenibilidad como la plantación de árboles, jardines comunitarios, reciclaje, etc..

1.7.1.4. Beneficios para la salud

- Mantiene a la gente mayor más saludable, activa y comprometida, disminuyendo la demanda de servicios sanitarios y de carácter social.
- Promueve la independencia, reduce el aislamiento social, el deterioro de la salud, planteándose como una alternativa a los modelos institucionales, particularmente eficaces en el caso de los colectivos de mayor edad (García, 2015).
- Permite reducir el tamaño de la vivienda familiar a un entorno de envejecimiento activo capacitante y saludable.
- Incentiva que las personas implicadas planifiquen su futuro, eligiendo el enfoque o modelo de envejecimiento que deseen acometer, facilitando su empoderamiento y redundado en un incremento en su calidad de vida y por ende de su salud.
- Al tratarse de un concepto multidimensional que depende de la interacción de los factores personales y el entorno, se propicia y fomenta el bienestar emocional de sus integrantes. La confianza en las propias habilidades, la estabilidad y el estado emocional son determinantes clave en la valoración global de la calidad de vida. En ello influye activamente el hecho de tratarse de un modelo en el que se establecen unas relaciones simétricas y ausentes de jerarquías, en las que los usuarios son además, los gestores activos de su modo de convivencia (Castilla & Gummà, 2017).
- Reduce los problemas de salud que implica la soledad en el mayor (depresión, aislamiento, demencia...), al constituir un entorno en el que están acompañados, un entorno de socialización y socializante. Todo ello redunda en menores costes por asistencia sanitaria pública.

1.7.2. Beneficios de la vivienda colaborativa intergeneracional

Las viviendas colaborativas intergeneracionales, al conformar núcleos de convivencia de personas mayores con grupos de colectivos más jóvenes, generan una serie de beneficios mutuos.

1.7.2.1. Beneficios para las personas mayores

En primer término, cabe señalar los beneficios para las personas mayores³²:

- La convivencia intergeneracional, y la interacción social regular, frente aquella que se genera en las residencias o mediante visitas al hogar, aporta beneficios sociales y para la salud general de los más mayores. Entre ellos, la prevención de las demencias, la estimulación de la función cognitiva, la regulación de los niveles de presión arterial, la reducción del riesgo de depresión (favoreciendo una reducción en los niveles de interleukin-6, componente implicado en la aparición de Alzheimer), la osteoporosis, artritis reumatoide, enfermedades cardiovasculares y determinados tipos de cáncer³³.
- Contribuye a un aumento de la autoestima, al sentirse útiles y co-colaboradores en la consecución de objetivos compartidos.
- La convivencia con otras personas de menor edad les genera un aumento de seguridad.
- Prolonga la permanencia en el domicilio propio, permitiendo el retraso en el ingreso en centros residenciales.
- Evita el que se generen guetos de atención y cuidados para mayores en centros o residencias aislados de la comunidad.
- Como beneficios económicos directos debe considerarse la reducción de los gastos que implica el uso de una vivienda ordinaria. Como beneficios económicos indirectos cabe relacionar aquellos derivados de la ayuda mutua, tales como el realizar recados, las tareas domésticas, cocinar...), pero también los derivados de la mejora de la salud en general.
- Si la vivienda colaborativa intergeneracional se ubica próxima a centros universitarios (los llamados *university based retirement communities*), se aprecian una serie de beneficios añadidos. Así el diseño peatonal del campus propicia un estilo de vida activo y un mejor acceso a los espacios y servicios comunes, pero también, las interrelaciones generadas por la asistencia a las actividades culturales y académicas que se realizan en el propio campus.

Los modelos de vivienda colaborativa intergeneracional posibilitan un proceso de envejecimiento mucho más activo, participativo, saludable e ilusionante que en otro tipo de soluciones residenciales. Frente a la soledad, falta de objetivos vitales y decaimiento, las viviendas colaborativas intergeneracionales constituyen un espacio alternativo al proceso del envejecimiento, en un entorno de vida cooperativa, participativa y con objetivos propios que permite cuidarse mutuamente, generando un envejecimiento de gran calidad (SIIS, 2018).

32 Este hecho parece ser más evidente en los países europeos católicos como Austria, Francia, Bélgica, España o Italia, que en aquellos de tradición protestante (Aranda, 2015).

33 Para el desarrollo de este apartado se han consultado, entre otros, los siguientes documentos Hansmann (2015); Aranda (2015); Suleman & Bathia (2021); SIIS (2018); Schouwstra (2017); Park, (2015), y Jones et al., (2004).

1.7.2.2. Beneficios para los colectivos más jóvenes

Los beneficios derivados para las personas más jóvenes o las familias integrantes en la vivienda colaborativa intergeneracional son múltiples.

- Así, es de especial significación la reducción de los elevados gastos económicos de la vivienda.
- También los beneficios derivados del apoyo mutuo como puede ser en la crianza de los hijos, la mejora en las condiciones de habitabilidad al existir espacios privados más grandes y con mayor intimidad frente a los pisos compartidos. Y también son notorios los beneficios de índole educativa y vital derivados de la experiencia de convivencia intergeneracional.

1.7.2.3. Beneficios compartidos

Por último cabe recoger los beneficios de índole económico-social, y vinculados con la esfera pública que son igualmente compartidos por ambos grupos poblacionales implicados.

- Los gastos comunes compartidos y la ayuda mutua provista en el contexto de las viviendas colaborativas intergeneracionales permite el retraso en la utilización de servicios públicos especializados de alojamiento de mayores, con la consecuente reducción en el gasto de los servicios públicos de salud, gasto que puede ser canalizado para otras propuestas potencialmente vinculadas a colectivos más jóvenes (ayudas a vivienda, formación para el empleo, educación...). Pero también reduce la precariedad socioeconómica para los grupos poblacionales más jóvenes.
- Adicionalmente se posibilita un alivio en la crisis de acceso a la vivienda, sobre todo para determinados grupos poblacionales (jóvenes) y en determinadas zonas (urbanas), posibilitando una doble y eficaz solución, a saber, de un lado, la soledad de los mayores, y el hacinamiento entre los grupos de jóvenes.
- La vivienda colaborativa intergeneracional fortalece los valores vinculados a la solidaridad intergeneracional, mejorando la cohesión social, al formar núcleos de convivencia plurales, en términos socioeconómicos y sociales. Y es que las viviendas colaborativas intergeneracionales son para los más jóvenes modelos de creación de espacios de retorno a la convivencia, a la tolerancia, la transmisión de valores, de costumbres y necesidades, contribuyendo a reducir el potencial aislamiento y frialdad social que implica la nueva era digital.
- Las comunidades de residentes también son entornos de experimentación interesantes para diferentes maneras de organización colectiva de la vida cotidiana, propiciadores de valores sociales, como la solidaridad, empatía, comunalidad...
- Se produce el Fenómeno social de "regreso a la comunidad" (Mogollón & Fernández, 2016), y a las sinergias positivas que de ella se derivan.
- Fomentan valores de propiedad compartida y sostenibilidad, promoviendo la interacción social intergeneracional (Torío, 2018).

- Por último las viviendas colaborativas intergeneracionales, redundan en una mejora en todas las dimensiones que implica la calidad de vida de las personas, y que la siguiente tabla recoge:

Tabla 2. Dimensiones de la calidad de vida personal.

DIMENSIONES	INDICADORES
1. Bienestar físico	Salud, actividades de la vida diaria, atención sanitaria, ocio
2. Bienestar emocional	Satisfacción, autoconcepto, ausencia de soledad, estrés, depresión.
3. Relaciones interpersonales	Interacciones, apoyos, relaciones.
4. Inclusión Social.	Integración, y participación en la comunidad, roles comunitarios, apoyo sociales.
5. Desarrollo personal.	Competencia personal, desempeño.
6. Bienestar material	Vivienda, estatus económico-social.
7. Autodeterminación.	Autonomía, valores/metapersonales, elecciones.
8. Derechos.	Derechos humanos, derechos legales.

PARTE II.

Análisis de las experiencias de vivienda colaborativa senior e intergeneracional en la Comunidad Valenciana

Realizado por Antonia Sajardo Moreno & Francisco Merino

2. Análisis de las experiencias de vivienda colaborativa senior e intergeneracional en la Comunidad Valenciana

Este apartado se dedica a realizar un análisis de la realidad de la vivienda colaborativa en la Comunidad Valenciana a través del estudio de las experiencias de vivienda colaborativa senior e intergeneracional existentes en la actualidad. El objetivo que conduce este apartado no es otro que la detección de sus características definitorias, pero también de las necesidades, problemáticas, retos y desafíos a los que se enfrentan estos proyectos con el ánimo de elaborar un grupo de propuestas de solución lo más completo y unicomprensivo posible.

Para el abordaje metodológico se ha combinado la aproximación cuantitativa y el estudio cualitativo en base a la técnica de análisis basada en la generación de grupos focales. Tras el planteamiento metodológico, se aborda el análisis de los grupos focales relativos a las experiencias y proyectos de vivienda senior e intergeneracional, y se concluye con la presentación de resultados y propuestas.

2.1. Metodología de abordaje

Dos son los métodos de aproximación metodológica a través de los cuales se desarrolla este apartado.

En primer término, se procede a una aproximación de carácter cuantitativo en base a los datos primarios proporcionados por las diferentes iniciativas de vivienda colaborativa senior e intergeneracional existentes en la Comunidad, que es complementada

por la información secundaria disponible en la Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de la Comunidad Valenciana (FECОВI, en adelante). En base a ello, se confecciona una ficha técnica que exponga las principales variables de caracterización y especificidad de cada una de las mismas.

En segundo lugar, se acomete una aproximación cualitativa en base a la metodología del grupo focal. La opción metodológica del grupo focal se ha basado en los aspectos positivos que para la persona participante conlleva y que, siguiendo a Del Rincón et al. (1995), se fundamentan en el hecho de situarla en una situación social de interacción con otras personas que ofrecen otros puntos de vista, posibilitando la obtención de información complementaria. Además, esta interacción permite el hacerse preguntas entre los distintos participantes, reevaluar sus perspectivas y experiencias, así como les ofrece la oportunidad de realizar una aportación o tarea colaborativa, de ser evaluados como expertos, y potencialmente de ser incluidos en la toma de decisiones. Para el investigador esta técnica permite descubrir determinados aspectos (desviaciones del discurso) que otras técnicas más estructuradas dificultan.

A tal efecto, se estructuran dos grupos focales, uno dirigido a las iniciativas de vivienda colaborativa senior, y otro para las de carácter intergeneracional. Cada grupo focal está conformado por uno o máximo dos representantes de cada iniciativa (de elección propia), una persona técnica de FECОВI y una experta en la materia de la Universitat de València. En algún caso se incorporan expertos facilitadores en materia de vivienda colaborativa. Por lo tanto, una media de entre 12-15 personas compondrán cada grupo focal, cada uno de los cuales se tiene previsto se desarrolle a lo largo de no menos de una hora y media de duración. La realización ambos grupos focales se ha llevado a cabo a lo largo del mes de julio del 2021.

Dada la amplitud de perfiles de las personas participantes se decidió utilizar la metodología de cuestionario semi-estructurado, siguiendo la definición de Del Rincón et al. (1995), ya que ofrece un carácter más abierto y flexible, permitiendo mantener preguntas en común para las personas participantes, así como poder realizar determinadas preguntas concretas dependiendo de la especialización de aquellas.

El cuestionario semiestructurado está conformado por cuatro bloques.

El primer bloque, denominado "BLOQUE.1. Grupo. Puesta en Marcha" pretende recabar información sobre el colectivo o grupo que genera y lidera la iniciativa, su origen, las necesidades a satisfacer, así como los problemas a los que se ha ido enfrentando a la hora de su gestión y articulación.

En este sentido se explorarán cuáles son los requisitos de acceso y de baja de usuarios y socios, la edad mínima y máxima para entrar en el proyecto, las opciones de salida para evitar la descapitalización o la especulación, el perfil sociológico de las personas que integran la covivienda, si se contempla la posible integración al proyecto de colectivos que precisan una solución habitacional específica (niños/jóvenes en exclusión, LGTBI, con dificultades habitacionales, de plazas públicas, alquiler social, personas desahuciadas...), las opciones de transmisión en caso de baja, o si las personas implicadas tienen o no una vivienda alternativa (en el caso de la covivienda senior).

El segundo bloque, "BLOQUE.2. Proyecto-Experiencia de desarrollo" abordará la naturaleza del proyecto de vivienda colaborativa en sí, desde la definición de su filo-

sofía subyacente hasta los servicios que son prestados o potencialmente a integrar, así como sus normas y variables de funcionamiento. En concreto, se abordan el tema de la opción jurídica y su calificación, si se ha contado con el apoyo y acompañamiento de profesionales o estructuras de segundo grado, las pautas de gestión de la vivienda colaborativa, los servicios prestados, y la existencia de medidas de sostenibilidad.

El tercer bloque, identificado como “BLOQUE.3. Ubicación-diseño arquitectónico”, explorará la naturaleza del suelo en el que se ubica o ubicará la vivienda colaborativa, así como su diferente problemática, por un lado, y las características del diseño arquitectónico de la vivienda en sí y de las zonas comunes, por otro.

Por último y en un cuarto bloque relativo a “BLOQUE.4. Económico-financiero” se acomete el análisis de las variables económicas y financieras, y en concreto todo lo relativo a la problemática de la financiación pública versus financiación privada, el tema fiscal, en cuanto a bonificación en tributos locales o la tributación relativa al socio, la gestión de las aportaciones al coste de la entidad que lidera la iniciativa, o el precio por los servicios prestados.

Cada bloque plantea los objetivos de la investigación, que pueden ser resumidos en la tabla que sigue:

OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN
1. Puesta en marcha de los proyectos. Metodología del proceso.
2. Experiencia de desarrollo.
3. Suelo y diseño arquitectónico.
4. Aspectos económicos y financiación.

La tabla siguiente relaciona la composición de cada grupo focal.

Grupo focal: Vivienda colaborativa senior	Grupo focal: Vivienda colaborativa intergeneracional
<ul style="list-style-type: none"> - Cooperativa Mayores Solidarios. Representada por Fernando Francés - Cooperativa Resistir. Representada por Martín García y Alexis Ruiz - Cooperativa Alicante ConVivencia. Representada por su facilitador profesional, Jorge Toledo. - Cooperativa Residencial Vacaciones Permanentes. Representada por Rafael Redondo y César Ruiz - Asociación de Personas Activas de la Comunidad Valenciana (AEPVALE). Representada por Alejandro García - <i>Col·lectiu Garba Cohabitatge.</i> Representada por Àlvar Martínez y Pere Boix. 	<ul style="list-style-type: none"> - Cooperativa ÍTACA. Representada por María Gangoso y acompañada por su facilitador profesional, Prudencio López. - Cooperativa Àgora Cohousing. Representada por Amparo Tessio y acompañada por su facilitador profesional, Prudencio López. - Asociación CoBarraca Cohousing. Representada por Montse Llorca y Pilar Otero. - Grupo CoHabitatge València. Representada por Maje Reig y Batiste Boronat. - Associació La Llauradora. Representada por Toni Valls. - Grupo El CAU Cohousing. Representada por Inma Serrano y Puri.

2.2. Aproximación cuantitativa

En este apartado se presentan las fichas técnicas de las experiencias de vivienda colaborativa senior e intergeneracional existentes en la Comunidad.

En primer término, las relativas a experiencias de viviendas colaborativas senior son las siguientes:

1. COOPERATIVA MAYORES SOLIDARIOS

Denominación: Mayores Solidarios, Cooperativa Valenciana.

Año de inicio: 2004

Estado Desarrollo: Cooperativa sin actividad por dificultades ajenas con la urbanización del suelo adquirido para desarrollar su proyecto.

Forma Jurídica: Cooperativa valenciana de viviendas.

Colectivos destinatarios: Personas en edad de jubilación y abiertos a la incorporación de personas más jóvenes.

Número personas: 39 personas.

Servicios a prestar: proporcionará una vivienda adaptada, prestará servicios socio-sanitarios y gestión de actividades de ocio y cultura.

Alcance geográfico: Llíria (Campo del Turia, Valencia) – Ámbito autonómico

Titularidad y agentes implicados: La Cooperativa promueve y proporciona viviendas en propiedad o en cesión de uso y disfrute a las personas socias y a sus convivientes, de forma permanente mientras ostenten tal condición. La entidad gestiona las viviendas cedidas, los espacios comunes y servicios a prestar.

Modelo de suelo: suelo privado y suelo público.

Contexto en el que se generan: La cooperativa nace en el seno de la Asociación Grupo Mayores de Telefónica de Valencia, para promover una solución habitacional adaptada a las necesidades derivadas del aumento de la esperanza de vida, el acusado descenso de la natalidad y los cambios en la estructura de las relaciones de cuidados familiares y personas allegadas.

Descripción: La cooperativa promueve Complejos Residenciales Asistidos integrados en un entorno urbano, compuestos por un conjunto de viviendas gerontológicamente diseñadas junto a un Centro Socio-asistencial, prestando servicios sociosanitarios y asistenciales, así como tiene previsto gestionar un amplio abanico de actividades socioculturales y de ocio, respetando el medio ambiente y la sostenibilidad del entorno. La cooperativa tiene como objetivo desarrollar un complejo habitacional y dotacional en el que encontrarse acompañados de familiares y amigos, desarrollando una vida activa y participativa en un entorno adaptado y seguro para sus socios y socias. A su vez, trabajan en la difusión, promoción y fomento del modelo de Viviendas Colaborativas con el objetivo de construir una Red Pública de Infraestructuras Sociales en la Comunidad Valenciana.

Acompañamiento profesional: Autogestión con asistencia técnica de especialistas profesionales y de la federación de cooperativas de viviendas (FECovi).

Dónde hallar más información: www.mayoresolidarios.coop www.edetanova.com

2. COOPERATIVA RESISTIR

Denominación: Resistir, Cooperativa Valenciana

Año de inicio: 2016

Estado Desarrollo: Cooperativa en actividad.

Forma Jurídica: Cooperativa valenciana sin ánimo de lucro de viviendas en cesión de uso.

Colectivos destinatarios: Personas en edad de jubilación y abiertos a la incorporación de personas jóvenes.

Número personas: 70 socios y 130 simpatizantes.

Servicios a prestar: proporcionará un alojamiento adaptado, prestará servicios socio-sanitarios y gestión de actividades de ocio y cultura.

Alcance geográfico: Godella, Sagunt y València (Valencia) – Ámbito autonómico

Titularidad y agentes implicados: La Cooperativa promueve o se provee de complejos de viviendas adaptadas y de amplias zonas comunes, manteniendo la propiedad o el dominio de los mismos, cediendo su uso y disfrute a las personas socias y a sus convivientes, de forma permanente mientras ostenten tal condición. La entidad gestiona los alojamientos cedidos, los espacios comunes y servicios a prestar.

Modelo de suelo: Desarrollo de diferentes fases o promociones en suelo privado y público.

Contexto en el que se generan: La cooperativa nace de la agrupación de personas con inquietudes sociales y en el entorno de su jubilación, con el objetivo de desarrollar proyectos de vivienda adaptada a sus nuevas necesidades, fomentando el envejecimiento activo en comunidad, y para contribuir a reducir la especulación en el mercado de la vivienda, generando núcleos de hábitat sostenible (social, económico y medioambientalmente).

Descripción: Una cooperativa de Cohabitatge intergeneracional que promueve complejos de viviendas autogestionadas y sin ánimo de lucro con servicios de interés para su comunidad. Para ello, se encuentran desarrollando o gestionando, a través de construcción, rehabilitación o alquiler a terceros, espacios residenciales de viviendas o alojamientos privados con amplias zonas comunes en diferentes fases o promociones. Parte de estos espacios y las actividades a dinamizar se prevé que se encuentren abiertos para el disfrute de las personas del entorno.

La cartera de servicios a prestar se orientará a las necesidades de las personas residentes en la cooperativa, derivados de las situaciones de necesidad surgidas por la edad, la enfermedad o de cualquier otra índole, prevaleciendo el apoyo mutuo y la cooperación, como valores fundamentales para la autogestión.

Acompañamiento profesional: Autogestión con asistencia técnica de especialistas profesionales y de la federación de cooperativas de viviendas (FECovi).

Dónde hallar más información: www.cooperativaresistir.es

3. ALICANTE CONVIVENCIA

Denominación: Alicante Convivencia, Coop. V.

Año de inicio: 2016. Constituida en cooperativa en 2019.

Estado Desarrollo: Cooperativa en actividad.

Forma Jurídica: Cooperativa valenciana de personas consumidoras y usuarias.

Colectivos destinatarios: Personas mayores de 55 años no dependientes. Abierto a la incorporación de personas jóvenes para su desarrollo profesional en actividades complementarias como la producción y distribución de alimentación ecológica, la dinamización de actividades educativas, socioculturales y de promoción de la salud.

Número personas: 11 personas socias y 5 asociadas. Aspiración a integrar a 35 socias con una distribución equilibrada en diferentes rangos de edad para otorgar diversidad y no comprometer la viabilidad socio-económica del proyecto.

Servicios a prestar: Alojamiento y manutención, limpieza, jardinería, lavandería, promoción de la salud, cuidados asistenciales, actividades socioculturales y de ocio.

Alcance geográfico: Castalla (Comarca Hoya de Alcoy, Alicante). Ámbito provincial.

Titularidad y agentes implicados: La Cooperativa promueve un complejo residencial senior con amplias zonas comunes, manteniendo la propiedad del suelo y de las instalaciones, cediendo su uso y disfrute a las personas socias y a sus convivientes, de forma permanente mientras ostenten tal condición. La entidad gestiona los alojamientos cedidos, los espacios e instalaciones comunes y los servicios a prestar.

Modelo de suelo: Suelo privado rústico en trámite de autorización para uso dotacional mediante una Declaración de Interés Comunitario (DIC).

Contexto en el que se generan: La cooperativa nace de la agrupación de personas con vinculación por amistad y por haber desarrollado proyectos en común con anterioridad, al que se han sumado personas de círculos cercanos, sin prejuicio de mantener las puertas abiertas para personas interesadas.

Descripción: Es una Cooperativa destinada a crear un entorno de convivencia entre personas senior. Con su actividad buscan poder compartir el día a día, disfrutando del encuentro social, enriqueciendo la rutina con actividades, abriéndose al entorno donde se ubican y al exterior. Cuando las personas usuarias lo requieran y de forma compartida, se proveerán de servicios sociosanitarios para aligerar los cuidados familiares. Para ello, han establecido colaborar con un fondo común para atender las necesidades de cuidados a la dependencia, fomentando la solidaridad, la eficiencia y la cooperación de la actividad cooperativa.

Su Centro Residencial será un edificio de apartamentos individuales o dobles, con espacios comunes como comedor, cocina, biblioteca, sala de estar, sala de actividades, lavandería, espacios para invitados, etc.

Acompañamiento profesional: Autogestión con la asistencia de un gestor-facilitador profesional desde el inicio del proyecto. Además, se realizan consultorías técnicas a especialistas y a la federación de cooperativas de personas consumidoras y usuarias de la Comunitat Valenciana (FCCV) y su entorno asociativo.

Evaluación de la experiencia y/o reconocimientos obtenidos: Certificado de Compatibilidad Urbanística favorable del Ayuntamiento de Castalla e informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

Dónde hallar más información: www.alicanteconvivencia.es

4. RESIDENCIAL VACACIONES PERMANENTES

Denominación: Vacaciones Permanentes, Cooperativa Valenciana

Año de inicio: 2018. Constituida en cooperativa en 2021.

Estado Desarrollo: Cooperativa en actividad.

Forma Jurídica: Cooperativa valenciana sin ánimo de lucro de viviendas en cesión de uso.

Colectivos destinatarios: Personas mayores de 50 años no dependientes.

Número personas: 23 personas socias. Aspiración a integrar a 60 socias con una distribución equilibrada en diferentes rangos de edad para otorgar diversidad y no comprometer la viabilidad socio-económica del proyecto.

Servicios a prestar: proporcionará un alojamiento adaptado, prestará servicios socio-sanitarios y gestión de actividades de ocio y cultura.

Alcance geográfico: Alfara de la Baronía (Comarca Camp de Morvedre, Valencia) – Ámbito autonómico.

Titularidad y agentes implicados: La Cooperativa promueve un complejo residencial senior con amplias zonas comunes, manteniendo la propiedad del suelo y de las instalaciones, cediendo su uso y disfrute a las personas socias y a sus convivientes, de forma permanente mientras ostenten tal condición. La entidad gestiona los alojamientos cedidos, los espacios e instalaciones comunes y los servicios a prestar.

Modelo de suelo: suelo privado.

Contexto en el que se generan: La cooperativa nace de la agrupación de personas con vinculación por amistad, siendo el grupo constituyente amigos y amigas de un pueblo de la Mancha, Villamalea (Albacete). Al grupo promotor se han sumado personas de círculos cercanos y personas interesadas en este tipo de convivencia.

Descripción: La Cooperativa tiene como objetivo mejorar la calidad de vida y condiciones de las personas senior socias, mediante la autogestión de un complejo socio – sanitario que provea de alojamiento y espacios comunes, en los que se desarrollen las actividades propias de la vida colaborativa, dinamizando servicios sociales, culturales, de ocio y tiempo libre a las personas seniors.

Para ello, promoverán la construcción de alojamientos de unos 60 m² en una misma planta, equipados de cocina, baño, dormitorio, salón-comedor y terraza. Esta planta de estancias privadas estará conectada con los servicios comunes de comedor y salas de uso comunitario. El complejo residencial prestará servicios de todo tipo: limpieza y mantenimiento de las instalaciones, restauración, actividades lúdicas y deportivas, huerto, así como servicios socio-asistenciales a demanda de sus habitantes.

Acompañamiento profesional: Autogestión con asistencia técnica de especialistas profesionales en función de las necesidades y de la federación de cooperativas de viviendas (FECovi).

Dónde hallar más información: www.residencialvacacionespermanentes.es

5. ASOCIACIÓN AEPVALE

Denominación: Asociación de Personas Activas de la Comunidad Valenciana.

Año de inicio: 2012

Estado Desarrollo: Asociación orientada a constituir una cooperativa.

Forma Jurídica: Asociación.

Colectivos destinatarios: Personas sénior en el entorno de la jubilación.

Número personas: 6 personas. Aspiración a integrar a 50 socias.

Servicios a prestar: Sensibilización sobre residenciales autogestionados y activismo para la promoción de un proyecto cooperativo de viviendas colaborativas.

Su proyecto cooperativo contempla prestar alojamiento y servicios sociosanitarios de interés para personas sénior.

Alcance geográfico: Benicarló (Comarca del Bajo Maestrazgo – Castellón) – Ámbito provincial.

Titularidad y agentes implicados: Su proyecto de cooperativa promoverá un complejo residencial senior con amplias zonas comunes, manteniendo la propiedad del suelo y de las instalaciones, cediendo su uso y disfrute a las personas socias y a sus convivientes, de forma permanente mientras ostenten tal condición.

Modelo de suelo: suelo público

Contexto en el que se generan: La asociación en el seno de un grupo de personas activistas por el bienestar y el envejecimiento activo de las personas mayores, con un gran espíritu emprendedor e innovador, implementado durante toda su vida.

Descripción: La asociación diseña su proyecto cooperativo bajo el lema: “vivir, convivir y compartir, al lado de los buenos vecinos”. Las principales aspiraciones son las siguientes:

- Un conjunto de viviendas adosadas, sin barreras arquitectónicas, con servicios complementarios del ámbito socio-sanitario para el colectivo senior.
- Un espacio para vivir y convivir, buscando la calidad de vida que se merecen las personas senior.
- Dinamizar una convivencia orientada a realizar actividades culturales y de ocio.
- Un lugar para vivir personas jubiladas en una zona tranquila, tener contacto con la naturaleza y que pueda atender los cuidados vinculados al envejecimiento.

Acompañamiento profesional: Autogestión en colaboración con otros proyectos cooperativos similares.

Dónde hallar más información: www.projectociudadseñior.es/aepavale@gmail.com

6. COL·LECTIU GARBA COHABITATGE

Denominación: *Col·lectiu Garba Cohabitatge* (Colectivo Garba Covivienda)

Año de inicio: 2018

Estado Desarrollo: Grupo en consolidación y en búsqueda de suelo para desarrollar viviendas colaborativas sénior.

Forma Jurídica: Agrupación sin forma jurídica. Orientados a formar una cooperativa.

Colectivos destinatarios: Personas sénior en el entorno de la jubilación.

Número personas: 16 personas. Aspiración a integrar a 20 personas socias.

Servicios a prestar: Su proyecto cooperativo contempla prestar alojamiento y servicios sociosanitarios, culturales y de ocio de interés para sus personas socias y abiertas al entorno donde se ubican.

Alcance geográfico: Municipio en la Comarca de L'Horta Nord (Valencia) con servicios (sanitarios, transporte público, etc.) y equipamientos públicos.

Titularidad y agentes implicados: se encuentran estudiando diferentes estructuras para articular su proyecto. Tienen alto interés en el modelo de vivienda cooperativa en cesión de uso.

Modelo de suelo: suelo privado.

Contexto en el que se generan: Personas con interés común en la arquitectura ecológica, la interacción comunitaria, el entorno comfortable, la accesibilidad, el liderazgo horizontal, la toma de decisiones por consenso, la escucha activa para la resolución de conflictos, el respeto a la diversidad y a la individualidad.

Descripción: Este grupo de personas trabaja por promover un residencial de viviendas colaborativas para compartir el proceso de envejecimiento activo, en una comunidad abierta e integradora que potencie los vínculos de solidaridad y soporte mutuo, respetando el equilibrio entre el compromiso colectivo y la libertad individual.

Acompañamiento profesional: Autogestión con asistencia técnica de especialistas profesionales en función de las necesidades y de la federación de cooperativas de viviendas (FECOVl).

Dónde hallar más información: [www.facebook.com /](https://www.facebook.com/Garba-Cohabitatge-398833047383314/)

[Garba-Cohabitatge-398833047383314/ garbacohabitatge@gmail.com](mailto:garbacohabitatge@gmail.com)

En segundo lugar, se relacionan las fichas técnicas de las iniciativas de viviendas colaborativas de carácter intergeneracional.

1. COOPERATIVA ÍTACA

Denominación: Iniciativa Colaborativa Alicante, Cooperativa Valenciana.

Año de inicio: 2019.

Estado Desarrollo: Cooperativa en actividad.

Forma Jurídica: Cooperativa valenciana sin ánimo de lucro de viviendas en cesión de uso.

Colectivos destinatarios: Grupo intergeneracional (personas jóvenes, familias y personas senior) con una distribución equilibrada en diferentes rangos de edad para otorgar diversidad. Estatutariamente otorgan prioridad a la incorporación de personas mayores de 60 años, mujeres y unidades de convivencia en búsqueda conciliación de su actividad laboral con su vida familiar.

Número personas: 10 unidades de convivencia. Aspiración a integrar a 25 unidades de convivencia.

Servicios a prestar: En trámite para consolidar su ubicación, los servicios a integrar en la actividad se definirán en fases más avanzadas de su proyecto.

Alcance geográfico: Alicante y municipios colindantes (Comarca Campo de Alicante). Ámbito provincial.

Titularidad y agentes implicados: La Cooperativa promueve un residencial de viviendas colaborativas con amplias zonas comunes, manteniendo la propiedad del suelo y de las instalaciones, cediendo su uso y disfrute a las personas socias y a sus convivientes, de forma permanente mientras ostenten tal condición. La entidad gestiona los alojamientos cedidos, los espacios e instalaciones comunes y los eventuales servicios a prestar.

Modelo de suelo: Suelo privado.

Contexto en el que se generan: Su grupo humano es intergeneracional, considerando crucial la relación entre las personas de distintas edades para el desarrollo de una vida colaborativa.

Descripción: Su proyecto se centra en desarrollar un proyecto de convivencia con una filosofía de vida colaborativa, de cooperación y apoyo mutuo, de proximidad y sostenibilidad, en torno a un residencial cooperativo de viviendas en cesión de uso, regulándose a través de sus estatutos sociales y un marco de convivencia (reglamento de régimen interno).

El grupo humano presta especial atención a la calidad de los valores de las personas que están interesados en formar parte de la cooperativa. Para ello, las personas socias más veteranas acompañan como “madrinas” a las personas aspirantes a ser socias de la cooperativa, informándoles en primera persona del funcionamiento, un histórico de la actividad de la cooperativa y las características de su proyecto.

Acompañamiento profesional: Autogestión con la asistencia de una cooperativa de profesional facilitadores desde el inicio del proyecto. Además, cuentan con asistencia técnica de especialistas profesionales en función de las necesidades y de la federación de cooperativas de viviendas (FECOVI).

Dónde hallar más información: www.vidasostenible.info/itaca-vivienda-colaborativa-alicante

2. COOPERATIVA ÁGORA COHOUSING

Denominación: Rabasa Comunidad Colaborativa, Coop. V.

Año de inicio: 2019

Estado Desarrollo: Cooperativa en actividad.

Forma Jurídica: Cooperativa valenciana sin ánimo de lucro de viviendas en cesión de uso.

Colectivos destinatarios: Grupo intergeneracional (personas jóvenes, familias y personas senior) de con nivel de renta estipulado para acceder a una vivienda de protección pública.

Número personas: 18 unidades de convivencia.

Servicios a prestar: Servicios accesorios y complementarios a la vivienda de interés para las personas socias.

Alcance geográfico: Alicante (Comarca Campo de Alicante). Ámbito provincial.

Titularidad y agentes implicados: La Cooperativa promueve un residencial de viviendas colaborativas con amplias zonas comunes, manteniendo la propiedad del suelo y de las instalaciones, cediendo su uso y disfrute a las personas socias y a sus convivientes, de forma permanente mientras ostenten tal condición. La entidad gestiona las viviendas cedidas, los espacios e instalaciones comunes y los eventuales servicios a prestar.

Modelo de suelo: Desarrollo en suelo público residencial de vivienda protegida, cedido por derecho de superficie.

Contexto en el que se generan: Un grupo de personas con inquietudes sociales motivado y dinamizado por una asociación que fomenta un estilo de vida colaborativo y con valores del bien común.

Descripción: Esta cooperativa desarrolla un residencial colaborativo autogestionado sobre suelo público de la Generalitat Valenciana cedido en derecho superficie. Destaca su objetivo de incorporar el uso de energías limpias, arquitectura saludable y respetuosa con el medio ambiente.

Formado por un grupo de personas participativas y con intereses comunes, van a implementar un espacio urbano abierto al entorno donde ubican con objetivo de contribuir a un cambio de paradigma, desde lo especulativo hacia lo colaborativo. Para ello, proponen transformar su individualismo en una respuesta colectiva hacia las necesidades de su comunidad, rescatando fórmulas de conocimiento y saberes, cultura, principios y valores compartidos.

El proyecto a punto de construir se encuentra equipado con una amplia variedad de zonas comunes: cocina y comedor colectivo, sala multifuncional, zona de trabajo compartido o *coworking*, alojamiento para eventuales cuidadores, biblioteca/fonoteca/cine, lavandería comunitaria, cubierta accesible con tendedero y un jardín central con huerto, puntos de encuentro con arboleda, fuego de campamento, piscina, zona de esparcimiento cubierta con barbacoa de unos 400 m².

Acompañamiento profesional: Autogestión con la asistencia de una cooperativa de profesional facilitadores desde el inicio del proyecto. Además, cuentan con asistencia técnica de especialistas profesionales en función de las necesidades y de la federación de cooperativas de viviendas (FECOVÍ).

Evaluación de la experiencia y/o reconocimientos obtenidos: Concesión de suelo público por derecho de superficie durante 75 años.

Dónde hallar más información: <https://alicanteagoracohousing.coop/>

3. ASOCIACIÓN COBARRACA COHOUSING

Denominación: Asociación Cobarraca *Cohousing*

Año de inicio: 2018

Estado Desarrollo: Asociación orientada a constituir una cooperativa de viviendas en cesión de uso de interés general.

Forma Jurídica: Asociación.

Colectivos destinatarios: Grupo intergeneracional (personas jóvenes, familias y personas mayores) interesados en residir en el entorno urbano con servicios y espacios públicos.

Número personas: 3 unidades de convivencia. Aspiración a integrar a 20-25 unidades de convivencia. Están en contacto con el grupo *Cohabitatge València* (véase siguiente experiencia) para encontrar sinergias y consolidarse conjuntamente.

Servicios a prestar: Los servicios a integrar en la actividad se definirán en fases más avanzadas de su proyecto.

Alcance geográfico: València con cercanía al mar (Comarca Valencia). Ámbito provincial.

Titularidad y agentes implicados: Su proyecto de cooperativa promoverá un residencial de viviendas cooperativas en cesión de uso con amplias zonas comunes, manteniendo la propiedad del suelo y de las instalaciones, cediendo su uso y disfrute a las personas socias y a sus convivientes, de forma permanente mientras ostenten tal condición.

Modelo de suelo: Orientados al desarrollo de suelo público.

Contexto en el que se generan: Un grupo de personas diversas con afinidad interesadas en co-crear un proyecto de vivienda colaborativa autogestionada para fomentar nuevas formas de convivencia, poniendo en el centro a las personas y buscando soluciones para atender nuevas demandas. Están orientados a la vivienda como bien de uso (frente a la concepción de bien de inversión)

Descripción: Los objetivos de esta asociación constituyente de una cooperativa son facilitar el acceso a viviendas pequeñas con espacios y servicios compartidos, en propiedad colectiva de la cooperativa; fomentar no especulación con la cesión de uso de la vivienda; respetar la privacidad y autonomía de las personas socias; actuar con responsabilidad con el medio ambiente; dinamizar actividades intergeneracionales; conciliar el trabajo con la familia; retrasar el envejecimiento; reducir costes de la vida y ampliar el beneficio social; autofinanciación por socias/os y a través de la banca ética; dinamizar la economía de proximidad y actuar bajo principios de liderazgo horizontal.

Acompañamiento profesional: Autogestión con asistencia técnica de especialistas profesionales en función de las necesidades y de la federación de cooperativas de viviendas (FECovi). En la germinación del grupo contaron con la ayuda de una profesional facilitadora.

Dónde hallar más información: <https://cobarraca.wixsite.com/cohousing/cohousing> <https://www.facebook.com/Cobarraca-Cohousing-569187800243735/>

4. GRUPO COHABITATGE VALÈNCIA

Denominación: *Cohabitatge València*

Año de inicio: 2019

Estado Desarrollo: Grupo en consolidación y en búsqueda de suelo para desarrollar viviendas cooperativas en cesión de uso.

Forma Jurídica: Agrupación sin forma jurídica. Orientados a formar una cooperativa.

Colectivos destinatarios: Grupo intergeneracional (personas jóvenes, familias y personas mayores) interesados en residir en el entorno urbano con servicios y espacios públicos.

Número personas: 8 personas impulsoras. 15 personas interesadas

Servicios a prestar: Los servicios a integrar en la actividad se definirán en fases más avanzadas de su proyecto.

Alcance geográfico: València (Comarca de Valencia). Ámbito municipal.

Titularidad y agentes implicados: Su proyecto de cooperativa promoverá un residencial de viviendas cooperativas en cesión de uso con amplias zonas comunes, manteniendo la propiedad del suelo y de las instalaciones, cediendo su uso y disfrute a las personas socias y a sus convivientes, de forma permanente mientras ostenten tal condición.

Modelo de suelo: suelo público o edificio a rehabilitar.

Contexto en el que se generan: Agrupación de personas entre 25 y 45 años con inquietudes sociales y voluntad cooperativa que se encuentran interesadas en impulsar una cooperativa de viviendas en cesión de uso como fórmula de acceso a una vivienda digna y asequible.

Descripción:

Las principales motivaciones de este grupo están vinculadas a poder habitar de forma coherente con valores de justicia social, a través de la cooperación en comunidad. Por ello, están interesados en poner en práctica el dialogo, la ayuda mutua y la convivencia en comunidad. Un elemento clave que lleva al grupo a impulsar este modelo de convivencia cooperativa, es la capacidad de poder participar y decidir sobre su forma de habitar y de interactuar con su entorno urbano.

Acompañamiento profesional: Autogestión con asistencia técnica de especialistas profesionales en función de las necesidades y de la federación de cooperativas de viviendas (FECovi).

Dónde hallar más información: cohabitatgevlc@gmail.com

5. ASSOCIACIÓ LA LLAURADORA

Denominación: Associació La Llauradora (Asociación La Llauradora)

Año de inicio: 2020

Estado Desarrollo: Asociación orientada a constituir una cooperativa de viviendas en cesión de uso.

Forma Jurídica: Asociación.

Colectivos destinatarios: Grupo intergeneracional (personas jóvenes, familias y personas mayores) interesados en residir en el entorno urbano con servicios y espacios públicos.

Número personas: 15 personas en 6 unidades de convivencia. Aspiración a integrar a 20-25 unidades de convivencia.

Servicios a prestar: Los servicios a integrar en la actividad se definirán en fases más avanzadas de su proyecto.

Alcance geográfico: Castelló de la Plana (Comarca Plana Alta) – Ámbito provincial

Titularidad y agentes implicados: Su proyecto de cooperativa promoverá un residencial de viviendas cooperativas en cesión de uso con zonas comunes, manteniendo la propiedad del suelo y de las instalaciones, cediendo su uso y disfrute a las personas socias y a sus convivientes, de forma permanente mientras ostenten tal condición.

Modelo de suelo: suelo público.

Contexto en el que se generan: Agrupación de vecinos y vecinas de Castelló interesados en la construcción de una cooperativa de viviendas, como fórmula de acceso a una vivienda digna y asequible, para poder desarrollar su vida en su propia ciudad, de forma sostenible y respetuosa con el medio ambiente, conectados con su entorno y con sus propios valores.

Descripción: Este grupo se encuentra en el inicio del proceso de diseño de su proyecto, desarrollándose en tres fases de definición: identidad básica, proyecto de convivencia cooperativo y consolidación.

Las primeras unidades de convivencia han definido la identidad básica del proyecto y han resuelto las principales dudas organizativas, económicas y legales, estableciéndose un grupo motor. Este se encuentra desarrollando actividades para la incorporación de otras personas interesadas y con ello, poder abordar el diseño del proyecto con mayor detalle.

Acompañamiento profesional: Autogestión con asistencia técnica de especialistas profesionales en función de las necesidades y de la federación de cooperativas de viviendas (FECovi). En la germinación del grupo contaron con la ayuda de una cooperativa de trabajo asociado para facilitar la consolidación de un proyecto básico.

Dónde hallar más información: associacio.la.lauradora@gmail.com

6. GRUPO CAU COHOUSING

Denominación: El Cau *Cohousing*

Año de inicio: 2017

Estado Desarrollo: Grupo en consolidación y en búsqueda de suelo para desarrollar viviendas cooperativas en cesión de uso.

Forma Jurídica: Agrupación sin forma jurídica. Orientados a formar una cooperativa.

Colectivos destinatarios: Grupo intergeneracional (personas jóvenes, familias y personas mayores) interesados en residir en el entorno urbano con servicios y espacios públicos.

Número personas: 4 unidades de convivencia. Aspiración a integrar hasta 15 unidades de convivencia.

Servicios a prestar: Los servicios a integrar en la actividad se definirán en fases más avanzadas de su proyecto.

Alcance geográfico: València o alrededores con proximidad al cauce del río (Comarca Valencia). Ámbito provincial.

Titularidad y agentes implicados: Su proyecto de cooperativa promoverá un residencial de viviendas cooperativas en cesión de uso con zonas comunes, manteniendo la propiedad del suelo y de las instalaciones, cediendo su uso y disfrute a las personas socias y a sus convivientes, de forma permanente mientras ostenten tal condición.

Modelo de suelo: suelo privado.

Contexto en el que se generan: Agrupación de un grupo de personas, heterogéneo en cuanto a edades, género, experiencias laborales e ideas que, ante el envejecimiento actual de la población y la problemática asistencial que ello conlleva, han decidido vivir juntos con los siguientes objetivos comunes: cooperar, humanizar la vida, fomentar la ayuda mutua y el envejecimiento activo y solidario, combatir la soledad no deseada, llevar una vida más sana y sostenible.

Descripción: Este grupo pretende promover un residencial cooperativo colaborativo que esté formado por un máximo de 15 viviendas de entre 50 a 60 m² con características de accesibilidad, sostenibilidad y saludables, equipadas con salón-cocina, baño y uno o dos dormitorios. El complejo contará con amplias zonas comunes para compartir, sala polivalente, zona de lavado, secado y planchado, nuestro rincón para el café, zonas verdes con barbacoa, un pequeño huerto y otras instalaciones de interés para su comunidad. Destacan que el espacio de convivencia será inclusivo y laico.

Acompañamiento profesional: Autogestión con asistencia técnica de especialistas profesionales en función de las necesidades y de la federación de cooperativas de viviendas (FECovi). En la germinación del grupo contaron con la ayuda de una profesional facilitadora.

Dónde hallar más información: www.caucohousing.org

A tenor de la información procedente de las fichas técnicas precedentes, los seis aspectos básicos de las iniciativas de vivienda colaborativa en la Comunidad Valenciana son:

- a) Se desarrollan o están orientados a desarrollarse bajo la fórmula de Cooperativa en el ámbito de la vivienda en cesión de uso y de las personas usuarias y consumidores.
- b) La ausencia de ánimo de lucro y la preservación de la propiedad colectiva a través de la cooperativa, con la intención de generar vivienda sin fines lucrativos.
- c) Implementan proyectos asequibles e inclusivos, integrando servicios sociales de interés general complementarios a los existentes en su entorno.
- d) Fomentan la autogestión y la consolidación de comunidad.
- e) La corresponsabilidad y apertura para con el entorno y el derecho a la vivienda digna.
- f) Manifiestan compromiso con el crecimiento y expansión del modelo mismo.

En general, las iniciativas de vivienda colaborativa valencianas se encuentran en fase inicial de desarrollo, diseñando sus proyectos y buscando una ubicación para desarrollarlos. Un tercio de las iniciativas se encuentra en una fase más avanzada, contando con suelo público o privado para desarrollar, no obstante, se enfrentan a dificultades administrativas, siendo la dificultad angular, la financiación para construir sus complejos residenciales, ya sea provenientes de entidades privadas y/o públicas.

El grado de formalización de estas iniciativas se ha incrementado en los últimos tres años. Sin embargo, conviene señalar que la falta de formalización de las experiencias, a través de formas jurídicas para llevar a cabo actividades económicas, es intencionada. Los grupos encuentran dificultades en su fase inicial para encontrar suelo y financiación, ralentizándose la consolidación de su proyecto, por lo que optan por agruparse en asociaciones o grupos sin personalidad jurídica, evitándose la asunción de obligaciones formales y económicas. Es por ello, que las personas en el ámbito de las viviendas colaborativas coinciden en resaltar que subyace una demanda elevada a la espera de que las primeras iniciativas valencianas inicien su actividad o mejoren las condiciones administrativas y financieras, para poner en marcha su proyecto o incorporarse a iniciativas ya en funcionamiento.

2.3. Grupos focales: análisis de resultados

La exposición de los resultados extraídos del análisis de los grupos focales seguirá la estructura de bloques que conforma el cuestionario empleado para la realización de los mismos.

En la medida en que una parte importante de las experiencias de viviendas colaborativas analizadas están en un estado de desarrollo inicial o de grupo, los resultados que se exponen en los bloques 2, 3 y 4 corresponden al planteamiento proyectado por las diferentes iniciativas.

Asimismo, y dado el estado similar de evolución similar de los proyectos de vivienda colaborativa senior e intergeneracional se ha considerado conveniente realizar un

análisis de resultados común, indicando posibles resultados diferenciadores entre ambos tipos de iniciativas, si fuese el caso.

BLOQUE.1.Grupo.Puesta en Marcha.

La vivienda colaborativa en la Comunidad Valenciana está conformada por experiencias relativamente jóvenes, una parte importante de las mismas se halla en niveles incipientes de desarrollo constituidas por un grupo de personas, básicamente estructuradas en una asociación, que aspiran a la edificación de este tipo de modelo habitacional. Sólo una parte reducida de las mismas ha constituido la forma jurídica para su desarrollo.

Todas las iniciativas estudiadas optan por la forma jurídica cooperativa, consideran que ésta se adapta a la filosofía y al modelo de vivienda colaborativa, un modelo que implica la cooperación entre iguales, la autogestión, la participación democrática, la solidaridad, y en algún caso, como el de *Ágora Cohousing* se afirma que de esta manera se puede alcanzar un cambio en el modelo social existente, cambio que subyace en este tipo de modelos habitacionales.

Se menciona la poca idoneidad de los modelos de cooperativa existentes para dar cabida a este tipo de iniciativas, donde se combina el interés habitacional con el suministro de servicios comunes, y en el caso senior con la prestación de servicios socio-sanitarios o de atención a la dependencia. La mayor parte se encuentran calificadas como cooperativa de viviendas en cesión de uso, existiendo también una calificada como cooperativas de consumidores y usuarios, como es el caso de *Alicante Convivencia*, ubicada en suelo privado, en alquiler con derecho a compra, mientras se encuentra tramitando una DIC. En algún caso se trabaja por obtener la calificación de cooperativas polivalentes (en la modalidad senior básicamente), y todas las iniciativas plantean la adición del estatus no lucrativo.

La práctica totalidad de las iniciativas han recibido apoyo de forma puntual de profesionales expertos en la materia, hecho este que consideran necesario ante lo novedoso del tema, su consecuente alto nivel de desconocimiento, su difícil ubicación en estructuras y normas preexistentes, así como la múltiple complejidad que este modelo de vivienda implica. En las experiencias más avanzadas, el acompañamiento profesional ha sido desde el inicio del desarrollo del grupo.

Además contemplan imprescindible la existencia de estructuras de segundo grado como las federaciones, destacando la labor de FECOVI, así como la necesaria unidad y vertebración de todas las iniciativas uniendo fuerzas para ejercer de movimiento cohesionado de presión y demanda ante los poderes públicos, y de visualización y valorización para el resto de la sociedad.

Las edades mínimas y máximas para participar en las iniciativas de viviendas colaborativas senior no siguen el patrón establecido públicamente para ser considerados como tales. Por lo general se contempla una horquilla que oscila entre los 50-75 años para acceder a la cooperativa. Por lo general no se contempla la incorporación de colectivos con dependencia, salvo en el caso de Mayores Solidarios o grupo AEPVALE.

En uno de los casos, como es *Alicante Convivencia* o ÍTACA, y para evitar una incidencia mayoritaria de los socios dependientes (básicamente por el problema económico que su atención imprimiría en la estructura de costes), se establece una com-

posición equilibrada por diferentes tramos de edad, composición que se pretende respetar a medida que los socios vayan causando bajas, facilitando la incorporación de personas pertenecientes a tramos de edad con menor número. En el caso de los modelos intergeneracionales la horquilla es más amplia, no existiendo límite de edad ni por arriba ni por debajo.

El perfil sociológico de los integrantes en estas iniciativas de vivienda es muy variado, procediendo de un grupo de personas (jóvenes o mayores) que previamente se conocían, y/o que tenían intereses comunes, básicamente procedentes de grupos sociales, mayoritariamente con formación, profesionales procedentes del sector educativo, de la banca...no obstante en todas las iniciativas se contempla la posibilidad de incorporación de personas y grupos procedentes de perfiles sociales y económicos diferentes al grupo de inicio.

Por último, todas las iniciativas plantean la concepción de un modelo de vivienda sobre la base de los parámetros de la sostenibilidad como marca distintiva.

BLOQUE.2. Proyecto-Experiencia de desarrollo.

Tras la constitución de la cooperativa, la gestión de las viviendas colaborativas se incardina dentro de este modelo, participativo y democrático. Así, la toma de decisiones es realizada por la totalidad de los habitantes de las viviendas o por los socios y socias en el caso de estar constituidos como cooperativa.

Todas las iniciativas indican la realización periódica de reuniones, grupos de trabajo para la realización de tareas y talleres (algunos de los cuales son proporcionados por la Cooperativa Vida Sostenible Cohousing), así como la toma conjunta de decisiones sobre el desarrollo del proyecto. Se trataría de un modelo de desarrollo que combinaría las ideas del modelo danés y el americano, a través de la conformación de un grupo o comunidad que va dando forma conjuntamente al proyecto, que más adelante se constituirá en cooperativa, y que dará forma de manera conjunta al proyecto, y de idéntica manera funcionará en sus decisiones.

La práctica totalidad de las experiencias de vivienda colaborativa senior contempla posibilidad de incorporar servicios asistenciales y de atención a la dependencia, a medida que se vayan necesitando. En un caso como es *Mayores Solidarios* proyecta la edificación de una residencia de su propiedad en una de las dos parcelas de suelo que han adquirido privadamente. Esta residencia sería autogestionada y daría servicio a los socios, y adicionalmente a personas interesadas, obteniendo con ello unos ingresos que podrían utilizarse para compensar los costes de desarrollo del proyecto.

Todas las iniciativas de vivienda colaborativa conciben la oferta de servicios para sus socios y convivientes. Así, junto a la oferta de los servicios comunes contemplados por toda iniciativa (alojamiento, limpieza, jardinería, recogida de basura, secretaría, o incluso de comedor a medio día) se prevén servicios de carácter lúdico y cultural, y la oferta de servicios asistenciales con mayor relevancia en los modelos senior, pero también de acompañamiento y cuidados (de niños y mayores dependientes o no). La dispensación de este tipo de servicios se plantea realizada a través de la contratación de profesionales externos o cooperativizando ese trabajo (*Mayores Solidarios* o *Alicante ConVivencia*), planteándose en el caso intergeneracional la posible solidaridad de

los cuidados entre colectivos de diferentes edades. En el caso de *Alicante Convivencia* se prevén aportaciones periódicas para la creación de un fondo para la dependencia, que sirva para financiar los servicios asistenciales futuros más allá de los proporcionados públicamente.

No existe una forma única de articular las aportaciones de los socios al coste de la cooperativa para el desarrollo de las viviendas colaborativas. Así, por ejemplo *Ágora Cohousing*, dentro de la modalidad intergeneracional plantean el depósito de entre 6-12 meses a la entrega de llaves, con una aportación del 20% del valor total de la construcción de la vivienda. Por su parte *Cobarraca Cohousing*, plantea una aportación inicial de entre 20.000-40.000€ (en función de si se accede a suelo público o privado) que otorgará al cooperativista el derecho vitalicio a la vivienda, y adicionalmente una cuantía mensual de mantenimiento de entre 400-600€. En la Llauradora Grupo conciben oportuna una aportación del 20%-30% del valor de la vivienda por persona socia, aspirando a que cada una pueda aportar como capital privado al menos un 5%, y que el resto sea capital financiado a largo plazo.

La idea sugerida por *Cohabitage Valencia* sobre el que las cuotas no deben ser fijas, sino que se vayan graduando en función de los costes es compartida por la mayoría de las iniciativas.

En relación a la baja como persona socia por abandono o fallecimiento en alguna iniciativa, las aportaciones iniciales se devuelven (*Cobarraca Cohousing*), estando delimitada por la legislación cooperativa, existiendo variada casuística estatutaria sobre el traspaso tal condición de socio en función de si se trata de una persona sola o que vivía en pareja o en familia (*Ágora Rabasa*).

BLOQUE.3. Ubicación-diseño arquitectónico.

La búsqueda de suelo asequible y apropiado conforma uno de los problemas más acuciantes para los proyectos de viviendas colaborativas, dado que los solares privados son por lo general económicamente inasequibles, y porque la Administración no ha fomentado suficientemente la cesión de uso del mismo.

Con el objeto de facilitar la búsqueda del suelo el grupo *Cobarraca Cohousing* apunta la utilidad de generar una base de datos de donde se incluyan todos los espacios solares, edificios a rehabilitar, naves industriales en desuso, edificios de obra inacabada... que puedan albergar proyectos de esta naturaleza.

Otro de los temas referidos con especial incidencia por los proyectos, fundamentalmente senior, es su encaje urbanístico como uso. Así, si se trata de proyectos en suelo urbano el problema se reduce al permitir el uso residencial, aunque se encuentran dificultades en la tramitación de la licencia de obras por las peculiaridades arquitectónicas de las viviendas colaborativas. Sin embargo, en proyectos de ámbito rural, los usos del suelo rústico¹. permitidos son los dotacionales, lo cual vincula el proyecto de

¹ Por ejemplo, la obtención de la DIC es un trámite difícil y largo con un coste adicional del 2% del proyecto.

vivienda al cumplimiento de toda la normativa relacionada con servicios sociales y residencias para colectivos de edad. Esto determina obstáculos para los proyectos dado que, por su planteamiento autogestionario, los aleja de los modelos residenciales y de gestión de servicios al uso. Además, la casuística de cumplimiento de requisitos a medida que se van ofertando servicios pueden resultarles francamente inabarcable a nivel de gestión, e inasumible temporal (se trata de personas de edad) y económicamente

Y es que los proyectos de vivienda colaborativa senior parecen conformar un híbrido entre lo que es su carácter habitacional, por un lado, y la propia prestación de servicios por otro. Por ello, los colectivos implicados y la Administración no acaban de reconocer su ubicación dentro de las disposiciones y ayudas del Plan de Viviendas, puesto que, aunque a nivel urbanístico sean considerados como uso dotacional, se trata de las viviendas permanentes de las personas que en ellas están empadronadas.

En este sentido, *Alicante Covivencia* se halla estudiando una tercera opción legal, y es tramitar su solicitud como "Otros tipos de centros", en base a lo cual les permitiría encajar su opción por el suelo público como uso dotacional.

En relación al diseño arquitectónico, los proyectos objeto de estudio consideran el diseño del edificio del proyecto como una de las claves de las viviendas colaborativas, al propiciar la edificación de espacios comunes, y facilitar con ello un modelo de construcción abierto a la interacción social y la convivencia. Ello, no obstante, propiciando una estructura para las propias viviendas que prime la privacidad de cada núcleo habitacional. Además, tanto si se ubica en un núcleo urbano como en un entorno rural las iniciativas pretenden establecer conexión con el barrio o con el municipio o núcleo cercano, al objeto ya no solo de impedir el aislamiento de las personas, si no que estén vinculadas a una realidad que les es cercana y próxima, como también para poder hacer uso de los recursos (materiales y humanos) que precisen en el desenvolvimiento de su día a día (*Cohabitage València, APAVALE*).

Por lo general, se trata de unidades de convivencia no muy grandes, con una media de 15-25 viviendas familiares o individuales. En el caso de *Ágora Cohousing*, se contempla en su diseño la existencia de una vivienda adicional para ser ofrecida a la Administración como vivienda de uso social, como pago en especie del canon de la cesión de suelo público obtenido en concesión administrativa.

BLOQUE 4. Económico-financiero.

Todos los proyectos de vivienda colaborativa objeto de estudio consideran que las variables económicas, y en concreto el tema financiero, configuran uno de los principales escollos a la hora de acometer proyectos de este tipo. No obstante, esto es especialmente limitante en el caso de las viviendas colaborativas intergeneracionales.

Así, en términos generales, en el caso de los proyectos senior, y merced al patrimonio residencial previo del colectivo de mayores en nuestro país, como es la existencia de un piso en propiedad, puede resultar viable iniciar un proyecto de viviendas colaborativas bien de manera privada, o con poca ayuda financiera a través de un crédito puente que sería extinguido a corto plazo tras la venta del inmueble propio. No obstante, un representante de *Resistir* contraargumenta que eventual puesta en alquiler de esos inmue-

bles, supone una renta complementaria a las modestas pensiones de jubilación de los seniors. Por lo que propone establecer un mecanismo poder ceder viviendas no adaptadas a la Administración para que las gestione en alquiler público, a cambio de suelo y financiación para unas viviendas que responden a sus nuevas necesidades.

En el caso de las viviendas colaborativas intergeneracionales el tema financiero conforma el principal problema para su acometimiento. Y es que la precaria situación de la población más joven que les dificulta ahorrar, la carencia de un patrimonio previo que ejerza de aval de la operación, o, incluso, la aparición de factores de índole cultural (básicamente en el segmento de mayor nivel económico), en la medida en que en nuestro país la vivienda conforma el principal reducto de ahorro y patrimonio de la práctica totalidad de familias y hogares, se conjugan como factores responsables.

Dentro de los modelos senior, *Mayores Solidarios* desarrolla un proyecto con financiación exclusivamente de sus socios, y a través del formato cooperativa para evitar el beneficio del promotor. Entienden además que el diseño más reducido de la propia vivienda colaborativa, y ubicada cerca de familiares y amigos, contribuye a evitar los gastos de una casa más grande, y el pago de los servicios que vayan necesitando al ser ayudados por aquellos. En su proyecto conciben la generación de una residencia que preste servicios asistenciales a los propios socios de la cooperativa, pero que también puedan ofertarse a demandantes del entorno en el que se ubiquen, destinando los potenciales beneficios a la reducción de las cuotas de los socios.

En el ámbito de los modelos intergeneracionales *Ágora Cohousing* opta por la financiación privada externa a través de un préstamo hipotecario a la cooperativa, con aportaciones del socio de un 20% y sin aval de carácter personal de cada socio. Las condiciones que exige la Entitat Valenciana d'habitage i Sol (EVha) (cesionaria del suelo público de la cooperativa) consistentes en unos los ingresos de la unidad no superiores al 4,5 del IPREM, no permiten responder personalmente a los avales exigidos por las entidades financieras. Además, ninguno de sus miembros posee una vivienda alternativa a la del existente en la vivienda colaborativa.

El resto de las iniciativas ha contemplado la posibilidad del apoyo financiero externo recurriendo bien a la banca tradicional (Banco de Santander), bien a las entidades financieras de carácter social, como Caixa Popular, Triodos o Fiare, y no sin la aparición de dificultades.

Por un lado, el problema surge cuando se trata de iniciativas que se estructuran con suelo público por el potencial efecto desincentivo que para las entidades financieras supone la inexistencia de una garantía en propiedad (propiedad privada del suelo) al que recurrir frente a eventuales contingencias (*Resistir*).

Una dificultad adicional reside en el propio colectivo demandante de financiación, personas mayores que, en el mejor de los casos, aun contando con un proyecto en suelo privado, sólo tienen opción a créditos a corto plazo con altas cuotas invariables de satisfacer. Para los que, además, ante posibles contingencias en el pago, resultaría poco ético algún procedimiento coercitivo como el desahucio. El hecho se agrava si se trata de cooperativistas con niveles de renta reducidos, para los que las posibilidades crediticias se reducen drásticamente al implicar un riesgo inasumible para las entidades financieras. (Grupo *Cobarraca Cohousing, Resistir*).

Otro problema que se plantea es el propio desconocimiento de las entidades financieras sobre lo supone el modelo de viviendas colaborativas. Para hacerle frente, es necesario articular proyectos serios, con solvencia técnica, económica y social, capaces de que proporcionar seguridad a las posibles entidades financiadoras. A ello podría contribuir la existencia de garantías o avales públicos o incluso intercooperativos, así como la articulación del propio sector, capaz de dotarles de suficiencia negociadora conjunta. (*Alicante Convivencia*).

No obstante, algunas entidades financieras de carácter social han ofrecido respuestas a este tipo de viviendas. Este es el ejemplo de *Vacaciones Permanentes* que plantea sus socios una doble alternativa para la compra del terreno ofrecida por Caixa Popular. De un lado, un préstamo personal a los propios socios de la cooperativa con bajo interés para poder realizar aportaciones para la compra del suelo, y de otro lado, la posibilidad de un préstamo hipotecario a la cooperativa al 1%. A ello, se suma la posibilidad de contar con beneficios financieros adicionales si la cooperativa se incorpora como socia de la citada entidad de crédito cooperativo.

Por su parte *Alicante Convivencia* plantea un proyecto que cuenta con un 70% de financiación ajena, procedente el 30% restante de las aportaciones voluntarias de los socios y asociados, de la cuota de ingreso no retornable, y de las aportaciones de las llamadas "amigas de convivencia", que constituyen donaciones y ayudas de personas que apoyan el proyecto

El recurso a la ayuda pública no se halla exento de problemas. Así, junto a la práctica inexistencia de líneas de apoyo específicas, tanto para la compra del suelo como para el desarrollo del propio proyecto de vivienda colaborativa, se halla el alto desconocimiento que existe sobre esta modalidad habitacional e incluso sobre la opción cooperativa para su desarrollo, tanto por parte de los responsables públicos como de los propios técnicos, gestores o registradores. Además, frecuentemente no existe un canal financiero público o privado abierto que avale proyectos de estas características al considerarlos de base exclusivamente privada, y sin posibilidad de adquirir el perfil social que respaldase su financiación.

El *Colectivo Garba* desecha el recurso al apoyo público planteando dos opciones financieras alternativas en estudio. De un lado, combinar la comunidad de propietarios con la forma cooperativa en cesión de uso. Así, se crearía una comunidad de bienes para la compra del suelo y la construcción del edificio (incluyendo cláusulas para evitar la especulación), y tras ello, una parte o todos los integrantes del proyecto constituirían la cooperativa, con el objeto de que sea la propia comunidad de propietarios la que alquilase a la cooperativa las viviendas construidas. En este caso, sería la cooperativa la que pagaría las cuotas del alquiler, resolviéndose adicionalmente el tema de la transmisión patrimonial, dado que la comunidad de propietarios podría transmitir el patrimonio sin que mediase la extinción de la cooperativa (que seguiría funcionando con nuevas personas socias). Alternativamente este grupo plantea el recurso por el leasing financiero, donde la entidad propietaria del suelo y la promotora del edificio establecería un contrato de leasing con el colectivo interesado.

Los mencionados factores llevan a los proyectos analizados a considerar que, ante la práctica inexistencia de apoyo financiero público y las dificultades del recurso pro-

cedente de las entidades financieras, la mejor opción es su desarrollo con financiación propia². El problema evidente en este caso, sería la potencial generación de una opción a disposición exclusiva para colectivos pudientes.

Otro aspecto de interés dentro de este bloque económico, son los relativos a la fiscalidad tanto respecto de posibles bonificaciones en tributos locales, como en términos de la tributación del socio de la cooperativa.

En relación al primer aspecto todas las iniciativas consideran necesaria la bonificación en tributos locales como el IBI, ICIO y el IIVTNU para el caso de las viviendas colaborativas de ubicación urbana. Ello lo justifican en la naturaleza social subyacente a estas iniciativas, generadora de efectos positivos para sus integrantes y para la sociedad en general³, su vocación por la sostenibilidad, su estatus no lucrativo (para aquellas iniciativas de tal tipo). A todo lo anterior, habría que adicionar el hecho de adoptar formas jurídicas del sector de Economía Social (asociación y cooperativa), sector que cuenta con una amplia gama de instrumentos públicos de fomento, a tenor de sus aportaciones al bienestar social y económico de los estados⁴. Asimismo, y en relación a la tributación del socio, el aspecto más referido es el hecho de tener que enfrentarse al pago del IBI cuando la vivienda no sea en propiedad, o el no contar con ninguna ventaja fiscal a pesar de seguir un modelo de construcción y habitacional sostenible.

2.4. Conclusiones⁵.

El modelo de viviendas colaborativas en la Comunidad Valenciana, salvo alguna experiencia pionera, fundamentalmente en el ámbito senior, es relativamente muy joven, y en algunos aspectos emergente. A lo largo de este apartado se ha pretendido exponer las características que subyacen al mismo e identificar sus problemáticas. Por último y en este epígrafe de conclusiones, se exponen los desafíos y retos a los que se enfrenta el desarrollo y consolidación de este modelo de vivienda en nuestra Comunidad.

2 En palabras de uno de los responsables del proyecto Vacaciones Permanentes *“Contar con nuestras propias fuerzas, y si luego se tiene acceso a ayuda externa, pues (utilizarla para) mejorar”*.

3 Véase al respecto todo lo relacionado en el capítulo relativo a los beneficios de las viviendas colaborativas.

4 La literatura académica ha fundamentado sobradamente la contribución de la Economía Social al bienestar económico y social de las economías (en términos de cohesión social y territorial, por ejemplo), así como su ayuda en el cumplimiento de las funciones tradicionalmente asignadas a los Estados (asignación, distribución y estabilización) (Sajardo, 2012).

5 Este apartado de conclusiones se elabora en base al análisis del trabajo empírico realizado, y con los documentos de trabajo procedentes del I Encuentro valenciano de cooperativas de viviendas en cesión de uso y cohabitación cooperativa, organizado por FECOVI y celebrado en Valencia en octubre de 2019; documentos de propuestas de la Coordinadora valenciana de las iniciativas de viviendas colaborativa (*Cohabitem*) en 2021; el documento de REAS (2020); La Dinamo (2019); Hispacoop (2019); Observatorio Vasco de la vivienda (2020).

2.4.1. **Ámbito financiero**

Desde el ámbito financiero se plantean los siguientes desafíos:

- Apoyo financiero público sobre la base de su naturaleza social, bien para la asistencia de colectivos de mayores, o como recurso habitacional para colectivos vulnerables o con menos recursos. Teniendo en cuenta su vocación por la sostenibilidad, por la concepción y desarrollo de la modelo basada en la cooperación y la colaboración, siendo potencialmente eficaz en la reducción de los costes habitacionales.
- Una de las principales dificultades para el desarrollo del modelo de vivienda colaborativa es falta de garantías para la financiación. Existen serias dificultades legislativas que impiden la existencia de avales públicos. Sería por tanto necesario, un cambio en el modelo legal para fortalecer un sistema de garantías a través de la sociedad mercantil estatal CERSA, en base a una línea de contragarantía a las Sociedades de Garantía Recíproca para este tipo de iniciativas⁶.
- Estudio sobre el impacto de la nueva ley hipotecaria sobre financiación de cooperativas.
- Establecimiento de relaciones y convenios de colaboración con entidades de crédito que desarrollen instrumentos de ahorro y financiación con destino a impulsar viviendas colaborativas.
- Puesta en marcha de una plataforma de financiación específica para facilitar la emisión de títulos participativos de deuda para financiación de los proyectos y canalizar financiación del Banco Europeo Inversión u otras instituciones.
- Desarrollo de convocatoria de las ayudas a viviendas en cesión de uso previstas en el Plan Estatal Vivienda Estatal, integrando las particularidades la autopromoción cooperativa de viviendas en cesión de uso.
- Desarrollo de ayudas e incentivos dirigidos a la inversión en vivienda en cesión de uso, equiparándose al alquiler o incluso incrementándose si se realiza en suelo público con reversión.
- Incentivo público para la generación de recursos privados de los ciudadanos que sean dirigidos a este uso (ahorro, planes de pensiones, indemnizaciones por despidos.
- Con el objeto de hacer frente al desconocimiento de las entidades financieras es necesario que los proyectos de viviendas colaborativas sean serios, con solvencia técnica, económica y social, capaces de que proporcionar seguridad a las posibles entidades financiadoras. A ello podría contribuir la existencia de garantías o avales públicos o incluso intercooperativos, así como la articulación del propio sector, capaz de dotarles de suficiencia negociadora conjunta.

⁶ En la actualidad CERSA excluye a la vivienda de su actividad de contragarantía a las Sociedades de Garantía Recíproca, prestando avales a todo tipo de empresas.

2.4.2. Ámbito ubicación y suelo.

- Generar una base de datos de donde se incluyan todos los espacios solares, edificios a rehabilitar, naves industriales en desuso, edificios de obra inacabada... que puedan albergar proyectos de esta naturaleza.
- Disposición de suelo (público y privado) en zonas urbanas o periurbanas, cercanas a equipamientos. Estudio de desarrollo de las viviendas colaborativas sobre suelo dotacional para equipamientos (viviendas protección pública, viviendas para jóvenes estudiantes y fomento del envejecimiento activo...).
- Disponibilidad de suelo público de la Administración autonómica u otros organismos públicos, cumpliendo con las siguientes variables:
 - Buena ubicación solares (integrados, cercano a equipamientos, transportes...).
 - Compatibles con aval financiero / facilitación garantías sobre el solar a entidades financieras.
 - Compatible con el apoyo financiero público (IVF, ICO, BEI, acuerdos con entidades financieras)
 - Compatibles con líneas de ayudas plan vivienda u otras.
- Facilitar que la Administración local promueva, cofinancie y facilite la cesión de uso de suelo público del patrimonio municipal.
- En el caso de la vivienda colaborativa senior o intergeneracional que incorporan la prestación de servicios sociales, la Administración debe elaborar una tipología específica que permita encajar los proyectos en solares con los diferentes usos urbanísticos.
- Introducción de cambios en la normativa urbanística estatal y autonómica, para favorecer la implantación de este tipo de proyectos. Facilitando modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento, que implique cambio de la clasificación del suelo para destinarlo a viviendas o alojamientos colaborativos, sin necesidad de estar sometidas a un régimen de protección pública, siempre que estén promovidos en régimen de cooperativa calificada de iniciativa social y sin ánimo de lucro, tal como se ha impulsado en algunas comunidades autónomas.

2.4.3. Ámbito jurídico-fiscal.

- Diseño e implementación de un marco general del modelo cooperativo en cesión de uso que incorpore puntos dispositivos que permitan la diversidad y puntos críticos, en el ámbito jurídico, arquitectónico-urbanístico, tributario y financiero.
- Incidencia política y líneas de trabajo (profesionales-académicas) para la dotación de mayor seguridad jurídica a las iniciativas de viviendas colaborativas en cooperativa, a través de modelos de documentos de interés (ámbito registral, tributario...)
- Recopilación de experiencia en ámbito jurídico en aquellas cooperativas más avanzadas.

- Profesionales jurídicos y economistas formados en el ámbito de la cesión uso para resolver problemáticas planteadas y coordinación para actuación uniforme para apoyo del sector.
- Impulso de una reforma fiscal para beneficiar a la vivienda colaborativa en cesión de uso, así como otros promotores sociales sin lucro de alquiler, rebajando el IVA de la promoción al tipo impositivo del 4%. Las cooperativas de autoconstrucción en cesión de uso asumen todo el IVA de la fase de promoción y construcción. Esta carga impositiva repercute en un mayor coste de la vivienda, en la medida que las cooperativas de vivienda en cesión de uso repercuten el coste real a los socios habitantes.
- Consideración como “especialmente protegidas” las cooperativas de viviendas que retengan la propiedad de las viviendas, locales y edificaciones o instalaciones complementarias, adjudicando a los socios la cesión de uso, o cualquier otro título similar. Esta medida facilitaría, por ejemplo, la exención del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales en la compra de suelo o patrimonio para este tipo de cooperativas que promueven un modelo no especulativo sin ánimo de lucro.
- En el Plan Estatal de la Vivienda, la inclusión de la superficie correspondiente a espacios de uso común en el cálculo de ayudas en función de la superficie de las viviendas. La vivienda cooperativa en cesión de uso se caracteriza por promover espacios de uso colectivo, en aras de favorecer una vivienda más colaborativa, por tanto, para un mismo coste de construcción y metros totales construidos, albergan menos metros útiles de vivienda. y, en consecuencia, una subvención menor.

2.4.4. Medidas de carácter general.

- Establecimiento de medidas de sensibilización y concienciación a los gestores al servicio de la Administración, a los profesionales del sector y a la sociedad sobre la filosofía y concepto del modelo de viviendas colaborativas como solución acceso a la vivienda para el segmento de población joven (precariedad laboral, incapacidad de ahorro...) y como articulador para el fomento del envejecimiento activo.
- En el ámbito senior se reclama la ayuda pública, bajo su consideración como alternativa habitacional a las residencias, e incluso otorgándoles una consideración de servicio público socio-sanitario y de inclusión. Una infraestructura clave para atender reclamaciones de entidades vinculadas a la dependencia, como asociaciones frente al Alzheimer.
- Incidencia política para impulso de la red de proyectos vivienda colaborativa, a través cooperativas de viviendas en cesión de uso con servicios de interés general, como herramienta óptima para vivienda digna, asequible y sostenible.
- Aumentar la escalabilidad del modelo a través del diseño e implementación de un marco general del modelo de vivienda colaborativa en formato cooperativo en el ámbito privado y público-privado.
- Formación sobre el modelo de cooperativa de viviendas en cesión de uso y propiedad colectiva dirigida a diferentes agentes (socios y socias de cooperativas,

profesionales del ámbito, funcionarios públicos...).

- Incremento de la profesionalidad al servicio de las viviendas colaborativas para la formación del grupo y para la gestión de la actividad económica, con el objetivo de estabilizar, consolidar y acelerar la consecución del proyecto, generando garantía y confianza frente a terceros (financiación, potenciales cooperativistas...).
- Red de recursos de interés (comunicación, estatutos sociales y libros sociales) para compartir conocimiento y experiencia en la implementación de iniciativas de viviendas colaborativas.

PARTE III.

Estudio jurídico de la vivienda colaborativa en la Comunidad Valenciana: estado de la cuestión.

Realizado por M^a Pilar Alguacil Marí & Manuel Alegre Nuevo & Cristina Grau

3.1. Marco jurídico y regulatorio

a. Concepto y modelos

1. Cuestiones previas. Especial consideración de la vivienda y de la sociedad cooperativa

1.1. Especial consideración a la vivienda

Como cuestión previa, no podemos dejar de mencionar que el objeto sustantivo de, estudio, la vivienda, constituye, por encima de todo, un derecho fundamental de las personas, reconocido en el artículo 25.1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos y el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, al incluir «*el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia*». También el artículo 34.3 de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea reconoce el «*derecho a una ayuda social y una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes, según las modalidades establecidas por el Derecho de la Unión y las legislaciones y prácticas nacionales*».

En nuestra Carta Magna el artículo 47 declara que «*Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada*», añadiendo que «*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*».

A este respecto debe tenerse en cuenta que las Comunidades Autónomas han asumido en sus respectivos Estatutos competencias en materia de vivienda. En el caso de la Comunitat Valenciana el artículo 16 de su Estatuto establece que «*La Generalitat Valenciana tiene que garantizar el derecho a una vivienda digna a todos los ciudadanos y ciudadanas valencianos, especialmente a los más desprotegidos*» y en concordancia con ello, la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la Función Social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana (en adelante, LFSV) configura la vivienda como un verdadero derecho subjetivo, en su artículo 6, precisamente intitulado «*Acción pública y derecho subjetivo exigible*», al establecer que: «*Todas las personas, en ejercicio de la acción pública en materia de vivienda, pueden exigir ante los órganos administrativos (y jurisdiccionales) competentes el cumplimiento de la normativa en materia de vivienda*»¹.

Derecho que se concreta en el artículo 2 de la Ley, al referirse a la **vivienda asequible, digna y adecuada**. Y estableciendo que «*La efectividad de este derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada, de acuerdo con lo establecido en este artículo, genera la obligación jurídica de la administración autonómica valenciana y de las administraciones locales radicadas en la Comunitat Valenciana de poner a disposición del solicitante la ocupación estable de un alojamiento dotacional, de una vivienda protegida o de una vivienda libre si ello fuera necesario que cumpla con todas las condiciones para garantizar su libre desarrollo de la personalidad, su derecho a la intimidad y el resto de derechos vinculados a la vivienda*».

Como veremos en un apartado posterior de este estudio, la vivienda ha sido objeto de protección por los poderes públicos, mediante la implementación de distintas medidas, hasta ahora destinadas fundamentalmente a impulsar el régimen de propiedad y el de alquiler, si bien las normas más recientes, tanto a nivel estatal, como autonómico, están impulsando otros regímenes de tenencia que permitan el acceso asequible y estable a la vivienda por parte de la ciudadanía.

Es precisamente el análisis de estos otros regímenes de tenencia los que serán objeto de análisis en los siguientes apartados, con el fin de poder proponer una serie de medidas a adoptar por el Govern de la Generalitat Valenciana para impulsar estos nuevos modelos, de éxito en otros países de nuestro entorno.

1.2. La naturaleza de la sociedad cooperativa

Otra cuestión de relevancia al abordar el estudio que nos ocupa es la relativa a la naturaleza de la sociedad cooperativa. Como veremos más adelante, la legislación

1 También el legislador vasco adopta esta configuración del derecho a la vivienda como un auténtico derecho subjetivo en el artículo 6 de la Ley 3/15, de 18 de junio, de Ley de la Vivienda de Euskadi.

sobre vivienda equipara estas sociedades a las entidades de carácter benéfico y social. El fundamento de esta equiparación lo encontramos en el artículo 129.2 de la Constitución, al establecer que «*Los poderes públicos promoverán eficazmente las diversas formas de participación en la empresa y fomentarán mediante una legislación adecuada, las sociedades cooperativas. También establecerán los medios que faciliten el acceso de los trabajadores a la propiedad de los medios de producción*».

Ciertamente, a diferencia de otros tipos societarios, la cooperativa es una sociedad de la que cabe predicar que no existe lucro objetivo, y sólo limitadamente, se encuentra presente el lucro subjetivo.

El lucro objetivo se encuentra en la causa del contrato societario, en el fin que persiguen los socios mediante la agrupación, que no es otro que el de obtener unas ganancias que repartir. Así lo constatamos en el artículo 1665 del Código civil, al definir el contrato de sociedad como aquél «*por el cual dos o más personas se obligan a poner en común dinero, bienes o industria, con ánimo de partir entre sí las ganancias*», estableciendo el artículo 1691 que «*es nulo el pacto que excluye a uno o más socios de toda parte en las ganancias o en las pérdidas*», añadiendo que «*sólo el socio de industria puede ser eximido de toda responsabilidad en las pérdidas*». Y en el mismo sentido, el Código de Comercio establece en su artículo 116 que «*el contrato de compañía, por el cual dos o más personas se obligan a poner en fondo común bienes, industria o alguna de estas cosas, para obtener lucro, será mercantil, cualquiera que fuese su clase, siempre que se haya constituido con arreglo a las disposiciones de este Código*».

A diferencia de estos modelos societarios, en la cooperativa el fin social no está constituido por la voluntad de obtener unas ganancias que partirse, sino por el desarrollo en conjunto, por las personas socias, de una actividad económica, con el ánimo (el fin) de satisfacer sus necesidades. Y así deriva del tenor literal del artículo primero de la Ley de Cooperativas de la Comunitat Valenciana, al decir:

«La cooperativa es una sociedad constituida por personas que se asocian, en régimen de libre adhesión y baja voluntaria, para la realización de actividades empresariales, encaminadas a satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas y sociales, con estructura y funcionamiento democrático, conforme a los principios formulados por la alianza cooperativa internacional, en los términos resultantes de la presente Ley.

Definición que encontramos de nuevo en el artículo 2 de dicha Ley, a cuyo tenor: «*A los efectos de esta ley, es cooperativa la **agrupación voluntaria de personas físicas** y, en las condiciones de la ley, jurídicas, al servicio de sus personas socias, **mediante la explotación de una empresa colectiva sobre la base de la ayuda mutua, la creación de un patrimonio común y la atribución de los resultados de la actividad cooperativizada a los socios y socias en función de su participación en dicha actividad***».

Por ello en la cooperativa es esencial la actividad cooperativizada que el socio desempeña en el seno de la sociedad, puesto que el desarrollo de esta actividad es la que satisface sus necesidades, fin social y causa última del contrato societario; es la verdadera motivación que impele al socio a agruparse en la cooperativa. Así lo recoge el legislador valenciano, desde los preceptos transcritos, y en los artículos 8, 10, 20,

21, 22, 25 a 27, 37, 39, 42, 56, 63 a 65, 67 a 69, 71, 81. La actividad que el socio lleva a cabo en el seno de la cooperativa, que se configura como un derecho-deber deviene, deviene el criterio de atribución de derechos y obligaciones a las personas socias, tanto políticos, como económicos. Esta actividad sirve, a su vez, como criterio de clasificación de la sociedad misma (artículos 85 y 86 de la Ley).

Por otra parte, en cuanto al lucro subjetivo, éste no existe tampoco en las cooperativas que, de acuerdo con los criterios establecidos en el precitado artículo 86 de la Ley, renuncian a la partición entre las personas socias de las ganancias obtenidas mediante el desarrollo de la empresa común, destinando los resultados positivos a fondos irrepartibles entre sus miembros, fondos que pueden aplicarse en cumplimiento del fin social o a los que cabe imputar las pérdidas de la sociedad. Tampoco cabe predicar el lucro subjetivo respecto de aquellas cooperativas que, mediante el desarrollo de su actividad, persiguen el ahorro de las rentas de sus socios, posición que es unánime en la doctrina y jurisprudencia.

A este respecto encontramos distintos pronunciamientos de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 15ª) en Sentencia de 23 de septiembre de 2010, según la cual: «...se comprende sin dificultad la institución del "ahorro cooperativo" en las cooperativas de consumo, a través de la cual se logra la finalidad de la actividad cooperativa, que procura al socio y a su unidad familiar el suministro de bienes y servicios de consumo en mejores o ventajosas condiciones, primordialmente de coste, eliminando o reduciendo el margen comercial de los agentes que intervienen en la cadena de producción y distribución en el mercado y aproximado así el coste del socio (coste de compensación) con el coste de adquisición de los bienes o productos por la cooperativa, es decir, por los consumidores agrupados en cooperativa », y en la Sentencia de la misma Sección de 8 de mayo de 1995, respecto de una cooperativa de consumo declara que: «Nada impide la intermediación de otras organizaciones que, desde otra perspectiva, anudan a la iniciativa empresarial la ausencia de ánimo de lucro, ya adopten la forma de asociaciones de consumidores y usuarios, ya la de sociedades cooperativas, cuya protección alcanza rango constitucional (arts. 9, 2, 51 y 129.2 de la Constitución)»

Por todo ello, se predica de la cooperativa que es una sociedad de naturaleza personalista (por oposición a las sociedades de base capitalista) y no especulativa, en tanto en cuanto:

- La distribución de resultados entre las personas socias, tanto la eventual distribución de resultados positivos, como la imputación de las pérdidas, se basa en la actividad cooperativizada desempeñada por el socio en la sociedad, y no en el capital aportado (artículos 68 y 69 de la LCCV)
- En caso de baja, la persona socia recupera el capital aportado en su día, en su caso, actualizado, pero las plusvalías generadas colectivamente, permanecen en la sociedad, integrándose en su mayoría en reservas obligatorias, irrepartibles entre las personas socias, incluso en la disolución de la sociedad (artículo 61 de la LCCV en cuanto al reembolso de aportaciones, artículo 68 en cuanto a la aplicación de parte de los resultados a reserva obligatoria -regulada en el artículo 70-, y artículo 82 en cuanto al destino del patrimonio social en caso de disolución y liquidación de la cooperativa)

- La remuneración del capital social no se efectúa a través del dividendo, sino de intereses, viniendo, además, limitados por la norma legal (artículo 58 de la LCCV)
- En las cooperativas de consumo en sentido amplio, siendo aquéllas que persiguen obtener ahorros en las rentas de sus miembros, como es el caso de la vivienda, la persona socia paga el coste de la vivienda. Incluso las normas contables establecen que las operaciones entre el socio y la cooperativa se entienden efectuadas en términos de compensación de costes; así lo establece el artículo 15 de la 20/1990, de 19 de diciembre, del Estatuto Fiscal de las Cooperativas, norma aplicable a todas las cooperativas, cualquiera que sea el régimen fiscal del que disfruten, norma que incluye expresamente las cooperativas de vivienda, y en la misma línea, la Orden EHA/3360/2010, de 21 de diciembre, por la que se aprueban las normas sobre aspectos contables de las sociedades cooperativas, al establecer en su Norma Décima (como hacía su antecesora, la Norma Once de la Orden ECO/3614/2003, de 16 de diciembre) que en los ingresos derivados de las operaciones con socios, debe consignarse el importe de la contraprestación, efectuada por los socios a cambio de la entrega de bienes o prestación de servicios cooperativizados, en términos de compensación de costes.
- Finalmente, en la cooperativa de vivienda, si la persona socia se propone la transmisión de los derechos que ostenta sobre la vivienda, la cooperativa tiene derecho de tanteo por el precio de adjudicación (artículo 91.7 de la LCCV).

Como veremos más adelante, la naturaleza no especulativa de estas sociedades aún resulta más evidente en el caso de las cooperativas que no atribuyen a las personas socias la propiedad.

Por cuanto antecede, y sin perjuicio de hacer referencia a otras posibles formas asociativas, centraremos el análisis en la figura de la cooperativa (de viviendas o de la cooperativa de viviendas y consumo) en régimen de cesión de uso, por ser la forma social que mayoritariamente han empleado aquellos países en los que el modelo está consolidado, a lo que no es ajeno la particular naturaleza de este tipo de sociedades.

2. Concepto de vivienda colaborativa y cooperativas de viviendas en cesión de uso

El primer paso lógico para abordar el estudio de cualquier materia pasa por ofrecer una definición de la misma, para acotar el objeto del estudio. Por ello, en primer lugar, debemos determinar qué se entiende por “vivienda colaborativa”, término que parece estar haciendo fortuna en nuestro país, junto al anglicismo *cohousing*, que cada vez más usualmente se traduce por “co-vivienda” o el término valenciano “co-habitatge”.

Resumiendo lo expuesto en el apartado 1. 2.2. de la Parte I de este estudio, Vestbro (2010), explica que el prefijo “co” puede venir referido a diversos aspectos característicos de los proyectos de vivienda que adoptan esta denominación:

- a) a la vivienda colectiva, como aquella en la que los espacios comunes priman sobre los individuales y donde se comparten los gastos de algunos servicios;

- b) a la vivienda colaborativa, entendida como la que no sólo busca compartir gastos y espacios de convivencia, sino desarrollar dinámicas de apoyo mutuo, actividades conjuntas, e, incluso, donde la vivienda ha sido co-diseñada con las personas residentes (Durrett, 2005);
- c) poner el énfasis en el elemento “comunidad” y en “el hacer común” (Keller & Ezquerro, 2021);
- d) a la vivienda cooperativa, forma jurídica particular que adoptan la mayoría de estos proyectos;
- e) referido a comunidad, buscando crear una comunidad en torno a determinados estilos de vida, valores o normas alternativas.

En la “Guía jurídica y fiscal del cohousing cooperativo en la Comunidad Valenciana”², definimos el término “covivienda” del siguiente modo:

«... sistemas de organización comunitaria de la vivienda, que tienen una doble finalidad: dotar a sus miembros de una residencia estable, y hacerlo en un entorno colectivo, de relación con los demás miembros y con la comunidad. Para ello se combinan los espacios de uso privativo (vivienda, apartamento u otras dependencias) con otros espacios de uso colectivo, común y social. Los miembros del cohousing también se organizan para conseguir el suministro de los bienes y servicios que necesitan, tanto los relacionados directamente con la vivienda, como otros necesarios para su desarrollo integral. Por todo ello también se habla de “vivienda colaborativa”.

El cohousing es, en definitiva, una manera de organizar la vivienda y la vida en comunidad, combinando lo privado o individual con lo colectivo o comunitario.

Así constatamos que un elemento central en el cohousing es la comunidad. Se pone el acento en la persona y en sus necesidades, desde una visión integral de relación con la comunidad: la inmediata, de los miembros que comparten el edificio, y la del entorno en el que éste se ubica. Se busca dar respuesta a las necesidades, y se busca hacerlo de forma comunitaria. La interacción y la relación con el colectivo y con el entorno son fundamentales. »

La práctica totalidad de experiencias españolas de vivienda colaborativa o de covivienda han adoptado la forma de cooperativa³. Y, desde un punto de vista de la estructura de la propiedad, la mayor parte de ellas articulan un particular régimen de te-

2 Alguacil Marí, María Pilar, Bonet Sánchez, María Pilar, Grau López, Cristina R., Valencia, 2020, editado por la *Dirección General de Emprendimiento y Cooperativismo Conselleria d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball de Generalitat Valenciana* y el Aula de Emprendimiento en Economía social y Sostenible de la Universitat de València, pág. 13. La versión virtual se encuentra en <https://www.uv.es/aulaempresoc/publicaciones/2020-guia-juridica-cohousing.pdf>.

3 Si bien los mapeos realizados hasta la fecha por distintas entidades son incompletos, una información que ilustra que la mayoría de estos proyectos adoptan la forma de sociedad cooperativa se puede encontrar en <https://cohousingspain.org/categoria-directorio/comunidades-grupos-cohousing-espana/>

nencia, en el que la propiedad de la edificación corresponde a la cooperativa, mientras que los espacios susceptibles de aprovechamiento privado (ya sean las viviendas, los locales u otro tipo de dependencias) se adjudican a las personas socias en cualquier modalidad de posesión distinta a la propiedad (cesión de uso, alquiler, derecho real de uso y habitación...), llegando la mayoría de ellas a prohibir por vía estatutaria la adjudicación en propiedad a las personas socias de estas dependencias susceptibles de uso privado⁴. Este modelo, mayoritario en nuestro país, suele recibir la denominación en las normas legales de “cooperativas de cesión de uso”, denominación que adoptan también los propios proyectos cooperativos, algunos articulados como cooperativa de vivienda, otros como cooperativa integral (mixta o polivalente) de vivienda y de consumo, y unos pocos como cooperativa de consumo.

Uno de sus fines primordiales es garantizar que las viviendas sean asequibles y no especulativas durante toda la vida útil del edificio, lo que se consigue al mantener la propiedad de la totalidad de éste en manos de la cooperativa, sustrayendo estas viviendas, del mercado inmobiliario y de su lógica especulativa. Este elemento, unido a las estrictas reglas cooperativas, que limitan las aportaciones a capital social exigibles a los nuevos socios, y a las reglas igualmente limitativas en cuanto al régimen de transmisión de las aportaciones a capital social, nos permite decir que se trata de un modelo antiespeculativo, lo que le hace merecedor de políticas públicas de protección y de fomento.

3. Modelos de vivienda colaborativa y características principales

Aunque la vivienda colaborativa es una realidad relativamente reciente en nuestro país, cada vez son más las experiencias que optan por este modelo de acceso a la vivienda, y de convivencia, lo que nos permite hablar de distintas modalidades o modelos de co-vivienda.

Posiblemente las más populares –y al menos las pioneras en el estado español– sean las *sénior*, seguidas de las intergeneracionales. Las primeras se caracterizan por la búsqueda del “envejecimiento activo” de sus habitantes, que disfruten de calidad de vida en la tercera edad, combatiendo el aislamiento de las personas mayores y manteniéndolas activas y tan independientes como sea posible.

Hablamos, en cambio, de proyectos intergeneracionales, cuando nos referimos a los proyectos que pretenden dar respuesta a las necesidades residenciales de las familias, persiguiendo la máxima asequibilidad económica en la promoción o construcción, así como en los gastos relacionados con la vivienda. Estos proyectos también buscan compartir la vida con los demás vecinos y con el entorno, poner en valor los

4 Así sucede en los estatutos de la mayor parte de cooperativas catalanas, como en los casos de LA BORDA, SCCL, SOSTRE CÍVIC, SCCL, LLAR JOVE MARINA DEL PRAT VERMELL, SCCL, LA RAVAL, SCCL, LA DIVERSA, SCCL. En todas ellas por disposición estatutaria la cooperativa no puede atribuir las viviendas en propiedad a sus socios, y en algunos casos llega incluso a prohibirse la división horizontal.

cuidados, el ahorro energético, o el consumo de determinados productos, como los agroecológicos.

Junto a las anteriores hablamos de vivienda colaborativa *júnior* para los proyectos cuyo objetivo es conseguir el acceso a la vivienda para los más jóvenes, poniendo especial atención a su asequibilidad económica u ofrecer una solución a las necesidades de alojamiento de aquéllos que deben estudiar lejos de sus hogares, organizando residencias de estudiantes en cualquiera de las fórmulas legales posibles de cohousing.

Cada vez es más frecuente hablar de co-vivienda verde para referirse a aquellos proyectos que ponen el acento en los aspectos medioambientales, tanto en el proceso de construcción, como en el funcionamiento de la edificación, mediante el uso de materiales y técnicas constructivas que minimicen el impacto ambiental del edificio, la instalación de sistemas de generación energética ecológicos o el uso de energías renovables. Y hablamos de co-vivienda rural cuando las mismas se ubican en el entorno rural, por lo que devienen un instrumento ideal para combatir el despoblamiento de este medio.

Similares necesidades a la co-vivienda *sénior* tienen las personas con capacidades especiales, sirviendo el modelo como instrumento idóneo para articular viviendas tuteladas⁵. Y también encontramos algunas experiencias que pretenden la integración de determinados colectivos, como el LGTB+, como la cooperativa LA MORADA, integrada exclusivamente por mujeres lesbianas y transexuales.⁶

Si bien los sistemas de co-vivienda pueden ser articulados a través de distintas formas jurídicas, societarias o no, tales como la comunidad de propietarios, la asociación o la cooperativa, la mayoría de proyectos de nuestro entorno, como hemos dicho, han optado por esta última figura. Dentro de ésta, muchos se constituyen como la cooperativa polivalente de vivienda y de consumo (integral o mixta en legislaciones distintas a la valenciana), o sólo como una de estas dos clases, ya sea vivienda, ya consumo en aquellos registros de cooperativas más flexibles, y sobre todo cuando no es precisa la previa construcción del edificio que se destinará a viviendas colaborativas.

Junto a la opción por una u otra clase de cooperativas, la mayoría de los proyectos suelen cumplir aquellos requisitos exigidos por la legislación cooperativa para que éstas tengan la misma consideración que el resto de entidades no lucrativas, e incluso en algunas legislaciones, como la balear, es requisito legal obligatorio.

Asimismo, estos proyectos pueden optar por distintos tipos de adjudicación de la vivienda al socio, desde la propiedad (adjudicando a las personas socias la propiedad de las viviendas susceptibles de uso privativo y cooperativizando los servicios y espacios comunes); puede cederse el uso mediante la atribución a las personas socias de un derecho real limitado (usufructo uso y habitación...) o bien la cesión de uso de la vivienda se configura como un derecho de naturaleza obligacional-societaria, siendo

5 Esta misma tipología se define en *Guía de Cohousing cooperativo en la Comunidad Valenciana*, ALGUACIL-BONET-GRAU, 2020, en págs. 14 y ss.

6 <https://www.social.cat/noticia/14740/la-morada-busca-financament-per-la-seva-cooperativa-dhabitatge-feminista-i-lgtbi>

constitutivo del desarrollo de la actividad que la persona socia desarrolla en el seno de la sociedad (la actividad cooperativizada que, en nuestro caso se traduce en la ocupación de la vivienda cooperativa)⁷.

En este informe centramos nuestra atención en el análisis de aquellas experiencias que han adoptado la forma de sociedad cooperativa de acuerdo con la última de las modalidades enumeradas, la cesión de uso, por considerar que es el que pone mayores trabas a la especulación de la vivienda, y ser, por ende, merecedor de más intensas políticas públicas de fomento.

También difieren en cuanto a su estructura financiera, pues en algunos modelos el coste de la edificación –y del suelo- se sufraga casi en su totalidad con fondos propios de la cooperativa, mediante las aportaciones a capital social de las personas socias –sobre todo en algunas experiencias *sénior-*, mientras que en otros casos –la mayoría, en realidad-, el coste de la promoción se financia con recursos ajenos, por lo común mediante el préstamo con garantía hipotecaria concedido por una entidad financiera, en la modalidad de préstamo al promotor. En este último caso, las aportaciones iniciales de las personas socias para sufragar el coste no cubierto por este préstamo suelen ser menores, y no siempre adoptan la forma de aportación a capital social (pueden establecerse como aportaciones obligatorias que no integran el capital mediante cualquier modalidad de recurso financiero, o bien como ingresos corrientes).

Como veremos, en el siguiente apartado, la obtención de los recursos financieros necesarios para promover, construir o adquirir el edificio en el que radicar las viviendas cooperativas en régimen de uso suele ser uno de los mayores problemas que afronta en la actualidad este modelo.

4. Problemas detectados por las iniciativas de vivienda colaborativa

Como acabamos de apuntar en el apartado anterior, uno de los problemas recurrentes que deben afrontar los modelos de vivienda cooperativa en régimen de uso son los de naturaleza financiera. Varios son los motivos que contribuyen a ello, algunos de carácter general, y otros específicamente vinculados a las características del modelo. Esto dificulta tanto los proyectos de autopromoción colectiva, como los de compra de edificios terminados.

En el primer caso, la obtención del suelo deviene uno de los mayores obstáculos –en especial, en las grandes ciudades-, tanto por la escasez de solares edificables, como por el elevado precio de los existentes. Como veremos más adelante, esta falta de suelo ha sido paliada en parte con las políticas municipales o autonómicas de adjudicación desuelo público mediante la constitución sobre el mismo de derechos reales

7 De nuevo en *Guía de Cohousing cooperativo en la Comunidad Valenciana*, ALGUACIL-BONET-GRAU, 2020, en especial págs. 24-25 y 80-98.

limitados (fundamentalmente derecho de superficie), pero de ello derivan también problemáticas específicas a efectos financieros.

En el segundo caso, a pesar de la existencia de gran número de edificios acabados y vacíos tras la crisis inmobiliaria de 2008, y de la previsión legal de las figuras del derecho tanteo y retracto para destinarlos a las políticas públicas de vivienda, el precio de estos edificios requiere de una gran inversión por cooperativa, lo que la obliga a buscar vías de financiación.

Por ello, es precisamente en materia financiera donde estos proyectos encuentran sus mayores escollos, debido, de una parte (i) a las políticas restrictivas en cuanto a la concesión de préstamos que aplican las entidades financieras desde la última crisis económica y financiera mundial, que golpeó especialmente en nuestro país a las entidades financieras en cuanto a la concesión de préstamos; (ii) a la escasa capacidad de endeudamiento de las familias, debido a la retribución del trabajo y la casi nula capacidad de ahorro de las familias, fenómenos que se manifiestan especialmente en las personas interesadas en asociarse a esta clase de cooperativas, normalmente procedentes de clases medias bajas o de clases trabajadoras.

Otro de los problemas que se manifiesta específicamente en las viviendas cooperativas construidas en ejercicio de un derecho de superficie atribuido sobre suelos de titularidad pública es el atinente a la calidad de la garantía hipotecaria, dado que la cooperativa no es la plena propietaria de lo edificado, sino una mera superficiaria, es decir, es la titular del edificio, pero no del suelo sobre el que el mismo se ha construido. También algunas entidades financieras consideran que el hecho de que la cooperativa sea la propietaria única de todo el edificio –y por lo tanto, la deudora única del préstamo con garantía hipotecaria supone una concentración del riesgo en un único deudor, a diferencia del modelo de propiedad horizontal, en el que una vez se adjudica la propiedad a los distintos copropietarios, el riesgo queda dividido entre todos ellos en función de su cuota de participación, siendo, por tanto, de menor cuantía el que compete a cada deudor hipotecario.

En otro orden de cosas, como veremos en este estudio, la mayoría de normas regulatorias del fenómeno, tanto las relativas a la vivienda, como a la cooperativa, se basan en los modelos tradicionales de adjudicación en propiedad de la vivienda –y eventualmente en el régimen de alquiler–, pero no contemplan específicamente estas nuevas tenencias, o no lo hacen de manera suficiente, mediante un *corpus iuris* que confiera seguridad jurídica a los operadores económicos.

Especialmente preocupante resulta la cuestión en materia tributaria, teniendo en cuenta, por ejemplo, que a diferencia de otras ramas del ordenamiento, las normas fiscales no pueden ser aplicadas analógicamente a supuestos distintos de los contemplados en ella. Pues bien, la tenencia de la vivienda en régimen de uso cooperativo, distinta del arrendamiento o del derecho real limitado, carece de regulación legal, tanto sustantiva, como en las fiscales, con lo que el usuario se halla ante un escenario de inseguridad jurídica del que pueden derivar graves consecuencias en el orden fiscal.

Finalmente, al tratarse de un proyecto novedoso y complejo –como lo es toda promoción inmobiliaria y el propio proceso edificatorio–, muchos usuarios no pueden acceder a él, ya sea por desconocimiento del mismo, ya porque no disponen del co-

nocimiento técnico necesario para acometer y concluir un proyecto de tales características, o porque desconocen los profesionales adecuados que puedan prestarles el acompañamiento necesario en todo este proceso, tanto en cuanto al asesoramiento, como a su gestión por profesionales especializados.

5. Soluciones y medidas de incentivo a nivel nacional e internacional

Como hemos dicho, el modelo de vivienda cooperativo en régimen de uso tiene como fin principal garantizar que las viviendas sean asequibles y no especulativas durante toda la vida útil del edificio, haciéndola, por ello, merecedora de políticas públicas de fomento. Así lo han entendido diversos países del entorno europeo y otros más lejanos, como Canadá o Uruguay, a lo que se han sumado distintas experiencias españolas.⁸

A nivel internacional, constatamos cómo el modelo de cooperativa de vivienda en régimen de cesión de uso cuenta con diferentes medidas de apoyo, que implican las distintas fases del proceso de desarrollo de la cooperativa, desde la asesoría para la constitución de grupos cooperativos, a la cesión de inmuebles o medidas de apoyo financiero, para la construcción, adquisición o rehabilitación de la edificación, entre otras (BAIGES-FERRERI-VIDAL, 2019).

En cuanto a las ayudas relativas a la primera fase del proceso, **asesorando a los grupos**, encontramos los *Gebietsbetreuungen* de Viena, equipos multidisciplinares creados y designados por el Ayuntamiento, con funciones como poner en relación a grupos de cooperativistas con equipos técnicos especializados en poner en marcha cooperativas para asesorarles y realizar trámites administrativos, en especial en cuanto a la solicitud de ayudas financieras.

Nueva York ejecuta programas de formación para la gestión de proyectos de vivienda; Almere (Países Bajos) o Quebec (Canadá), subvencionan parte del coste de la asesoría técnica por profesionales independientes, reconocidos por la Administración, modelo que, con pequeñas variaciones, sigue Uruguay (que contempla en la Ley los denominados llamados Institutos de Asistencia Técnica -IAT-), o el caso de Inglaterra, con los *Community-led Housing Hubs*, agencias de asesoramiento a nuevos proyectos de vivienda comunitaria financiadas a través de los gobiernos locales y del fondo estatal *Community Housing Fund (Community-led Housing)*⁹.

Otra medida de apoyo consiste en la cesión de inmuebles públicos, en particular de suelo público, a estas cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso, que desde hace décadas se ha venido desarrollando en países como Austria,

8 En el estudio "POLÍTQUES DE REFERENCIA INTERNACIONALS PER A LA PROMOCIÓ D'HABITATGE COOPERATIU D'USUÀRIES", Carles Baiges, Mara Ferreri, Lorenzo Vidal, Ed. por LA DINAMO FUNDACIÓ, Barcelona, 2019. Y también se puede encontrar en: <https://ladinamofundacio.org/project/politiques-de-referencia-internacionals-per-a-la-promocio-dhabitatge-cooperatiu-dusuaries/>

9 Op. citada supra, pág. 22.

donde el Ayuntamiento de Viena creó una organización de lucro limitado para la construcción de vivienda y la renovación urbana (*wohnfonds Wien*) que compra solares públicos y privados para asegurar parcelas en áreas estratégicas y emitir licitaciones para la construcción de vivienda social y asequible, dirigida a promotores y cooperativas.

En Italia, donde las entidades locales pueden emplear instrumentos de planificación urbana para crear zonas de vivienda asequible y social en terrenos públicos o en terrenos expropiados para cederlos en derecho de superficie, por un periodo máximo de 99 años, entre otros agentes, a cooperativas copromotoras; en Hamburgo y Leipzig, en Alemania, cuyas normas federales establecen un plazo mínimo de 30 años y un máximo de 99, al final del cual, si el contrato de cesión no se renueva, se contemplan compensaciones y otras condiciones favorables, como el derecho de tanteo y retracto en caso de transmisión a un tercero por parte del Ayuntamiento; en los Países Bajos, donde la mayoría de gobiernos locales ceden el suelo en arrendamiento ilimitado (*erfpacht*), con un canon fijo o revisado cada 50 o 75 años, para desarrollar vivienda sin ánimo de lucro, o en Quebec (Canadá), donde la Sociedad de Vivienda de Quebec, organismo público provincial, y las autoridades locales también pueden ceder edificios públicos residenciales a las cooperativas, durante un mínimo de 50 años, con un canon fijo¹⁰.

En nuestro país es pionera la experiencia del Ayuntamiento de Barcelona, primero, mediante la convocatoria de concursos públicos, y actualmente a través del denominado "CONVENI ESAL" suscrito por el Consistorio con la Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya (FCHC), la Xarxa d'Economia Solidària de Catalunya (XES) y la Coordinadora de Fundacions d'Habitatge de Catalunya (COHABITAC), para la adjudicación de un derecho de superficie con una duración de 75 años, prorrogable otros 15 años más, a cambio de un canon no de mercado. Las entidades que resulten adjudicatarias de suelos públicos en el marco de este convenio, se beneficiarán del aval del Consistorio por el importe correspondiente a cinco mensualidades o cuotas del préstamo hipotecario, además de una ayuda directa en forma de subvención retornable consistente en el 7% del coste total de la promoción, certificado por el auditor y validado por los Servicios Técnicos Municipales.

Desde 2016 el Ayuntamiento ha adjudicado diez solares y un edificio público para el desarrollo de un total de 248 viviendas cooperativas, esperando alcanzar en el año 2025, un parque público-cooperativa de más 380 viviendas¹¹.

Y en la Comunidad Valenciana la Administración Autonómica ha impulsado este modelo de movilización de suelo público para desarrollo de vivienda asequible y promoción del cooperativismo, planificando la cesión de 49 parcelas a cooperativas para desarrollar más de 1.588 viviendas, con la licitación de siete solares, de los cuales se han adjudicado cuatro, situados en Alicante, Torrent, Gandía y San Juan de Alicante,

10 *Ibidem*, pág. 17.

11 En "CLAVES DE LA COLABORACIÓN PÚBLICO-COOPERATIVA EN EL ÁMBITO LOCAL: VIVIENDA, EMPLEO Y SERVICIOS PÚBLICOS, Fajardo García, Gemma - Vañó Vañó, María José- Marino Garrido, Francisco, Valencia, Febrero 2021, También en <https://fecovi.es/documentacion/publicaciones/7-Guia-Ba-se-Viva.pdf>, pág. 49.

que se encuentran en la fase inicial de la promoción por parte de las cooperativas cesionarias¹².

Otra de las medidas de apoyo pasa por otorgar a la administración un **derecho de tanteo y retracto sobre terrenos o edificios** en determinadas condiciones. Las administraciones públicas pueden ejercer estos derechos por cuenta propia o a favor de determinados promotores.

Así, los gobiernos locales de la Austria meridional, pueden hacer uso del derecho de tanteo sobre terrenos, para ofrecerlos después a entidades constructoras de vivienda con lucro limitado (incluyendo cooperativas) con un precio más favorable. En Alemania, el derecho de preferencia ha sido utilizado en favor de grupos de personas inquilinas para adquirir propiedades y constituir el sindicato de viviendas cooperativas *Miethauser Syndikat*¹³.

Esta figura existe también en nuestro país, en las legislaciones balear, vasca y catalana; en esta última el derecho de tanteo y retracto puede ser ejercido por la Administración para sí o a favor de los denominados “promotores sociales”. Una de estas experiencias, tal vez la más reciente, ha sido la adquisición por parte de LA DINAMO de un edificio público a través del derecho de tanteo y retracto, que luego lo ha cedido temporalmente a la cooperativa en cesión de uso LA CLOSCA, SCCL para el desarrollo de vivienda cooperativa, incluyendo la reserva de seis viviendas de emergencia¹⁴.

Otra posible medida de fomento consiste en la **venta del suelo para que sea destinado a vivienda comunitaria**. Así, en Alemania, los municipios alemanes de Hamburgo, Berlín, Friburgo, Tübingen o Múnich, sólo permiten, a través de procedimientos de licitación competitivos (*Konzeptverfahren* o *Konzeptvergabe*), con base en criterios de sostenibilidad social y medioambiental, la adquisición de terreno público para el desarrollo de viviendas comunitarias (grupos de 3 viviendas como mínimo, y de 20 viviendas de media), encajando con un modelo de desarrollo cooperativo. En Austria, Italia y algunos municipios de Suiza, las cooperativas de vivienda también pueden acceder a solares públicos a un precio ventajoso para la promoción de viviendas asequibles.

En Uruguay, a través de su Cartera de Inmuebles de Vivienda de Interés Social (CIVIS), el Ministerio de Vivienda establece regularmente convocatorias a las cuales se pueden presentar cooperativas que quieran adquirir terrenos y/o inmuebles, las cuales serán adjudicatarias preferentes. La adjudicación se basa en la propuesta urbana y arquitectónica, en el funcionamiento de la cooperativa y su estabilidad en el tiempo; la heterogeneidad del grupo, las actividades de carácter social y formativo y la antigüedad del proyecto¹⁵.

12 *Op. citada supra*, pág. 50.

13 En “*POLÍTIQUES DE REFERENCIA INTERNACIONALS PER A LA...*” pág. 17.

14 <https://ladinamofundacio.org/project/lleida-primer-projecte-dhabitatge-cooperatiu-en-sesio-dus/>

15 *Ibidem*, pág. 17.

En cuanto a las **medidas de apoyo financiero**, Baiges, Ferreri y Vidal (2019) concluyen que «*la forma de apoyo más directa para financiar proyectos cooperativos es la financiación por parte de bancos y/o de instituciones públicas.*» En Uruguay, una vez las cooperativas encuentran suelo, pueden acceder a financiación pública, mediante su participación en los sorteos que organiza el Ministerio de Vivienda dos veces al año, a lo que se suma una línea de crédito para que nuevas personas socias puedan hacer frente a la aportación inicial.

En Alemania, ciudades como Berlín o Hamburgo facilitan préstamos sin interés para nuevas construcciones o para la compra de edificios, citando el ejemplo del banco público IFB de Hamburgo, que financia hasta 25.000 € con un interés bajo durante 20 años. En Austria, Viena ofrece entre 510 y 700 € por m², a un interés del 1%. Si bien es un sistema abierto a cooperativas, la mayoría de promotores que se acogen son entidades de lucro limitado. Desde 2011 la ciudad ha vendido solares municipales con un esquema llamado *Wohnbauinitiative*, que ofrece préstamos de 80 € por m² con un interés del 3,9% a 10 años, en forma de *bullet loans*, por lo que durante buena parte del tiempo se pagan sólo intereses.

Un mecanismo adicional, para facilitar la financiación, es **ofrecer garantías** a los proyectos para que puedan acceder a créditos más ventajosos a través de la banca ética, cooperativa o del mercado privado. En Dinamarca los ayuntamientos ofrecen avales a cooperativas que quieren pedir un préstamo para comprar o para construir nuevas viviendas. También en Nueva York las cooperativas disfrutaban de garantías ofrecidas por organismos municipales, estatales y federales. Quebec ofrece un aval público por 35 años. En Austria, gobiernos locales de municipios como Viena ofrecen hipotecas de segundo rango, es decir, que se hacen sobre viviendas ya hipotecadas. En Italia el coste que no está subvencionado se financia a través de préstamos a bajo interés garantizados por la administración. En los Países Bajos hay garantías públicas para proyectos de vivienda sénior, a las que también se pueden acoger cooperativas, ofreciendo una garantía del 90% en la fase de desarrollo del proyecto y del 15% en la de la construcción¹⁶.

En esta línea, el Ayuntamiento de Barcelona concede un aval en el marco de su política de fomento de la vivienda asequible, para las cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso que han resultado adjudicatarias de un derecho de superficie de suelo público, para el caso de impago de un número máximo de cinco cuotas de amortización del préstamo hipotecario. El Ayuntamiento, en tanto que propietario del suelo, se compromete a subrogarse en las obligaciones derivadas del préstamo hipotecario. Debe tenerse en cuenta, no obstante, que en caso de entrar en juego esta cláusula, la cooperativa incurriría en un supuesto de resolución automática del derecho de superficie, y por tanto, también, la adjudicación del uso de las viviendas a las socias de la cooperativa.

16 *Ibidem*, págs. 17 a 22.

En paralelo, como explican Fajardo, Vañó y Merino¹⁷, el Institut Català de Finances (ICF), entidad financiera pública de la Generalitat de Catalunya, ofrece varias líneas de crédito de las cuales pueden ser beneficiarias las cooperativas de viviendas. En financiación vinculada a la vivienda de protección pública, ofrece el programa "ICF Habitatge Social" con préstamos para financiar proyectos de promoción o de rehabilitación de viviendas de protección oficial o vivienda dotacional para destinar a alquiler o cesión de uso en régimen general, que cuentan con una bonificación del coste financiero por parte de la Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC); una línea de financiación pública de la que se benefician algunas de las cooperativas adjudicatarias del derecho de superficie, además de otras dos líneas de financiación.

En cuanto a **ayudas económicas directas en forma de subvenciones**, ya sean exclusivas para cooperativas, o en general, para vivienda social o asequible, en Dinamarca, un programa activo entre 1981 y 2004 ofrecía ayudas de hasta el 10% para la compra de viviendas por parte de las cooperativas (*Andel*) y para nuevas promociones de vivienda común (*Almen*), los gobiernos locales continúan aportando un 14% del capital inicial.

En los Países Bajos no hay ayudas específicas para cooperativas, pero si para proyectos de autopromoción que apliquen medidas de sostenibilidad energética, como el caso de Amsterdam, que otorga 3.000 € por vivienda en caso de que su certificado de rendimiento energético tenga un valor inferior a 0,25 EPC, y 5.000 € en caso de que sea inferior a 0,15, con un máximo por edificio es de 200.000 €. Gelderland también ofrece subvenciones para autopromociones: 2.000 € para establecer el grupo, 10.000 € para la preparación de un proyecto de nueva construcción y 12.500 € si hay un edificio existente.

En Alemania, Hamburgo ofrece ayudas específicas si se incluyen criterios de eficiencia energética, eliminación de barreras arquitectónicas, espacios de uso comunitario, espacios abiertos el barrio o de uso público, instalación de ascensores, plazas de aparcamiento, *carsharing*, tomas de corriente para coches eléctricos, aparcamientos para bicicletas, viviendas compactas, construcción compacta, integración de colectivos vulnerables y viviendas de emergencia o, en Quebec las cooperativas pueden pedir hasta un 50% del coste en forma de financiación, que puede convertirse en ayuda no retornable¹⁸.

En un apartado posterior, veremos cómo se desarrollan en España estas ayudas, a través de los planes estatales de vivienda.

Otras ayudas, algunas de las cuales se han implementado en distintas ciudades españolas, consisten en ayudas dirigidas a hacer frente a los gastos de constitución y puesta en marcha de la cooperativa, inversiones o asistencia técnica; al fomento la incorporación de personas socias y su capitalización, o dirigidas a fomentar y difundir el cooperativismo como fórmula empresarial (así, Castelló de la Plana, Paterna, Quart

17 En "CLAVES DE LA COLABORACIÓN PÚBLICO-COOPERATIVA EN EL ÁMBITO LOCAL..." pág. 63.

18 "POLÍTQUES DE REFERENCIA INTERNACIONALS PER A LA..." pág. 21.

de Poblet, Barcelona o Madrid) o canalizando subvenciones de otras administraciones, como ocurre en el Programa autonómico de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción y otras fórmulas de promoción cooperativa en Andalucía.

b. Las viviendas colaborativas y la regulación de las cooperativas de cesión de uso

6. La regulación de las cooperativas de cesión de uso en la normativa autonómica valenciana

La legislación cooperativa valenciana, actualmente *el Decreto Legislativo 2/2015, de 15 de mayo, por el que se aprueba la Ley de cooperativas de la Comunitat Valenciana* (en adelante, LCCV), regula en su artículo 91 las “Cooperativas de viviendas y cooperativas de despachos y locales”, estableciendo que son aquellas que «*tienen por objeto facilitar **alojamiento** a personas socias, para sí y para las personas que con ellas convivan*» y prosigue diciendo que «*también podrán tener por objeto proporcionar a las personas socias solares o terrenos para la edificación de viviendas o facilitar a las personas **propietarias o usuarias** de las viviendas, aparcamientos, locales, instalaciones o **servicios complementarios o accesorios de la vivienda***», incluyendo en su objeto social, entre otras actividades, «*procurar todo tipo de mejoras o nuevas instalaciones o servicios, comunes o no, en dichos elementos*» o «*el desempeño de las funciones de administrador de las comunidades de propietarios, sometidas o no a la Ley de Propiedad Horizontal, hayan sido o no construidas y adjudicadas en régimen cooperativo*».

Atendiendo a los criterios de clasificación contenidos en el artículo 86 de la LCCV, las cooperativas de vivienda se incluyen entre las cooperativas de primer grado, y por su estructura socio-económica se circunscribirían dentro de las cooperativas de consumo, cuyo objetivo es obtener ahorros en las rentas de sus miembros y productos o servicios de mejor calidad o de características determinadas.

Tomando en consideración la regulación específica de la clase de cooperativa, determinada por su objeto social, la LCCV prevé que la atribución de las viviendas a las personas socias (adjudicación o cesión son los términos que usa el legislador) puede ser llevada a cabo «***en cualquiera de las formas contempladas legalmente, la propiedad, el uso y el disfrute de las viviendas y locales [...] mediante cualquier título admitido en derecho***». Tras ello la Ley establece que «*cuando la cooperativa retenga la propiedad de las viviendas o locales, los estatutos establecerán las normas a que han de ajustarse tanto su uso o disfrute por las personas socias, como los demás derechos y obligaciones de estas y de la cooperativa. Igualmente, podrán prever y regular la cesión o permuta de tales derechos con socios y socias de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida la misma modalidad.*»

Vemos, pues, que junto a la tradicional adjudicación en propiedad de las viviendas cooperativas a las personas socias, el legislador contempla expresamente que la vivienda pueda ser atribuida por cualquier otro título admitido en derecho, y que el alojamiento

to cooperativo se pueda articular mediante cualquier derecho distinto del de propiedad, ya sea un derecho de naturaleza real o de naturaleza personal, conservando en tal caso la propiedad dominical de la total edificación la sociedad cooperativa.

A diferencia de otras regulaciones cooperativas, en la Comunitat Valenciana esta norma se introduce en 2003, mediante la Ley 8/2003, de 24 de marzo, que modificó la normativa hasta entonces vigente. En efecto, la primera ley cooperativa valenciana, la Ley 11/1985, de 25 de octubre, se limitó a regular la adjudicación en propiedad o en régimen de alquiler en su artículo 74¹⁹, precepto que fue modificado por la Ley 3/1995 de 2 de marzo, dando lugar al Decreto Legislativo 1/1998, de 23 de junio, que mantuvo los mismos mecanismos de adjudicación de la vivienda cooperativa (en propiedad o alquiler). Si bien en la nueva redacción se introdujo la posibilidad de optar “por cualquier otro título”, ello no se refería al régimen de adjudicación de la vivienda cooperativa, sino al régimen de administración de la comunidad, que podía ser el cooperativo o cualquier otro título²⁰, manteniendo la adjudicación de la vivienda en los dos regímenes tradicionales: la propiedad o el arrendamiento.

Pero, como se ha dicho, desde 2003 el legislador valenciano ha optado por un sistema abierto en cuanto a los posibles títulos que podrá emplear la cooperativa en cuanto al acto de procurar alojamiento a las personas socias.

7. Regulación en otras Comunidades autónomas

En nuestro entorno constatamos que esta formulación amplia, dentro de la definición de las cooperativas de viviendas en la ley reguladora de las cooperativas, es la fórmula acogida por la mayoría de las leyes autonómicas españolas, así como por la Ley estatal, desde sus primeras redacciones, incluyendo las cooperativas de viviendas en cesión de uso. Básicamente, se incluye la posibilidad de que el uso o disfrute de la vivienda se realice mediante la atribución de la propiedad, u otro medio de uso o disfrute.

Analicemos caso por caso.

En Cataluña esta solución aparece ya en la Ley 4/1983, de 9 de marzo, segunda de las leyes autonómicas promulgadas tras la entrada en vigor de Constitución Española de 1978, precedida por la Ley de Euskadi. En su artículo 81.3, el legislador catalán ya previó que **«el uso de las viviendas puede ser adjudicado y cedido a los socios mediante cualquier título admitido en derecho»**, añadiendo: **«cuando la cooperativa mantenga la propiedad, los Estatutos sociales deben establecer las normas a que ha de ajustarse»**.

19 Así, decía la norma: «Las viviendas serán adjudicadas en propiedad a cada socio, constituyendo régimen de propiedad horizontal, o bien manteniendo la administración de la comunidad en régimen de cooperativa». Y añadía «También podrán continuar las viviendas en propiedad de la Cooperativa, cediéndolas a los socios en régimen de arrendamiento».

20 Así, la norma legal pasó a tener el siguiente tenor literal: *Las viviendas serán adjudicadas en propiedad a cada socio, constituyendo régimen de propiedad horizontal, o bien manteniendo la administración de la comunidad en régimen de cooperativa o por cualquier otro título.*»

Este precepto fue modificado por la Ley 13/1991 de 1 julio, pasando a convertirse en el artículo 95.6 del Decreto Legislativo 1/1992, que se refirió expresamente al “*derecho de uso de la vivienda*”²¹. La Ley 18/2002, de 5 de julio, por su parte, habló por primera vez de los términos “*uso y disfrute*” en su artículo 106.3 al prever que «*Las cooperativas de vivienda también pueden tener por objeto la rehabilitación de viviendas, de locales y de edificaciones e instalaciones complementarias para destinarlos a sus socios, **y también la construcción de viviendas para cederlas a los socios mediante el régimen de uso y disfrute**, bien para uso habitual y permanente, o bien para descanso o vacaciones, o destinadas a residencias para personas mayores o con discapacidad*», norma que hoy encontramos en el artículo 122.3 de la vigente ley 12/2015, de 9 de julio, de cooperativas de Cataluña.

Esta es la misma fórmula empleada en el artículo 129.3 de la norma estatal, la Ley 3/1987, de 2 de abril, denominada ley general de Cooperativas, al decir que «*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*», añadiendo que: «*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*», norma que encontramos hoy transcrita en el vigente artículo 89.3 de la Ley 27/1999 de 16 de julio.

Y esta misma ha sido la fórmula seguida por la legislación andaluza, en el artículo 80.3 de la Ley 2/1985, de 2 de mayo estableció que «*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 han 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 arrendaticio o de uso con socios de otras Cooperativas de Viviendas que tengan establecida la misma modalidad*».

Esta norma, aunque con distinta redacción, la encontrábamos en el artículo 133.3 de la Ley 2/1999, de 31 de marzo,²² y persiste hoy, de nuevo con distinta redacción, en la vigente Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas, añadiendo unos incisos finales para referirse de modo expreso al alquiler con opción de compra y a la coexistencia de regímenes en una misma cooperativa. Y así establece

21 En efecto, este precepto establecía: «*La cooperativa puede adjudicar y ceder a los socios, mediante cualquier título admitido en derecho, la plena propiedad o el pleno uso de las viviendas, los locales o las instalaciones y edificaciones complementarias. Si mantiene la propiedad, los estatutos sociales han de establecer las normas de uso y los derechos y las obligaciones de los socios y de la cooperativa, y pueden regular la posibilidad de que **el derecho de uso de la vivienda o el local** sean cedidos a los socios de otras cooperativas que tengan establecida esta modalidad o sea permutado con estos*».

22 El artículo 133.3 decía: «*Los estatutos sociales podrán prever la transmisión de la propiedad de las viviendas, locales y edificaciones o instalaciones complementarias a los socios, o simplemente, la cesión de su uso y disfrute, con retención de la propiedad por parte de la cooperativa mediante cualquier título admitido en derecho*».

su artículo 97. 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».*

La misma formulación la acoge el legislador navarro, al establecer en el artículo 64.3 de la Ley Foral 12/1989, de 3 de julio que *«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, 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»*, norma que se mantuvo en el 65.3 de la Ley Foral 12/1996, de 2 de julio, que sustituyó a la anterior, y que encontramos en el vigente artículo 68.2 de la Ley Foral 14/2006, de 11 de diciembre 2, al que se añadió un segundo párrafo: *«En cualquier caso, la cooperativa tendrá el derecho de tanteo en los términos establecidos en los estatutos en supuestos de cesión de viviendas por actos ínter vivos y, en su caso, el de retracto, con excepción de los que se realicen en favor del cónyuge y familiares que convivan con el socio».*

También el legislador aragonés incorporó en su texto legal normas similares, en concreto en su artículo 84.5 de la Ley 9/1998, de 22 de diciembre²³, que persite con el mismo contenido en el vigente artículo 84 del Texto Refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, el Decreto Legislativo 2/2014, de 29 de agosto, y en igual sentido la Ley extremeña, en el artículo 134.3 de la Ley 2/1998, de 26 de marzo, hoy artículo 158.3 de la Ley vigente, la Ley 9/2018, de 9 de octubre.

Esta misma línea ha seguido el legislador madrileño, en el artículo 114.3 de la Ley 4/1999, de 30 de marzo, al establecer: *«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, ya sea para uso habitual o permanente, ya sea para descanso o vacaciones, ya sean destinadas a residencias para personas de la tercera edad o disminuidas. Cuando la Cooperativa retenga la propiedad de las viviendas o locales, los Estatutos establecerán las normas a que han 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».*

Y la misma opción legislativa se contiene en otras leyes autonómicas coetáneas, como la Ley 5/1998, de 18 de diciembre, de Galicia, cuyo artículo 120.2 en su párrafo

23 De acuerdo con dicho precepto *«La propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales podrán ser adjudicados a los socios mediante cualquier título legal. Si la cooperativa mantiene la propiedad, los Estatutos establecerán las normas a que habrán de ajustarse tanto su uso y disfrute por los socios como los demás derechos y obligaciones de estos 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».*

cuarto establece: «*La propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a las personas socias mediante cualquier título admitido en derecho*», la Ley 4/2001, de 2 de julio, de La Rioja, en su artículo 119.3: «*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*», norma sustancialmente idéntica a la que recoge el legislador murciano en el artículo 112.3 de la Ley 8/2006, de 16 de noviembre o al artículo 118.3 de la Ley castellanoleonesa, la Ley 4/2002, de 11 de abril. Finalmente, normas similares las encontramos en el artículo 153.3 de la Ley 4/2010, de 29 de junio del Principado de Asturias y en el artículo 114.3 de la Ley 6/2013, de 6 de noviembre, de cooperativas de Cantabria.

También la norma de Castilla La Mancha, la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, prevé en su artículo 135. 3: «*las viviendas y locales promovidos por la cooperativa podrán, mediante cualquier título admitido en derecho, ser adjudicadas en propiedad a los socios o cedidos a los mismos para su uso y disfrute por ellos o sus familiares, con parentesco de primer grado de consanguinidad, ya sea de forma habitual, ya sea para descanso o vacaciones, ya sea como residencia de personas mayores o discapacitadas. Cuando la cooperativa retenga la propiedad de las viviendas o locales, los estatutos establecerán las normas a que han de ajustarse tanto el uso o disfrute por los socios o sus familiares como los demás derechos y obligaciones de estos y de la cooperativa, pudiéndose prever la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute con socios de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida esta posibilidad.*».

Constatamos, pues, que actualmente la totalidad de las legislaciones cooperativas españolas, tanto la norma estatal, como las autonómicas, contemplan la atribución de la vivienda cooperativa bajo cualquier modalidad o título admitido en derecho, distinto de la propiedad, lo que implica que la cooperativa conserve la titularidad dominical de la edificación.

Sin embargo, a pesar de ello, estas leyes –con la única salvedad de la reciente ley de cooperativas de Euskadi y la también reciente Ley de la Vivienda balear– no contienen una regulación específica de esta modalidad de tenencia, relegando su reglamentación y la solución a las diversas problemáticas que este modelo suscita, a los Estatutos de la sociedad.

Posiblemente la causa de ello debe buscarse en que la mayoría de las actuaciones cooperativas en el conjunto del territorio español se han orientado hacia la adjudicación de la propiedad, práctica común y, hasta hace pocos años, casi exclusiva, en el cooperativismo de vivienda. Y por ello, aunque la regulación específica de esta clase de cooperativas pueda ser aplicada tanto a la adjudicación en propiedad, como a la cesión de uso, la mayoría de las normas que la regulan (quiénes pueden tener la condición de socios, normas especiales sobre sus derechos económicos o las causas y las consecuencias económicas de la baja, los derechos de tanteo y retracto en caso de transmisión de la vivien-

da o los derechos sobre la misma, etc.) tienen mejor encaje en el modelo de atribución de propiedad a las personas socias que en el de cesión de uso.

Así sucede, por ejemplo, en las normas que se refieren a la adjudicación de la vivienda a las personas socias “a precio de coste”, en tanto en cuanto el precio es un elemento esencial del contrato de compraventa, aunque también se halle presente en otros contratos onerosos, o aquellas otras que regulan el supuesto específico de derecho de baja del socio cuando le ha sido adjudicada la propiedad, salvo que la cooperativa actúe como administradora.

Y un claro ejemplo al respecto lo encontramos en las normas especiales contenidas en la normativa valenciana, en concreto el Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública cuando regula en su artículo 11 el régimen de acceso a la propiedad de viviendas de protección pública, norma que contempla *«la promoción a través de cooperativas de viviendas o cualquier otra entidad con personalidad jurídica»*. O en el artículo 13.3 al prever que *«El cumplimiento de las condiciones para percibir cantidades a cuenta es incluso a las promociones que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa»*.

Por otra parte, como hemos visto en el apartado 4 de la Parte III de este estudio, la propia idiosincrasia del modelo comporta dificultades añadidas en el ámbito financiero, por lo que sería a todas luces convenientes adecuar la legislación cooperativa, tomando en consideración las características de estas nuevas experiencias, con el fin de poder obtener en el mercado financiero los recursos que necesitan para su ejecución.

Como hemos dicho, merecen mención aparte los casos de la Ley vasca y la balear, únicas dos comunidades autónomas que hoy por hoy cuentan con una regulación específica sobre las cooperativas en cesión de uso.

El caso de Euskadi. Tanto el artículo 58.4 de la Ley 1/1982, de 11 de febrero, como el artículo 114.3 de la Ley 4/1993 de 4 de junio, optaron por el modelo analizado en párrafos precedentes²⁴. Sin embargo, la vigente Ley 11/2019, de 20 de diciembre, de cooperativas de Euskadi, da un salto cualitativo en la regulación de la denominada “vivienda cooperativa en cesión de uso” al introducir una regulación específica en su artículo 118.

Dicha norma, que regula el “Régimen de adjudicación o cesión”, establece, en primer lugar (y siguiendo así el modelo de las demás leyes), que *«La propiedad o el uso*

24 Así, el artículo 58.4 de la Ley 1/1982, de 11 de febrero, primera ley postconstitucional sobre cooperativas, estableció *«El uso y disfrute de las viviendas podrá ser adjudicado y cedido a los socios mediante cualquier título admitido en derecho; cuando la Cooperativa mantenga la propiedad, los Estatutos establecerán las normas a que han de ajustarse»*, redacción que matizó en la Ley 4/1993 de 4 de junio, al prever en su artículo 114.3: *«La propiedad o el uso y disfrute, habitual o por temporadas, de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios mediante cualquier título admitido en derecho»* añadiendo que *«cuando la cooperativa retenga la propiedad de las viviendas o locales, los Estatutos o el Reglamento de cada promoción 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 propia 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.»*

y disfrute, habitual o por temporadas, de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a las personas socias mediante cualquier título admitido en derecho», tras lo cual regula de modo taxativo los supuestos y los plazos de disolución de la cooperativa, cuando esta adjudique la propiedad de viviendas y locales a los socios²⁵.

Seguidamente, el artículo dedica su apartado 3 a regular el supuesto en que «*la cooperativa promueva o adquiera un conjunto de viviendas y locales, **todo ello como inmueble único, para su cesión a las personas socias, el conjunto inmobiliario será propiedad de la cooperativa en pleno dominio u otro derecho, con carácter indefinido o de duración determinada si así se prevé en los estatutos***» y para tales casos especifica que «***las personas socias cooperadoras ostentarán un derecho de uso sobre la vivienda y locales que les sean adjudicados por la cooperativa conforme a sus estatutos y normas de organización interna que regularán sus derechos y obligaciones.***»

En el siguiente párrafo, se introduce por primera vez en una norma legal cooperativa el término “cesión de uso” al establecer: «*En este tipo de **cooperativas de cesión de uso**, para adquirir la condición de persona socia habrá de suscribirse una aportación al capital, que tendrá como importe máximo el que le corresponda en función de los costes de promoción o adquisición del inmueble. Las personas socias abonarán, además, las cuotas periódicas que fijen los órganos de la cooperativa para el mantenimiento, mejora y conceptos asimilables correspondientes al inmueble residencial.*»

Y el precepto prosigue incluyendo reglas especiales en caso de baja: «*En caso de baja de la persona socia, su derecho de uso se pondrá a disposición del consejo rector, que lo adjudicará a una nueva persona socia. El derecho de uso es transmisible mortis causa a quienes sean causahabientes de la persona socia fallecida, previa su admisión como personas socias, de conformidad con los requisitos generales, si así lo solicitaren en el plazo de tres meses. En otro caso, tendrán derecho a la liquidación del crédito correspondiente.*»

A juicio de los redactores de este estudio, aún tratándose de una regulación específica para el modelo de vivienda cooperativa en régimen de uso, la norma adolece de la inercia legislativa impuesta por el modelo mayoritario, el de la adjudicación en propiedad, al limitar las aportaciones a capital de las personas socias referidas, todavía, al “que le corresponda en función de los costes de promoción o adquisición del inmueble”, lo que obsta, *ad limine*, a la asequibilidad económica del modelo, al regular los supuestos de baja de modo análogo a la adjudicación en propiedad.

El caso balear. En cuanto al legislador cooperativo balear, el artículo 115.8 de la Ley 1/2003, de 13 de marzo, se limita a prever, como las demás leyes cooperativas analizadas, exceptuando la ley vasca, que «*La propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y de los locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios mediante cualquier título admitido en derecho.*» Sin embargo, esta Comunidad Autónoma ha llevado a cabo una regulación específica de la cooperativa de vivienda en cesión de uso en las disposicio-

25 Estas cooperativas deben obligatoriamente disolverse, siempre y cuando haya transcurrido el plazo de garantía y el legal previsto para responder de los vicios ocultos como entidad promotora, a contar desde la fecha de su adjudicación, salvo que los estatutos o convenios de colaboración suscritos con entidades públicas establezcan un plazo superior.

nes adicionales de su Ley de la vivienda, la Ley 5/2018, de 19 de junio, *Llei de l'Habitatge de les Illes Balears*.

Se trata de las disposiciones adicionales octava a décima, regulando en las dos primeras medidas específicas de fomento de estas cooperativas, al decir que «*Las administraciones públicas o los entes de los que dependen y las sociedades cooperativas de viviendas o los entes que las representen pueden establecer cualquiera de las modalidades de colaboración a las que hace referencia la normativa de cooperativas*» y asimismo prevé que las administraciones públicas, con carácter anual, establecerán los programas de promoción y fomento de las cooperativas de vivienda, según su disponibilidad de recursos, así como que estas cooperativas contarán con *representación* en la *Mesa autonòmica de l'habitatge* para garantizar su participación.

Por otra parte, la Disposición adicional novena establece el derecho de superficie sobre el patrimonio de las administraciones públicas a favor de cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso legalmente constituidas.

Y es en la Disposición adicional décima en la que se contemplan una serie de especificidades que deberán cumplir las cooperativas de vivienda en régimen de uso que pretendan acogerse a las medidas anteriores, a saber, se regirán por sus propios estatutos y por la normativa aplicable a las cooperativas de vivienda, con las especialidades siguientes:

- a. Cuando un socio pretenda transmitir inter vivos sus derechos sobre la vivienda, deberá seguir el procedimiento previsto en la normativa de cooperativas y ofrecer el derecho preferente de adquisición a los solicitantes de admisión (socios expectantes) por el precio establecido en dicha normativa.
- b. El régimen de cesión de uso debe ser permanente en tiempo.
- c. Deben configurarse como entidad no lucrativa.
- d. Caso de no haber socios expectantes, o estos manifiesten que no ejercerán su derecho preferente, el consejo rector podrá, en el plazo de tres meses, ofrecer este derecho a los socios expectantes de otras cooperativas de la misma clase (de vivienda en régimen de cesión de uso) por orden de proximidad y en función de la fecha de solicitud de cada uno de ellos; si la cooperativa dispone de recursos propios suficientes o de financiación, puede ejercer de forma directa y excepcional el derecho preferente en nombre propio y mantener los derechos disponibles para la entrada de un nuevo socio en las mismas condiciones, finalmente puede ofrecer este derecho a la Administración pública. Sólo si ninguno de estos sujetos ejerce su derecho preferente, el socio queda liberado para transmitir su derecho a un tercero, siempre que este último cumpla los requisitos objetivos para ser socio y siempre por el mismo precio que correspondería al ejercicio del derecho preferente. Asimismo, es condición indispensable que el adquirente ingrese como socio cooperativista.

Vemos, pues, que en la actualidad disponemos de tres modelos normativos en cuanto a la regulación de las que, como hemos dicho, han dado en llamarse “cooperativas en cesión de uso”, es decir, aquellas cooperativas que adjudican a las personas socias el derecho de uso de la vivienda o local cooperativo, conservando la sociedad la titularidad o propiedad dominical de la edificación. A saber:

- a) regulación de esta modalidad de vivienda cooperativa en la norma que regula la persona jurídica, en la Ley de cooperativas, modelo seguido por el legislador de Euskadi;
- b) regulación en la ley de vivienda autonómica, modelo seguido por el legislador de les Illes Balears; y
- c) referencia genérica al modelo en la legislación cooperativa, sin regulación específica, salvo alguna norma concreta, modelo seguido por la Ley estatal y las demás leyes autonómicas, incluida la Ley valenciana de cooperativas.

c. Viviendas colaborativas en la normativa sobre vivienda

Como hemos dicho en la introducción de este estudio, la vivienda constituye un derecho fundamental de las personas, cuya realización efectiva, de acuerdo con el artículo 47 de la Constitución española, compete a los poderes públicos, que deben promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para ello, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

Por ello, desde la vigencia de nuestra Norma Fundamental, el Estado ha promulgado diversas normas que, bajo la denominación común de “Plan Estatal de Vivienda”, y adoptando el rango de Real Decreto, dictado por el respectivo Ministerio con competencias en materia de vivienda, han creado diversas ayudas y medidas encaminadas a hacer efectivo este derecho de la ciudadanía²⁶.

8. Viviendas colaborativas en el Plan estatal 2018-2021

Analicemos seguidamente, a los efectos que aquí interesan, el contenido del vigente “Plan Estatal de la Vivienda”.

La norma hoy vigente es el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, y en su preámbulo recuerda que *«las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, en su propio ámbito competencial, han establecido ayudas adicionales o de nuevo cuño, que completaban el amplio espectro de ayudas públicas en materia de vivienda»* remarcando el carácter unitario y constante,

26 Así, dice el preámbulo del vigente Plan de estatal de Viviendas: *«Las ayudas públicas fueron reguladas en los sucesivos planes estatales de vivienda, 1981-1983 regulado en el Real Decreto 2455/1980, de 7 de noviembre; 1984-1987 regulado en el Real Decreto 3280/1983, de 14 de diciembre; 1988-1991 regulado en el Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, y en el Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo; 1992-1995 regulado en el Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre; 1996-1999 regulado en el Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre; 1998-2001 regulado en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio; 2002-2005 regulado en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero; 2005-2008 regulado en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio; 2009-2012 regulado en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre; y 2013-2016 regulado en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.*

con una apuesta, sobre todo, por la propiedad como forma esencial de acceso a la vivienda. El propio preámbulo pone de relieve que la crisis económico-financiera se manifestó con especial gravedad en el sector de la vivienda, evidenciando la necesidad de reorientar las políticas de vivienda, paliando la debilidad del mercado del alquiler (en el total nacional un 17% frente al 83% del mercado de la vivienda principal en propiedad) y las dificultades que tienen hoy las familias para acceder a la propiedad, habida cuenta de los cambios operados en el mercado financiero (más restrictivos en cuanto a la concesión de hipotecas y, en general, de crédito) y la precariedad laboral de buena parte de las familias, que ven reducidas sus rentas para poder hacer frente a estos pagos.

En este contexto, el Plan Estatal 2013-2016, introdujo medidas de apoyo y fomento de figuras alternativas a la propiedad, con ayudas al alquiler y la rehabilitación, planteamiento que, en términos generales, fue compartido por las Comunidades Autónomas, los agentes y asociaciones profesionales del sector y la ciudadanía en su conjunto y por el que apuesta el Plan de Viviendas actual²⁷, que se propone dar «un nuevo impulso al fomento del parque de viviendas en régimen de alquiler o en régimen de cesión en uso, mediante un programa que incentiva económicamente su promoción pública o privada, exigiendo un compromiso de permanencia mínima en esos regímenes de 25 años, al tiempo que fija rentas y precios máximos modulados en función de los niveles de ingreso tope que se establecen para el inquilino o cesionario potencial. Con ello, se posibilita un incremento de la oferta de viviendas en estos regímenes de tenencia que moderará los precios de alquiler para las personas con menos recursos».

Vemos, pues, como el vigente Plan Estatal de Viviendas reconoce expresamente la modalidad de cesión de uso, tanto para la vivienda en general, como en especial para las viviendas para personas mayores o personas con discapacidad, régimen que equipara al de alquiler, llegando a formar parte de los objetivos del Plan. Así, entre estos se incluyen

- Contribuir al incremento del parque de vivienda en alquiler o en régimen de **cesión en uso**, tanto público como privado, con determinación de una renta o precio de cesión en uso máximo, durante el plazo mínimo de 25 años. [...]
- Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a las personas mayores, en régimen de alquiler o **de cesión en uso** con renta o precio limitado, mediante el fomento de conjuntos residenciales con instalaciones y servicios comunes adaptados.
- Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a las personas con discapacidad, en régimen de alquiler o **de cesión en uso** con renta o precio limitado, mediante el fomento de conjuntos residenciales con instalaciones y servicios comunes adaptados.

Son, asimismo, objetivos del plan, que consideramos íntimamente ligados al modelo cooperativo de cesión de uso, la mejora de la calidad de la edificación y, en particular, de su conservación, de su eficiencia energética, de su accesibilidad universal y de su

27 A este respecto véase el Preámbulo del Real Decreto 106/2018.

sostenibilidad ambiental, objetivo que se encuentran en la *ratio essendi* de todas las experiencias cooperativas en cesión de uso hoy existentes en España, al buscar todas ellas, sin excepción, no sólo la sostenibilidad económica, sino también la social y la medioambiental.

Otro de los objetivos del plan, en los que coinciden algunos proyectos cooperativos de vivienda en cesión de uso es el de «*contribuir a evitar la despoblación de municipios de pequeño tamaño, entendiendo por tales, aquellos de menos de 5.000 habitantes, facilitando a los jóvenes el acceso a la adquisición o rehabilitación de una vivienda en dichos municipios*». Nos referimos, sobre todo, a los modelos de co-vivienda cooperativa que se desarrollan en el entorno rural.

Así pues, el Plan Estatal de Viviendas 2018-2021 prevé que puedan obtener financiación con cargo a las ayudas del programa que regula las promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios o de obras en curso paralizadas, siempre que se cedan en uso o destinen al arrendamiento durante un plazo mínimo, en ambos casos, de 25 años, cesión en uso o arrendamiento cuya duración deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad (artículo 25); el Plan limita asimismo el precio del alquiler o de la cesión en uso que, en todo caso debe ser proporcional a la superficie útil de las viviendas artículo 29); se toma en consideración, como resquicio para la obtención de ayudas, no sólo el contrato de alquiler, sino el de cesión de uso (artículo 30); las condiciones del arrendatario o del cesionario para acceder a las ayudas (artículo 32); y se regulan de modo específico medidas de fomento de la construcción de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad junto con las instalaciones y servicios comunes necesarios para ser explotadas en régimen de alquiler o cesión en uso (artículos 65 a 73).

Constatado que el actual Plan Estatal de Vivienda contempla de modo expreso la adjudicación del uso de la vivienda, a través de la figura de la “cesión de uso”, comprobamos que el sujeto de nuestro análisis, la cooperativa, tampoco es ajena al Plan; así vemos como el artículo 26 la reconoce de modo expreso como sujeto beneficiario de las ayudas que contiene en cuanto al fomento del parque de viviendas de alquiler (entiéndase que se incluye la cesión de uso), para «*el supuesto de promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios, e incluso en las viviendas o promociones reanudadas*» al incluir entre los beneficiarios a las cooperativas de autoconstrucción, junto a las personas físicas mayores de edad, las Administraciones Públicas, los organismos públicos, las demás entidades de derecho público y privado y las empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las Administraciones Públicas, las fundaciones, las empresas de economía social y sus asociaciones, las organizaciones no gubernamentales, las asociaciones declaradas de utilidad pública, y aquéllas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Asimismo el Plan especifica que la cooperativa puede ser beneficiaria de las ayudas contempladas en el Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas, al referirse en el artículo 34.1.d) a «*Las sociedades coopera-*

tivas compuestas de forma agrupada por propietarios de viviendas o edificios que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil, así como por los propietarios que conforman comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios constituidos conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal», reconociendo esta forma jurídica como adecuada para articular las comunidades energéticas, así como ser beneficiarias del Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en vivienda (artículo 41), las cooperativas de rehabilitación.

Finalmente, el Plan contempla la figura cooperativa específicamente como beneficiaria del Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad, al establecer en el artículo 67 que podrán ser beneficiarios de estas ayudas:

«1. Las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como las empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las Administraciones Públicas.

*2. Las fundaciones, las empresas de economía social y sus asociaciones, **cooperativas de autoconstrucción**, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública, y aquéllas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local».*

Teniendo en cuenta que el artículo 66 exige, entre otros requisitos que deben cumplir las beneficiarias, que *«Las instalaciones y servicios comunes habrán de incluir, como mínimo: asistencia social, atención médica básica veinticuatro horas disponible y cercana, limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, restauración, actividades sociales, deportivas, de ocio y culturales así como terapias preventivas y de rehabilitación»* y que *«El diseño de los espacios ha de garantizar la adecuación y accesibilidad al uso por parte de personas mayores o, en su caso, de personas con discapacidad»* vemos como, implícitamente, se produce un primer reconocimiento legal a las cooperativas de vivienda colaborativa, de co-vivienda, *cohousing* cooperativos o cooperativas en cesión de uso.

La cooperativa de vivienda cuenta asimismo con un reconocimiento expreso en la legislación urbanística. Así, se la reconoce en el artículo 8.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU); en el artículo 9.4.b), considerándolas de modo expreso agentes del mercado inmobiliario, con derecho a participar en la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, junto a las Administraciones Públicas competentes y los demás sujetos; en el artículo 17.5.b) del TRLSRU, al concretar las actuaciones urbanas en las que podrán intervenir; o en el artículo 33, al regular los convenios para la financiación de las actuaciones.

Y son igualmente contempladas específicamente por la legislación valenciana, en concreto por la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

Así, su artículo 71 las incluye expresamente en el catálogo de sujetos intervinientes en el proceso urbanístico; en el apartado 4 del artículo 99.4, intitulado “*Técnicas para la dotación del patrimonio público de suelo. Gestión del patrimonio público de suelo*”, al prever que «*Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser objeto de transmisión de su dominio, de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal de suelo y con la legislación sobre el patrimonio de las administraciones públicas, a través de alguna de las siguientes modalidades*», entre otras, a «c) **Directamente por precio no inferior al valor de los terrenos a entidades de carácter benéfico y social, cooperativas de viviendas y promotores públicos que promuevan la construcción de viviendas protegidas.** El documento público en que conste la enajenación directa debe establecer el destino final de los terrenos transmitidos, el plazo máximo de construcción y las demás limitaciones y condiciones que la administración considere convenientes» y «d) *Directamente mediante el derecho de superficie a entidades de carácter benéfico y social, a cooperativas de viviendas y a promotores públicos, con el objeto de construir vivienda tipificada como social o promover la construcción de viviendas de protección pública*».

Y hemos dicho antes que el Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública contiene normas especiales para las cooperativas en sus artículos 11 y 13.3 e igualmente el artículo 22, las incluye, entre los supuestos excepcionales que permiten modificar la calificación provisional de las viviendas protegidas cuando se produzca una modificación en su censo de socios, regulación que también se aplica a las comunidades de propietarios que promueven colectivamente viviendas.

Finalmente, los artículos 33 y 34 contienen una regulación específica de estas dos figuras, cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios, declarando que para disfrutar de las condiciones de acceso a la financiación estatal de viviendas de protección oficial al amparo de los Planes Estatales de Vivienda o normativa que lo sustituya deberán cumplir las normas previstas en el Plan respectivo, además de observar su legislación específica, incluyendo igualmente normas especiales cuando las cooperativas son operadas mediante gestoras. En los caso en que la cooperativa no haya contratado los servicios de una gestora deberá cumplir con dicha normativa, si bien se admitirán las especialidades contenidas en la norma, especialidades que también regula el artículo 34, cuando la cooperativa de viviendas actúe por fases.

9. Las novedades del proyectado Plan de vivienda 2021-2024

Como hemos visto en el apartado anterior, el vigente Plan Estatal de Vivienda finaliza en el presente año. El futuro Real Decreto por el que se regulará el nuevo Plan Estatal para los ejercicios 2022-2025 contempla ya, con normalidad, junto a la figura del arrendamiento, la cesión de uso. No obstante, a criterio de los autores de este estudio, sigue adoleciendo de diversas carencias en cuanto a dotarlo de la sustantividad suficiente.

Así, por ejemplo, se contempla específicamente la cesión de uso en el capítulo que regula el régimen de ayudas al alquiler, e incluso el artículo 18 prevé que en los ca-

sos en que exista una entidad colaboradora que actúe como **arrendadora o cedente de las viviendas**, dichas entidades podrán gestionar directamente las ayudas para su aplicación al pago del alquiler o precio de la cesión en uso, y asimismo se contempla la cesión de uso como figura equivalente al alquiler en la regulación de determinadas soluciones habitacionales para personas vulnerables.

Sin embargo, observamos, por ejemplo, que no se ha contemplado al socio de una vivienda colaborativa que incurre en dicha vulnerabilidad, entre el régimen de ayudas, limitados al alquiler; igualmente, al regular la figura del beneficiario de las ayudas, el artículo 11.1.a) se refiere al «*titular, en calidad de arrendatario, de un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos o de un contrato de cesión de uso.*», pero en el apartado b), por ejemplo, se refiere sólo a la “vivienda arrendada”, cuando debería referirse a la “vivienda arrendada o cedida en uso”.

Sorprende, asimismo que la primera mención a las cooperativas se contenga en el Capítulo VII, cuando regula el “Programa de incremento del parque público de viviendas” referida a las “cooperativas de autoconstrucción”, colocadas en pie de igualdad junto a fundaciones, empresas de economía social y sus asociaciones, organizaciones no gubernamentales, asociaciones declaradas de utilidad pública, y las reguladas en la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y sin embargo, mención que se reproduce en el artículo 65 del capítulo IX al regular el “Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares”, y sin embargo, al regular en el Capítulo XII el “Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas” sólo se refiera a las cooperativas que adjudican la propiedad a las personas socias, adscribiéndose al régimen de propiedad horizontal, contemplado en el artículo 396 del Código civil.

Y lo mismo cabe predicar respecto de los artículos 30.1.e) y 49.1.d) del futuro Real Decreto por el que se regularán *los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia*.

En resumen, si bien el futuro Plan Estatal 2022-2025 supone un cierto avance, continuando el camino iniciado en el Plan estatal 2013-2016, y seguido por el vigente, consideramos que aún es necesario avanzar para consolidar el modelo de vivienda cooperativa en cesión de uso.

10. La especial consideración de las cooperativas en las políticas de vivienda

Como hemos expuesto en el apartado 9 anterior, las cooperativas de vivienda –o de autopromoción, en los Planes Estatales de Viviendas-, son objeto de mención específica por parte del legislador sectorial, en ocasiones, como hemos visto, junto a las entidades de carácter benéfico social, a las fundaciones, a las entidades de economía social, entendiéndose que todas estas entidades contribuyen, mediante el desarrollo de su actividad, a la realización del interés general, en la parcela que aquí nos interesa, la función social de la propiedad (ex art. 33.2 CE), que igualmente recoge el artículo 5 de la LFSV.

En esta línea, el legislador catalán, en la Ley 18/2007, de la Vivienda de Cataluña, en adelante LVC, incluye entre sus principios (artículo 2.j) «Potenciar la participación de las **cooperativas de viviendas y de las entidades de carácter social y asistencial** en las políticas de vivienda, en actuaciones de promoción, construcción, conservación, rehabilitación y renovación del parque de viviendas y en tareas de administración y gestión de las viviendas», norma similar al apartado p) del artículo 2 de la Ley de la vivienda Balear, la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears y en la letra k) del artículo 2 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Euskadi, al referirse a la ciudadanía y a las entidades de carácter social y sin ánimo de lucro.

En cumplimiento de este principio, el legislador catalán establece el derecho de la Federación de Cooperativas de Viviendas de Cataluña a formar parte del Consejo Asesor de la Vivienda, junto a las organizaciones sin ánimo de lucro que se dediquen principalmente a la promoción del derecho a la vivienda de colectivos desfavorecidos.

Asimismo, la LCV, tras definir en su artículo 50 la figura del promotor de viviendas, (entre los que se incluyen las cooperativas de viviendas), crea en el artículo 51 la figura del “**promotor social de viviendas**” sobre lo que ofrece el siguiente concepto legal: «los promotores que, cumpliendo los requisitos establecidos por el artículo 50, **llevan a cabo promociones de obra nueva o de rehabilitación de viviendas que, al amparo de los planes de vivienda, se orientan a incrementar la oferta de viviendas de protección oficial en Cataluña, de forma principal, habitual, estable en el tiempo y concertada con el Gobierno**» y seguidamente atribuye tal condición a diversas entidades y organismos públicos, así como a entidades privadas, entre las cuales incluye, con *nomen proprio* a las cooperativas de viviendas²⁸.

La homologación para adquirir la condición de promotor social la lleva a cabo el Gobierno autonómico, a propuesta del departamento competente en materia de vivienda, salvo en el caso de las **cooperativas**, en que debe formular la propuesta la Federación de Cooperativas de Viviendas de Cataluña.

Los promotores sociales pueden ser receptores de cesiones directas, a título gratuito, y de enajenaciones directas de bienes del patrimonio público de suelo y de vivienda, con el fin de construir viviendas destinadas a políticas sociales (artículo 17.7 de la Ley); pueden optar por la enajenación de bienes del patrimonio público de suelo y de vivienda, con el fin de construir viviendas destinadas a políticas sociales, mediante concursos restringidos (artículo 17.8 de la Ley); y deben convenir con el

28 Estas entidades son: «a) El Instituto Catalán del Suelo, los ayuntamientos, las sociedades y patronatos municipales de viviendas, las cooperativas de viviendas y las entidades urbanísticas especiales. b) Los **promotores privados de viviendas y las entidades sin ánimo de lucro dedicadas a la promoción de viviendas que tengan por objeto social y como objeto de su actividad efectiva la promoción de viviendas de protección oficial** destinadas a alquiler, la gestión y explotación de dicho tipo de viviendas en casos de constitución de derecho de superficie o de concesión administrativa o la promoción de viviendas de protección oficial destinadas, en régimen de venta, a los beneficiarios con ingresos más bajos. c) Los promotores privados de viviendas que tengan por objeto social y como objeto de su actividad efectiva la promoción de viviendas de protección oficial destinadas a la venta, siempre que cumplan los criterios de homologación que sean establecidos por reglamento.»

departamento competente en materia de vivienda las promociones de viviendas de protección oficial y el sistema de financiación para llevarlas a cabo y asimismo deben convenir con el Instituto Catalán del Suelo la obtención del suelo necesario (artículo 51.7 de la Ley).

Además, en el caso de las cooperativas, la Disposición Adicional Decimoctava de la LVC establece que se aplicarán a las todas las medidas de promoción y fomento contemplados en su Ley reguladora, y que «*Las administraciones públicas o los entes que dependen de las mismas y las sociedades cooperativas de viviendas o la Federación de Cooperativas de Viviendas de Cataluña pueden establecer cualquiera de las modalidades de colaboración a que se refiere la Ley 18/2002, para cumplir con el objeto y las finalidades de la presente Ley, abarcando el fomento de nuevas formas de cesión de uso de viviendas destinadas a políticas sociales*» (hoy la Ley 18/2002 ha sido sustituida por la Ley 12/2015, de 9 de julio, de cooperativas de Cataluña).

En línea similar a la seguida por el legislador catalán, el balear prevé ciertas medidas a favor de entidades no lucrativas; así, en el artículo 29 de su Ley, contempla que las administraciones públicas velen para que los servicios sociales de las diferentes administraciones y las entidades sin ánimo de lucro que llevan a cabo actividades y programas de inserción social puedan disponer de un volumen de viviendas de inserción suficiente para atender las necesidades de los sectores de la población que lo requieren. Y en el artículo 34 prevé que el Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI) pueda suscribir convenios o acuerdos de colaboración con los ayuntamientos, los consejos insulares, así como con el resto de administraciones públicas, las asociaciones, los colegios profesionales y otras entidades sin ánimo de lucro para la prestación del servicio de acompañamiento, servicio que actuará de manera independiente a aquellas iniciativas que puedan poner en marcha en materia de vivienda otras administraciones públicas y entidades privadas sin ánimo de lucro, por lo que se buscarán las fórmulas más adecuadas para coordinar los esfuerzos y complementar el asesoramiento que en materia de vivienda se ofrezca gratuitamente a la ciudadanía.

En línea parecida, el legislador de Euskadi ha contemplado normas especiales que favorecen a ciertas entidades, cuando actúan como promotoras. Así en el artículo 18 de su Ley, intitulado “*Enajenación directa y enajenaciones gratuitas o por debajo de valor*” establece que pueden enajenarse directamente, sin licitación pública, los bienes del patrimonio público de suelo, con los requisitos y condiciones que se determinen reglamentariamente, cuando el adquirente sea una **entidad sin ánimo de lucro, declarada de utilidad pública, que promueva la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública** y también podrán cederse gratuitamente o por debajo de su valor estos bienes cuando el peticionario sea una **entidad sin ánimo de lucro declarada de utilidad pública** y el destino de los terrenos sea la **construcción de viviendas protegidas**.

Asimismo, en su artículo 72.5 regula la expropiación forzosa de edificios donde concurren casos de incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación e incumplimiento de la función social, estableciendo que la Administración pública dará prioridad a la rehabilitación y posterior uso de aquellos por asociaciones sin ánimo de lucro, en régimen de cesión de uso, siempre que cumplan los requisitos recogidos en

la disposición adicional tercera de la presente ley, para garantizar el cumplimiento de su función social en los términos establecidos por la ley.

Finalmente, en su Disposición Adicional Tercera, intitulada “*Promoción o adquisición de conjuntos residenciales por asociaciones sin ánimo de lucro, en régimen de cesión de uso*”, el legislador vasco equipara las **asociaciones privadas sin ánimo de lucro con** otros agentes que actúan una concreta modalidad de autopromoción o de promoción a través de cooperativas u otras formas de asociación. Asociaciones que, además deben actuar con la finalidad de la adjudicar las de viviendas y anejos a sus partícipes, en inmueble único, para la satisfacción de las necesidades residenciales de sus asociados, **en régimen de cesión de uso**, y deben **constituirse para esta finalidad**.

«*En tal caso -prosigue el legislador-, el conjunto inmobiliario será propiedad de una asociación de las referidas, en pleno dominio u otro derecho que habilite para construir sobre él, y sus asociados, que serán personas físicas, gozarán de un derecho de uso sobre la vivienda y locales que les sean adjudicados por la mencionada entidad conforme a las reglas que se prevean en sus estatutos y normas de organización interna*». La Ley vasca contiene diversas normas que equiparan el régimen de funcionamiento de estas asociaciones al de las cooperativas de vivienda en cesión de uso, reguladas en Ley de cooperativas de 2019²⁹, y concluye añadiendo que «*Las asociaciones en régimen de cesión de uso que se acojan a lo previsto en la presente disposición y normativa que la desarrolle podrán ser destinatarias de las ayudas públicas que se les concedan al efecto, y el conjunto inmobiliario propiedad de la entidad se mantendrá permanente e indefinidamente en la titularidad de la asociación, no pudiendo tampoco transformarse en propiedad horizontal o cualesquiera otros regímenes privados de propiedad*», primera norma legal en la que encontramos recogida la prohibición de división horizontal, como garantía de perpetuidad de este régimen de tenencia que, como hemos dicho anteriormente, vienen introduciendo diversas cooperativas en sus normas estatutarias.

11. Aspectos relativos a la subvención

El Plan Nacional de Viviendas contiene diversas medidas de apoyo e impulso a la vivienda. Entre ellas se incluyen las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos y la concesión de subvenciones para la rehabilitación de edificios y viviendas y

29 El legislador añade: «*Para acceder como socio a la asociación, en régimen de cesión de uso, habrá de abonarse un importe económico que será fijado por los órganos de gobierno de aquella en función de los costes de la promoción y mantenimiento del inmueble. Este importe de entrada se reembolsará en el caso de que quien lo hubiera abonado enajenare su derecho de uso a otra persona física bajo la fiscalización de los órganos de gobierno de la asociación, que habrán de garantizar la inexistencia de lucro o beneficio especulativo en la mencionada enajenación*», y que «*el derecho de uso del que gozará cada uno de los asociados tendrá carácter indefinido y será también transmisible «mortis causa» en sus propios términos y contenidos, y, en contraprestación a él, se abonará un canon o renta social establecido por la asociación de acuerdo con los costes de promoción, construcción, amortización, mantenimiento, mejoras y conceptos asimilables correspondientes al inmueble residencial*».

la regeneración y renovación de áreas urbanas y rurales, incluidos los supuestos de infravivienda y chabolismo, así como medidas para facilitar el acceso a la vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con dificultades económicas, ayudar a quienes sean objeto de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual, y al fomento de la promoción y/o rehabilitación de edificios de viviendas destinadas al alquiler o a personas mayores o con discapacidad. Las citadas aportaciones se destinan también a la concesión de nuevas subvenciones para ayudar a los jóvenes, con escasos recursos (artículo 1).

En lo que afecta a las actuaciones subvencionables de los distintos programas, veamos cuáles se dirigen a las experiencias de vivienda en cesión de uso.

En el Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler (o de la cesión de uso por cualquier otro título) estas subvenciones consisten en otorgar a los promotores de las viviendas, incluso procedentes de su rehabilitación o de la reanudación de obras de viviendas o promociones paralizadas, una de las dos modalidades siguientes:

- Una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 350 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, siendo la cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 50 % de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 36.750 euros por vivienda.
- Una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 300 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, siendo la cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 40 % de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 31.500 euros por vivienda.

Ambas subvenciones son compatibles con cualquier otra subvención concedida por otras Administraciones para el mismo objeto, pero no con las subvenciones que para la promoción o rehabilitación de viviendas existan en otros programas del Real Decreto. En todo caso, la percepción de estas subvenciones comporta las correspondientes limitaciones en cuanto al precio del alquiler o de la cesión de uso.

Dentro del Programa fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas, a los efectos que nos interesan, las cooperativas pueden ser beneficiarias de las ayudas previstas en el plan, cuando se trate de cooperativas compuestas de forma agrupada por propietarios de viviendas o edificios que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil, así como por los propietarios que conforman comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios constituidos conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, constructoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios, si acreditan esta condición, mediante contrato vigente, que les otorgue la facultad expresa para acometer las obras de rehabilitación objeto del programa.

Estas entidades también pueden ser beneficiarias de los Programas de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas, junto a los propietarios que, de forma agrupada sean propietarios de edificios, que reúnan los requisitos establecidos por el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal.

En cuanto al Programa de ayuda a los jóvenes se regulan ayudas máximas directas en función de la renta a satisfacer.

Y por lo que se refiere al Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad el Plan prevé **el fomento de la construcción de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad junto con las instalaciones y servicios comunes necesarios para ser explotadas en régimen de alquiler o cesión en uso.**

Las ayudas, en este caso, se dirigen tanto a obtener financiación en el caso de promociones de viviendas de nueva construcción, como de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios que se vayan a **ceder en uso o destinar al arrendamiento**, en ambos supuestos, por un **plazo de al menos cuarenta años**, circunstancia que deberá constar en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Las instalaciones y servicios comunes habrán de incluir, como mínimo: **asistencia social, atención médica básica veinticuatro horas disponible y cercana, limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, restauración, actividades sociales, deportivas, de ocio y culturales así como terapias preventivas y de rehabilitación y los espacios ha de garantizar la adecuación y accesibilidad al uso por parte de personas mayores o, en su caso, de personas con discapacidad y tener una calificación energética mínima B.**

Pueden ser beneficiarios de estas ayudas, entre otros, las fundaciones, las **empresas de economía social** y sus asociaciones, **cooperativas de autoconstrucción**, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública, y aquéllas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Como en otros supuestos examinados, los promotores de las viviendas, incluso procedentes de su rehabilitación, podrán obtener una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, hasta un máximo de 400 euros por metro cuadrado de dicha superficie útil, siendo la cuantía máxima de esta subvención el 40 % de la inversión de la actuación. Esta subvención es compatible con cualquier otra subvención concedida por otras Administraciones Públicas para el mismo objeto, y como en otros supuestos, comporta aceptar limitaciones en cuanto al precio del alquiler o de la cesión en uso de la vivienda, que en todo caso será proporcional a su superficie útil.

Debe tenerse en cuenta que las viviendas financiadas con cargo a este programa han de ser arrendadas o cedidas en uso a personas mayores de 65 años o a personas con discapacidad cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen cinco veces el IPREM. Dichas personas no podrán disponer, en el momento de habitar la vivienda, de vivienda propia o en usufructo y su patrimonio, a efectos de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio, habrá de ser inferior a 200.000 euros, si bien no se considerará que se es propietario o usufructuario de una vivienda si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento.

No será exigible la no disposición de vivienda referida en el párrafo anterior en los siguientes casos:

- a) Cuando el titular de la vivienda acredite la no disponibilidad de la misma por causa de separación, divorcio o cualquier otra causa ajena a su voluntad.
- b) Cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o de algún miembro de la unidad de convivencia.

3.2. Tratamiento fiscal

Veamos ahora la situación actual en términos de tratamiento fiscal de las viviendas colaborativas, en el intento de detectar posibles barreras, así como reunir información sobre incentivos existentes en la Comunidad autónoma valenciana y en el resto del territorio nacional, que pudieran orientarnos en la elaboración de propuestas.

Partiendo de la base de que la mayoría de las viviendas colaborativas tendrán la forma societaria de cooperativa de viviendas en cesión de uso, podemos distinguir entre los tributos de competencia normativa estatal, local (compartida con el Estado, Texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales) y autonómica.

a. Situación tributaria en impuestos estatales

Dentro de los impuestos de competencia normativa estatal, nos interesan especialmente:

- A efectos del Impuesto sobre Sociedades que recae sobre la cooperativa, la calificación fiscal de ésta, según la Ley 20/1990, de régimen fiscal de cooperativas,
- A efectos de la prestación de vivienda u otros servicios por la vivienda colaborativa a sus socios, el tratamiento en el Impuesto sobre el Valor Añadido
- También será relevante la modalidad de Operaciones Societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos documentados (TRLITPJD)
- En relación con la situación tributaria de los socios y usuarios de las viviendas colaborativas, el Impuesto sobre la Renta de las personas físicas (en adelante, IRPF) sería el referente.

Las cuestiones relativas a Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (en adelante, ISD), las trataremos al hilo del análisis de la regulación autonómica, dado que se trata de un impuesto cuya regulación ha sido parcialmente cedida a la Comunidad autónoma, y que ofrece menores perfiles para la figura estudiada.

La mayoría de estas cuestiones han sido ya tratadas por nosotros en el libro "Guía jurídica y fiscal del Cohousing cooperativo en la Comunidad Valenciana", 2020, disponible en <https://www.uv.es/aulaempresoc/publicaciones/2020-guia-juridica-cohousing.pdf>, por lo que en allí tratado haremos una breve síntesis y remitiremos al lector a la exposición más detallada realizada en dicha publicación, intentando destacar aquí lo más relevante a efectos de incentivar o penalizar esta fórmula habitacional.

IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

Calificación fiscal como cooperativas especialmente protegidas

La ley de régimen fiscal de cooperativas, ley 20/1990, establece una calificación fiscal de las cooperativas, que las clasifica entre fiscalmente protegidas, especialmente protegidas, y no protegidas. Todas las cooperativas, cualquiera que sea su categoría, pueden ser fiscalmente protegidas, pero sólo las contempladas en el art. 7 de dicha ley pueden acceder a la condición de especialmente protegidas. En dicho precepto se

establece un listado de cooperativas, y se incluye en este listado a las Cooperativas de Consumidores y usuarios, aunque no a las de vivienda.

Ahora bien, la ley establece, además, que para ser especialmente protegidas, las Cooperativas incluidas en el listado del art. 7 de la ley deben cumplir determinados requisitos específicos, que no tienen por qué coincidir con los establecidos en la norma sustantiva, y que se contemplan, para las cooperativas de consumidores y usuarios, en el 12 de la ley.

Pues bien, en el caso de las cooperativas de viviendas en cesión de uso, consideramos que con la dicción actual del art. 12 de esta ley, y la doctrina administrativa existente alrededor de la misma, es extremadamente difícil que las cooperativas de viviendas en cesión de uso puedan ser calificadas de especialmente protegidas, y expondremos por qué:

1. Si se consideran cooperativas de viviendas, la Doctrina de la DGT y la jurisprudencia mayoritaria, considera que no pueden encuadrarse en las cooperativas de consumidores

Véanse, entre otras, la Consulta vinculante, núm. V2057/11 de 14 septiembre, o en la resolución núm. V1856/14 de 11 julio.

2. Si se consideran cooperativas de consumidores, hay que descartar a aquellas que presten servicios a los socios

En relación específicamente con una cooperativa de servicios residenciales a mayores, la DGT ha declarado, en Consulta V2387-12, de 12 de diciembre de 2012, que:

“Dado que la misma no tiene por objeto procurar a sus socios bienes sino servicios, no cumplirá lo dispuesto en el artículo 12.1 de la Ley 20/1990, por lo que no podrá tener la consideración de cooperativa especialmente protegida.”

Siempre podría argumentarse que, en algunas cooperativas de cesión de uso, constituidas como cooperativas de consumidores (quizá de forma sucesiva a la de vivienda, después de la promoción), la entrega se realiza sobre bienes, aunque no sea en forma de transmisión de la propiedad. Pero en ese caso, debería tenerse en cuenta, por un lado, las dificultades para considerar la vivienda como bien de consumo; por otro, que la cooperativa no debería realizar ninguna otra prestación de servicios a los socios.

3. Si se consideran integrales, ambos tipos deben estar en la lista del art. 7 para las cooperativas especialmente protegidas, y ya hemos visto que las cooperativas de viviendas no lo están.

Por otra parte, tampoco serían cooperativas especialmente protegidas aquellas que tuvieran entre sus socios a una Administración pública, dada la dicción del art. 12.1 de la ley 20/1990, que limita sus socios a personas físicas:

Art. 12. Cooperativas de Consumidores y Usuarios

Se considerarán especialmente protegidas las Cooperativas de Consumidores y Usuarios que cumplan los siguientes requisitos:

1. *Que asocien a personas físicas con el objeto de procurarles, en las mejores condiciones de calidad, información y precio, bienes cuya entrega no esté gravada en el Impuesto sobre el Valor Añadido al tipo incrementado.*

Es importante destacar qué acarrea que no se les aplique esta calificación. Las cooperativas de viviendas en cesión de uso no podrán aplicarse los beneficios fiscales de las cooperativas especialmente protegidas, que son los enumerados en el art. 34 de la ley 20/1990:

Art. 34. Beneficios fiscales reconocidos a las cooperativas especialmente protegidas

Las cooperativas especialmente protegidas disfrutarán, además de los beneficios reconocidos en el artículo anterior, de los siguientes:

1. *En el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, exención para las operaciones de adquisición de bienes y derechos destinados directamente al cumplimiento de sus fines sociales y estatutarios.*

2. *En el Impuesto sobre Sociedades disfrutarán de una bonificación del 50 por 100 de la cuota íntegra a que se refiere el artículo 23 de esta Ley.*

En el Impuesto sobre Sociedades, la Comunidad autónoma no tiene competencias regulatorias ni de gestión, con lo que, en ese sentido, sus únicas posibilidades de actuación serían la elaboración y remisión de propuestas al Gobierno central.

Sin embargo, como veremos, en el ITP/AJD la Comunidad autónoma sí tiene competencias normativas, con lo que puede paliar en gran medida esta carencia de la legislación estatal.

Calificación fiscal como cooperativas protegidas

Es importante aquí destacar dos aspectos que pueden incidir en esta calificación, y que son causa de pérdida de la condición de protegida, según el art. 13 de la ley 20/1990:

- Las operaciones con terceros superiores a lo permitido en la normativa cooperativa, y en todo caso al 50% del total de sus operaciones (apartado 10).

Debe tenerse en cuenta que esta regulación también tiene efectos en la base imponible de la cooperativa, ya que los pagos realizados por socios tributarán menos (20%) que los realizados por no socios (25%).

- El uso de los Fondos Obligatorios para fines distintos de los previstos en las leyes (apartado 2)

En efecto, el régimen legal de estas dos cuestiones puede plantear algunos inconvenientes fiscales para las cooperativas de viviendas en cesión de uso, en el sentido siguiente:

1. Las cooperativas pueden tener necesidad de llenar puestos habitacionales vacantes temporalmente, lo que puede ser especialmente importante en el período de amortización del préstamo a la promoción, pero esto serán operaciones

con terceros. En la normativa actual, esto puede ser parcialmente resuelto mediante el recurso a la figura del socio temporal.

2. Sin embargo, en el caso de cooperativas que cedan plazas a la Administración pública, habrá que distinguir:
 - Si se realiza mediante la participación de la AAPP como socia de la cooperativa, la operación será una operación con socio.
 - Pero si se realiza mediante un convenio, se tratará de operaciones con terceros, lo que hace aconsejable modificar esta situación.
3. La regulación de los fines de los Fondos obligatorios, por otra parte, no contempla en la actualidad la pignoración de sus fondos, total o parcialmente, para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del préstamo a la construcción, lo que dificulta el uso de este mecanismo para la garantía del crédito, por sus consecuencias fiscales.

En efecto, los fines de la Reserva obligatoria (art. 70.3 LCCV) son:

3. *La reserva obligatoria es irrepartible entre las personas socias. No obstante, una vez compensadas las pérdidas que legalmente puedan imputársele, podrá destinarse a:*
 - a) *Actualizar el capital que se restituye al socio o socia en los casos de baja, fusión o liquidación de la cooperativa.*
 - b) *Favorecer el acceso de las terceras personas a la condición de socio o socia, conforme a lo establecido en el artículo 65.4.*
 - c) *Favorecer el acceso de las personas socias a otras cooperativas, mediante su aplicación a cuota de ingreso, en los supuestos de baja justificada del socio o socia o liquidación de la cooperativa. Asimismo, podrá aplicarse, en los procesos de fusión, a la cuota o aportación económica que deban desembolsar las personas socias con destino a la reserva obligatoria de la cooperativa resultante.*

Y los del Fondo de formación y promoción cooperativa están regulados en el art. 72.1 de la ley, sin que quepa dicha posibilidad:

Artículo 72. Fondo de formación y promoción cooperativa

1. El fondo de formación y promoción cooperativa tendrá como fines la formación de los socios y socias y trabajadores y trabajadoras de la cooperativa en los principios y técnicas cooperativas, económicas y profesionales; la promoción de las relaciones intercooperativas, la difusión del cooperativismo y la promoción cultural, profesional y social del entorno local o de la comunidad en general.

Pero además, el Fondo se declara inembargable, y los eventuales valores en los que se materialice, no podrán ser pignorados.

Ausencia de ánimo de lucro

Por otra parte, la ausencia de ánimo de lucro de la cooperativa, tal y como se regula en el art. 114 de la LCCV, no le permitiría disfrutar de las exenciones establecidas por la Ley 49/2002, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, ya que éstas están previstas sólo para ciertos tipos de entidades (asociaciones de utilidad pública, fundaciones, ONG's de desarrollo, etc.), contempla-

das en el art. 2 de dicha ley. Ello es consecuencia de lo dispuesto en la D.A. 9ª de la Ley 27/1999, estatal de cooperativas, que establece:

D.A. Novena Sociedades cooperativas calificadas como entidades no lucrativas
El régimen tributario aplicable a las sociedades cooperativas calificadas como entidades no lucrativas será el establecido en la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, de Régimen Fiscal de Cooperativas.

Por la no aplicación de la ley 49/2002, no disfrutarán por tanto de la exención en el IBI, IAE e IIVTNU previstos en el art. 15 de dicha ley. La falta de esta exención en el IAE resulta menos importante, dado que, por un lado, estas cooperativas difícilmente superarán la cifra de negocios de un millón de euros que constituye el umbral para la sujeción por este impuesto, y por otro, las cooperativas meramente protegidas disfrutaban de una bonificación del 95% en este impuesto (art. 33.4 Ley 20/1990). Sin embargo, la exención en el IBI y el IIVTNU sí podría tener repercusión.

Por otra parte, en la ley 20/1990, no se prevé ninguna especialidad para las cooperativas “no lucrativas”. Por tanto, el régimen fiscal aplicable a una cooperativa de cesión de uso no lucrativa en el marco de la imposición directa y local es el previsto por la Ley 20/1990 en general.

Sin embargo, la Comunidad autónoma sí podría tener en cuenta esta calificación (u otras, como la declaración de utilidad pública (art. 115 LCCV) para el diseño de sus propios incentivos tributarios, o la eliminación de trabas o barreras fiscales.

En este punto, debe indicarse que en la Unión Europea, el “social housing” se considera elegible para la calificación como “servicio de interés económico general³⁰” que habilita a la Administración pública a la concesión de ayudas públicas sin que rijan las reglas generales sobre Ayudas de Estado.

IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

En relación con el IVA, volvemos a referir al lector interesado en un análisis más detallado a nuestra “Guía jurídica y fiscal del Cohousing cooperativo en la Comunidad Valenciana”, 2020, disponible en <https://www.uv.es/aulaempresoc/publicaciones/2020-guia-juridica-cohousing.pdf>,

Y haremos alusión aquí a los aspectos más significativos:

a) Las cuestiones más relevantes en el tratamiento de las operaciones realizadas por estas cooperativas en relación con este impuesto serían:

- Su calificación o no como “Establecimientos privados de carácter social” (art. 20. Tres LIVA) que se produciría en todo caso con las cooperativas no lucrativas según la LCCV,

30 Decisión de la Comisión de 20 de Diciembre de 2011, Relativa a la aplicación de las disposiciones del artículo 106, apartado 2, del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea a las ayudas estatales en forma de compensación por servicio público concedidas a algunas empresas encargadas de la gestión de servicios de interés económico general (C(2011) 9380J)

- Su realización de otras actividades consistentes en prestaciones de servicios, más allá de la cesión de uso de vivienda, y dentro de éstas:
 - Que pudieran calificar de “prestación de servicio hotelero” a la actividad
 - Que pudieran calificarse de forma independiente como asistencia sanitaria, o atención geriátrica.

Citamos aquí un cuadro contenido en la Guía a la que hemos hecho referencia, realizado por BONET SÁNCHEZ, M.P:

Servicios de alojamiento		Régimen de tributación en IVA
Entrega de viviendas	En propiedad	10% 4% - VPO de promoción pública
Cesión del uso de las viviendas	Arrendamiento / cesión de uso	21% Exenta en viviendas. Tributa por ITPO (Locales comerciales: 21%)
	Usufructo, uso o habitación (derechos reales)	Exento. Tributa por ITPO (al tipo de CCAA)
	Arrendamiento/cesión de uso de viviendas amuebladas con prestación de servicios hoteleros complementarios	Gravamen al 10%
Otros servicios inmobiliarios (accesorios)	Gestión, administración, reparaciones y conservación, vigilancia y seguridad, limpieza, lavandería...	Gravamen al 21%

Y en cuanto a los servicios adicionales, propios de la vivienda colaborativa senior:

Servicios propios del COHOUSING SÉNIOR		Régimen de tributación en IVA
Asistencia social	Asistencia a la tercera edad y personas con minusvalía. Incluye alimentación, alojamiento y transporte acc. Dirigido a personas en “situación de necesidad”	Exenta, si la cooperativa tiene carácter social (20.3 LIVA)
	Teleasistencia, ayuda a domicilio, centro de día y noche y atención residencial	Gravamen al 4%: en plazas concertadas, o vinculadas a una prestación económica >10% coste del servicio
	Teleasistencia, ayuda a domicilio, centro de día y noche y atención residencial	Gravamen al 10% Precio libre (no concertado)
	Prevención de situaciones de dependencia y promoción de la autonomía personal	Gravamen al 10%
Servicios sanitarios	Asistencia médica, quirúrgica o sanitaria dirigida al diagnóstico, prevención o tratamiento de enfermedades Prestados por personal sanitario	Exentos
	Con fines distintos o prestados por personal no sanitario	Gravamen al 21%

b) También resulta importante conocer el tratamiento de las aportaciones de los socios:

a. Las **aportaciones al capital social**, efectuadas por las personas socias para adquirir la condición de socio (artículo 56 LCCV), no están sujetas al IVA, por cuanto no son retribución o contraprestación de entregas de bienes o prestaciones de servicios concretas Y además están exentas del ITPAJD por el concepto Operaciones Societarias. El mismo tratamiento debe darse a las aportaciones voluntarias al capital social (artículo 57 LCCV) y a las cuotas de ingreso o periódicas no reembolsables (artículo 62 LCCV).

b. Las **aportaciones a la masa de gestión cooperativa** o por la utilización de los servicios cooperativos (artículos 64.3 LCCV y 52.3 LC) no forman parte del capital ni integran el patrimonio cooperativo, por lo que habrá que determinar que si constituyen la contraprestación de alguna operación sujeta al impuesto, y están por tanto sujetas al mismo.

c) Por último, señalar que la adquisición de un derecho de superficie también tendrá un tratamiento en el IVA, ya que la LIVA asimila la constitución, transmisión o modificación de los derechos reales de uso o disfrute sobre bienes inmuebles –entre los que se encuentra el derecho de superficie– al arrendamiento de dichos bienes (punto 4.5 del preámbulo de la LIVA). Con lo que la cesión del derecho de superficie sobre el suelo efectuada por su propietario mediante contraprestación está sujeta al IVA del 21%. Y será deducible para la cooperativa en las mismas condiciones que el IVA Soportado si compráramos el solar: siempre que la cesión ulterior de los inmuebles o de su uso a los socios no esté exenta del IVA.

IMPUESTO SOBRE OPERACIONES SOCIETARIAS

La baja del socio en las cooperativas se trata como una separación de socios y no como una escisión, con lo que está sujeta al IOS, según lo dispuesto en el art. 19 del TRLITPD, con lo que se aplica el art. 19.1 y no el apartado 2 de dicho precepto:

Artículo 19

1. Son operaciones societarias sujetas:

1.º La constitución de sociedades, el aumento y disminución de su capital social y la disolución de sociedades

(...)

2. No estarán sujetas:

1.º Las operaciones de reestructuración.”

Así lo entiende la DGT en Consulta vinculante V507-20, de 2 de marzo de 2020. En efecto, según dicho Centro:

1. La operación de reducción de capital constituye hecho imponible de la modalidad de operaciones societarias (art. 19.1 del texto Refundido del ITP y AJD)

2. La exención establecida en el artículo 33 de La Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas, a que se remite el artículo 45.I.B.15 del

Texto Refundido del ITP y AJD, se refiere exclusivamente a determinadas operaciones societarias en los que la condición de sujeto pasivo recae sobre la sociedad cooperativa, mientras que en el reembolso de aportaciones, la condición de sujeto pasivo recae sobre el socio cooperativista.

En efecto, en la disminución de capital con devolución de aportaciones, el sujeto pasivo es el socio beneficiario de la devolución (art. 23 2 TRLITPAJD), y la base imponible el valor total reembolsado (art. 25), y el tipo de gravamen es del 1% (art. 26).

Debe tenerse en cuenta que, en el caso de baja por fallecimiento, este impuesto es totalmente compatible con el Impuesto sobre Sucesiones que puede recaer sobre el heredero por la transmisión de los derechos económicos del socio. Así, en el caso de un heredero de un socio de una cooperativa de viviendas, que había sido gravado por el Impuesto sobre Sucesiones, la DGT consideró que no había doble imposición, por tratarse de dos hechos imposables diferentes, por razón del IVA o del ITP/AJD derivado de la entrega de la vivienda por la cooperativa a dicho heredero (Consulta vinculante 230-19, de 5 de febrero).

TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS

a) Están exentos, según el art. 45 TRLITPAJD

Las transmisiones de terrenos y los préstamos hipotecarios derivados de la transmisión de la cesión del derecho de superficie,

En efecto, para los supuestos en que la operación no esté sujeta o esté exenta de IVA, y por tanto, sujeta a TPO, el art. 45.B.12.a) del TRITPAJD (regulación estatal) prevé la exención de:

12.a) La transmisión de terrenos y solares y la cesión del derecho de superficie para la construcción de edificios en régimen de viviendas de protección oficial. Los préstamos hipotecarios solicitados para la adquisición de aquellos, en cuanto al gravamen de actos jurídicos documentados

Esto es, no sólo de la modalidad TPO por la adquisición del terreno, sino asimismo del AJD por la del préstamo hipotecario.

Se prevén diversas exenciones en AJD en relación con estas viviendas.

b) Los arrendamientos de vivienda habitual (Art. 45.B) 26).

IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

En la parte estatal del IRPF, la cooperativa de viviendas en cesión de uso no tiene ningún impacto específico, ni en la base ni en la cuota.

En cuanto a la base imponible, dado que se trata de una cooperativa por el lado del consumo, y salvo que repartiara retornos a los socios (en cuyo caso se equipararían los dividendos) no se generará ningún ingreso para el socio. Tampoco se descontarán las eventuales pérdidas que la cooperativa pueda imputar al socio, que se tendrán en cuenta en el momento del reembolso del capital, para calcular la ganancia patrimonial.

En punto a la cuota líquida (art. 68 LIRPF):

- No tienen derecho a la deducción por inversión en empresas de nueva creación por las cantidades aportadas al capital social, ya que está reservada a empresas con formas societarias no cooperativas,

- No podrán aplicar las deducciones por donativos, ni los socios, ni los terceros que pudieran participar en actividades de *crowdfunding* o similares, ya que no son Entidades de la ley 49/2002, como hemos visto.

b. Posibilidades de incentivo en el área de la tributación local

También en este caso remitimos al tratamiento exhaustivo que de esta materia se realiza en la obra, ya citada, “Guía jurídica y fiscal del Cohousing cooperativo en la Comunidad Valenciana”, y haremos aquí referencia a la cuestión de forma algo más sucinta.

Las cooperativas de viviendas en cesión de uso son beneficiarias de los incentivos fiscales en los impuestos locales previstos para las cooperativas “meramente” protegidas, y así, gozan de una bonificación del 95% en la cuota, y en su caso, de los recargos, del Impuesto de actividades económicas (vid. art. 124 LRHL, que establece la posibilidad del recargo provincial), aplicable a toda la actividad económica de la Cooperativa.

Por otra parte, en cada corporación local, se podrían establecer bonificaciones de hasta el 95% en la cuota en varios impuestos:

- el Impuesto sobre Bienes inmuebles (en adelante, IBI)
- el Impuesto sobre Actividades Económicas (en adelante, IAE),
- el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (en adelante, ICIO), el Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (en adelante, IMIVTNU).

En efecto, las Leyes 16/2012 de 27 de diciembre, y la ley 16/2013, de 29 de octubre, modificando el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, crearon nuevas bonificaciones potestativas de hasta el 95% sobre las cuotas del IBI, IAE y IMIVTNU, en los casos en que “...exista diferente vinculación con actividades económicas que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración”.

En el IAE, la bonificación (prevista en el artículo 14.5 de la Ley 16/2012) se plasma en el artículo 88.2 e) LHL resulta de poco atractivo para las cooperativas objeto de nuestro estudio, dada la existencia de la bonificación aplicable a las cooperativas fiscalmente protegidas.

Pero podría ser interesante en el IBI y el ICIO, y quizá esporádicamente, en el IMIVTNU.

La bonificación es potestativa para el Ayuntamiento: esto es, la norma le da permiso para establecerla, pero puede no hacerlo. En el caso de que sí quiera hacerlo, deberá recogerse en la correspondiente Ordenanza fiscal. Además de potestativa, la bonificación se define en la norma como rogada; por lo que la cooperativa residencial deberá solicitarla al Ayuntamiento, sin que éste deba aplicarla de oficio.

El Ayuntamiento de Barcelona ha hecho uso específicamente de esta posibilidad, en relación con el Impuesto sobre Bienes inmuebles (IBI) y el Impuesto sobre Instalaciones, Construcciones y Obras (ICIO) y reproducimos aquí, y dejamos el enlace de las correspondientes Ordenanzas:

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

Link: <https://ajuntament.barcelona.cat/norma-portal-juridic/#vid/1-1-ordenanca-fiscal-855087075>

Art. 9. Apartado 10

Los bienes inmuebles en los que se desarrolle una actividad económica destinada al alquiler social de viviendas, ya sean gestionados por la Bolsa de vivienda de alquiler de Barcelona, por entidades o empresas de titularidad pública o bien por otros sujetos privados cuando estén incluidos en otros programas municipales o cuando provengan de otros acuerdos de colaboración público-privada, o destinada a la cesión de uso de viviendas por parte de cooperativas de vivienda en cesión de uso de entidades no lucrativas y de iniciativa social, podrán disfrutar de una bonificación del 95% en la cuota, con carácter indefinido, previa solicitud del sujeto pasivo, y toda vez que estas actividades económicas sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales que justifiquen tal declaración. El acuerdo de declaración de especial interés o utilidad municipal será adoptado por la Comisión del Consejo Municipal que tenga la competencia en materia de Hacienda. La bonificación tendrá efectos en el ejercicio siguiente en que se presente la solicitud en los casos de recibos de padrón y desde la fecha inicial del periodo liquidado en los casos de nueva liquidación. Quien disfrute de esta bonificación quedará obligado a comunicar al Ayuntamiento las variaciones que se produzcan y que tengan trascendencia sobre la misma, sin perjuicio del reintegro a la hacienda local del importe y los intereses de demora que resulten de aplicación.

IMPUESTO SOBRE INSTALACIONES, CONSTRUCCIONES Y OBRAS

Link: <https://ajuntament.barcelona.cat/norma-portal-juridic/#vid/1-4-ordenanca-fiscal-855087122>

Art. 7.1. A3.a)

La bonificación del apartado 1.A3.a) referida a proyectos de vivienda cooperativa en cesión de uso no lucrativas y de iniciativa social, será extensiva a la superficie de vivienda ya la superficie de espacios comunitarios y locales

7.5. La bonificación del apartado 1.A3.a) referida a proyectos de vivienda cooperativa en cesión de uso no lucrativas y de iniciativa social, será extensiva a la superficie de vivienda ya la superficie de espacios comunitarios y locales

c. Tratamiento de las viviendas colaborativas en los impuestos que se encuentran dentro del marco de competencia de la Comunidad Autónoma:

Aquí debemos tener en cuenta que la Comunidad Valenciana se encuentra entre las que regulan por el denominado “régimen común” en materia de competencias sobre tributos. Como es sabido, en materia de tributos cedidos, fue la Ley 14/1996, de 30 de diciembre, de Cesión de tributos del Estado a las Comunidades Autónomas y de

medidas fiscales complementarias la que recogió, por primera vez, la atribución a las CC.AA. de ciertas competencias normativas en relación con los tributos estatales cedidos. Estas competencias se ampliaron con la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, que, al mismo tiempo, incrementa el número de tributos cedidos.

A continuación, se describen las líneas generales de las competencias de las CCAA en esta materia³¹:

1. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Las competencias normativas de las CC.AA. en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) se establecen en el apartado dos.a) del artículo decimonoveno de la LOFCA y en el artículo 46 de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre. Las CC.AA. pueden, entre otras, aprobar deducciones por circunstancias personales y familiares, por inversiones no empresariales y por aplicación de renta, siempre que no supongan directa o indirectamente una minoración del gravamen efectivo de alguna o algunas categorías de renta, y por subvenciones o ayudas públicas no exentas que se perciban de la Comunidad Autónoma (C.A.), con excepción de las que afecten al desarrollo de actividades económicas o a las rentas que se integren en la base del ahorro.

2. Impuesto sobre Sucesiones.

De acuerdo con el artículo decimonoveno. dos.c) de la LOFCA y el artículo 48 de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, las CC.AA., en relación con el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD), pueden asumir competencias normativas sobre (entre otras):

- Las reducciones en la base imponible, estableciendo nuevas reducciones que respondan a circunstancias económicas o sociales de la Comunidad Autónoma o regulando las existentes en la normativa estatal. En este último caso, las CC.AA. pueden mantener las reducciones del Estado en condiciones análogas a las establecidas por éste o mejorarlas aumentando el importe o porcentaje de reducción, ampliando el número de beneficiarios o disminuyendo los requisitos de aplicación.
- Deducciones y bonificaciones de la cuota.

3. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

En el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD) las CC.AA. disponen de las siguientes competencias normativas, de acuerdo con el artículo 49 de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, en desarrollo del artículo decimonoveno.dos.d) de la LOFCA:

- 1) Pueden regular el tipo de gravamen aplicable en la modalidad Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO) en: - Concesiones administrativas. - Transmisión de bienes muebles e inmuebles. - Constitución y cesión de derechos reales que

31 Véase <https://www.hacienda.gob.es/Documentacion/Publico/PortalVarios/FinanciacionTerritorial/Autonomica/Capitulo-I-Tributacion-Autonomica-2021.pdf>

recaigan sobre muebles e inmuebles, excepto derechos reales de garantía. - Arrendamientos de muebles e inmuebles.

Igualmente, pueden regular el tipo aplicable a los documentos notariales en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados (AJD).

2) Además, las CC.AA. pueden aprobar deducciones y bonificaciones de la cuota, aunque solo podrán afectar a los actos y documentos sobre los que las CC.AA. pueden ejercer Tributación Autónoma.

Dentro de ese marco de competencias, la Comunidad autónoma tiene poder normativo sobre las siguientes figuras impositivas que pueden tener impacto sobre la vivienda colaborativa:

- Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, deducciones en la parte de la cuota “tramo autonómico”

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales en la adquisición de terrenos o edificios o partes de los mismos a particulares (si se adquieren a una empresa están sujetos a IVA, en cuyo caso es incompatible con este impuesto), o que constituyan segunda o ulterior transmisión, si no se ha renunciado a la exención,

- Impuesto sobre Actos jurídicos Documentados en:

- Escritura de Obra Nueva

- Préstamo hipotecario

- Impuesto sobre Sucesiones en el caso de transmisión hereditaria de los derechos económicos del socio de la vivienda colaborativa

i. Marco normativo comparado

Señalaremos aquí algunas de las medidas adoptadas por las CCAA respecto de incentivos en sus tributos cedidos, que pueden aportar ideas interesantes para incorporar a la normativa autonómica valenciana.

La información básica sobre tales medidas puede consultarse aquí:

<https://www.hacienda.gob.es/Documentacion/Publico/PortalVarios/Financiacion-Territorial/Autonomica/Capitulo-IV-Tributacion-Autonomica-2021.pdf>

1. Resumen previo

Haremos un resumen previo de las medidas, para luego detenernos en las experiencias que nos parecen más interesantes o inspiradoras.

DEDUCCIONES EN EL IRPF

En concreto, en materia de deducciones relacionadas con la **vivienda**, podemos agruparlas en deducciones relativas al alquiler y aquellas referidas a la adquisición:

a) Por alquiler de la vivienda habitual: las CC.AA. de Cataluña, Galicia, Andalucía, Principado de Asturias, Cantabria, La Rioja, Aragón, Castilla-La Mancha, Canarias, Extremadura e Illes Balears, la Comunidad de Madrid, la Comunidad de Castilla y León y la Comunitat Valenciana.

b) Por adquisición de vivienda. Las medidas en vigor en esta materia son diversas:

- Deducciones aplicables a la adquisición de la vivienda habitual por determinados colectivos (jóvenes, discapacitados, familias numerosas y/o víctimas del terrorismo): las CC.AA. de Andalucía, Extremadura, La Rioja, la Región de Mur-

cia, Aragón, Principado de Asturias, la Comunitat Valenciana y la Comunidad de Castilla y León.

- Deducciones aplicables cuando se adquiere una vivienda de protección oficial o cuando se perciben ayudas públicas para su adquisición: la Comunitat Valenciana y las CC.AA. de Andalucía, Principado de Asturias y Extremadura. También el arrendamiento de vivienda social de Aragón.
- Deducciones aplicables a viviendas rurales o a viviendas situadas en determinados núcleos de población: las CC.AA. de Principado de Asturias, Galicia, Cantabria, La Rioja, Aragón, Castilla-La Mancha, Extremadura y la Comunidad de Castilla y León.
- Deducciones propias por adquisición y/o rehabilitación de la vivienda habitual: las CC.AA. de Cataluña, La Rioja, Canarias y la Comunidad de Castilla y León.
- Deducción en la cuota autonómica por la variación del euribor con objeto de paliar el efecto del incremento del coste de la financiación ajena a los contribuyentes que hayan obtenido un préstamo hipotecario a tipo variable referenciado al euribor para la adquisición o rehabilitación de la primera vivienda habitual: la Comunidad de Madrid.

No hay ninguna referida a las viviendas colaborativas.

También encontramos deducciones por inversión en **participaciones en el capital social** de Entidades:

- a) Que las limitan a las sociedades de capital: Cantabria, Illes Balears, Madrid, Castilla y León
- b) Que integran también a las cooperativas: Galicia, Andalucía, Murcia, Extremadura. Castilla-La Mancha la limita a las cooperativas.

Todas ellas establecen requisitos que impedirían a las cooperativas de viviendas generar este beneficio, ya que están pensadas para la inversión en fórmulas empresariales, siendo los requisitos más frecuentes:

- Una participación mínima en el capital que asegure las facultades de gestión por el contribuyente o sus familiares,
- Que la sociedad tenga al menos una persona empleada

- c) Que las refieren sólo a las Entidades de la Economía social o Tercer Sector: Cantabria

Si bien en este caso hay deducciones que las enmarcan, no sólo en la inversión en capital social, sino también son deducciones por donativos, mientras que otras como Aragón, las remiten sólo a la aportación de capital de empresas de la Economía social, exigiendo asimismo requisitos al respecto, como tener al menos una persona empleada.

BENEFICIOS EN EL ISD

Aquí podemos tener en cuenta:

- a) Beneficios fiscales relacionados con la transmisión de la vivienda habitual del causante (solo adquisiciones mortis causa).
- b) Beneficios fiscales relacionados con la transmisión de empresa familiar. Algunas CC.AA. han introducido mejoras en las reducciones por transmisión de empresa familiar establecidas en la norma estatal, aunque la mayoría ha optado por establecer reducciones propias para este supuesto.

2. Medidas inspiradoras

Expondremos aquí medidas en la tributación autonómica que pueden inspirar y justificar el establecimiento de beneficios fiscales en las viviendas colaborativas, por responder a fines similares:

IRPF

GALICIA. Deducción por adquisición y rehabilitación de viviendas en los proyectos de **aldeas modelo**. Se aprueba para 2021 esta nueva deducción según la cual el contribuyente podrá deducir de la cuota íntegra autonómica el 15 % de las cantidades satisfechas en el ejercicio para la adquisición o rehabilitación de viviendas que estén situadas en terrenos que se integren en proyectos de aldeas modelo de conformidad con lo previsto en la Ley 11/2021, de 14 de mayo, de recuperación de la tierra agraria de Galicia siempre que se destinen a su residencia, ya sea con carácter habitual o esporádico.

La base de la deducción, que estará constituida por las cantidades satisfechas en concepto de adquisición o rehabilitación de vivienda, incluidos los gastos de financiación ajena, amortización, intereses y coste de instrumentos de cobertura de riesgos, no podrá exceder de 9.000 euros anuales para el caso de construcciones destinadas a constituir la vivienda habitual y de 4.500 euros para el resto. A efectos de aplicar esta deducción, tendrá la consideración de obras de rehabilitación aquellas que dispongan de los permisos y autorizaciones administrativas correspondientes y que tengan por objeto principal la reconstrucción de la vivienda mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras obras análogas, siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación exceda del 25 % del precio de adquisición, en caso de haberse adquirido el inmueble en los dos años anteriores al inicio de las obras, y del valor de mercado del inmueble al iniciar las obras, en otro caso. Se establece la incompatibilidad de la deducción, para las mismas inversiones, con las deducciones por inversión en instalaciones de climatización y/o agua caliente sanitaria que empleen energías renovables en la vivienda habitual y destinadas exclusivamente al autoconsumo y por obras de mejora de eficiencia energética en edificios de viviendas o en viviendas unifamiliares.

CANTABRIA Incluye en sus incentivos al arrendamiento, el realizado por mayores de 65 años³²:

Por **inversiones o donaciones a entidades de la Economía Social**³³:

- 20 % de las cantidades invertidas durante el ejercicio en las aportaciones realizadas con la finalidad de ser socio en entidades que formen parte de la Economía Social.

32 (art. 2.1 TR aprobado por D.Leg. 62/2008, redacción actual dada por art. 3.Uno Ley 5/2019, medida regulada por primera vez en art. 13. Díez Ley 7/2004, vigor 2005).

33 (art. 2.12 TR aprobado por D.Leg. 62/2008, introducido por art. 3. Ocho Ley 5/2019, vigor 2020)

- 50 % de las cantidades donadas, con carácter irrevocable, a estas entidades que formen parte de la Economía Social para la realización de actividades económicas tanto nuevas como de afianzamiento de las ya realizadas.
- 25 % de las cantidades donadas, con carácter irrevocable, a estas entidades que formen parte de la Economía Social para la realización de actividades de fomento y difusión de la Economía social, en los términos previstos en el artículo 8 de la Ley 5/2011 de 29 de marzo, de Economía Social.

El importe máximo de la deducción (límite conjunto para las tres modalidades) es de 3.000 €, tanto en tributación individual como en conjunta, y ninguna cantidad podrá ser objeto de deducción simultáneamente en dos o más de las modalidades.

Estas deducciones son incompatibles con la deducción por donativos a fundaciones o al Fondo Cantabria Cooperativa y la deducción por inversión en la adquisición de acciones y participaciones sociales de nuevas entidades o de reciente creación.

Requisitos:

- La participación alcanzada por el contribuyente, computada junto con la del cónyuge o personas unidas por razón de parentesco, en línea directa o colateral, por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado incluido, no podrá superar el 40 % del capital de la entidad objeto de la inversión o donación.
- La entidad en la que se materialice la inversión o donación debe formar parte de la Economía Social, en los términos previstos en la Ley 5/2011, de 29 de marzo, y estar inscrita en los registros o catálogos que corresponda, tener su domicilio social y fiscal en Cantabria y contar con una persona ocupada con contrato laboral y a jornada completa dada de alta en la Seguridad Social. El cumplimiento de estos requisitos deberá mantenerse durante un periodo mínimo de 3 años a contar desde la aportación o donación.
- Las operaciones se deberán formalizar en escritura pública en la que se hará constar la identidad de los inversores y el importe de la inversión.
- Se deberá acreditar la efectividad de la donación y su valor mediante certificación emitida por la entidad donataria.
- Las entregas o donaciones deberán realizarse mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingresos en cuentas en entidades de crédito, a las entidades que reciban la donación, no dando lugar en ningún caso el derecho a la deducción las entregas de dinero en efectivo.
- En el supuesto de cantidades invertidas con la finalidad de ser socio de entidades que forman parte de la Economía Social, se exige el mantenimiento de la participación en el patrimonio del contribuyente durante un periodo mínimo de 5 años.

CASTILLA-LA MANCHA Por **inversión en la adquisición de participaciones sociales en sociedades cooperativas de Castilla-La Mancha**: 20 % de las cantidades invertidas durante el ejercicio en la adquisición de participaciones sociales de sociedades cooperativas agrarias de Castilla-La Mancha.

En ITP/TPO

CATALUÑA, prevé una bonificación del 100 % de la cuota en las **adquisiciones de viviendas que efectúan los promotores sociales no lucrativas**, homologados por la Agencia de la vivienda de Cataluña, **para destinarlos a vivienda de protección oficial** de alquiler o cesión de uso (art. 90.2 Ley 5/2020, vigor 1-5-2020).

En AJD

CATALUÑA, establece una bonificación del 99 % de la cuota aplicable a escrituras de **subrogación de préstamos o créditos hipotecarios otorgados por la sección de crédito de una cooperativa** (art. 148 Ley 5/2017, vigor 31-3-2017).

GALICIA: se prevé una Bonificación del 75 % de la cuota en la modalidad de AJD aplicable a las escrituras públicas de **declaración de obra nueva o división horizontal de edificios destinados a viviendas de alquiler** (art. 17.Uno TR aprobado por D.Leg. 1/2011, regulado por primera vez en art. 3 Ley 7/2002, vigor 30-12-2002).

En efecto, estos ejemplos permiten ver que se están estableciendo deducciones en la cuota del IRPF, por la participación en cooperativas o Entidades de la Economía social, y ya en algunos casos sin ligarlos a la realización de una empresa. Asimismo, en TPO y AJD nos ponen sobre la pista de la posibilidad de establecer beneficios por las adquisiciones de determinados promotores cualificados, y los préstamos otorgados a determinadas viviendas y por determinados prestamistas, ligados al cooperativismo.

ii. Regulación en la Comunidad Valenciana

La Ley 3/2020 de 30 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat, 2021, "*Ley de acompañamiento de los presupuestos*" incorpora varias medidas que modifican la Ley 13/1997, de 23 de diciembre por la que se regulan los tributos cedidos a la CCAA.

Para el ejercicio 2021, estas serían las normas que nos parecen relevantes en cuanto al tema que nos ocupa:

En relación con las deducciones del TRAMO AUTONÓMICO DEL IRPF:

1. Se prevén deducciones por la **adquisición de vivienda habitual**

- Que sean primera vivienda para jóvenes de edad igual o inferior a 35 años, de un 5% con limitaciones en su nivel de renta³⁴ (la suma de la base imponible general y del ahorro no sea superior a 2 veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM)).

34 Esta deducción es compatible con la deducción por adquisición o rehabilitación con financiación ajena de la vivienda habitual y con la deducción por adquisición de la vivienda habitual por discapacitados (art. 4.Uno.k Ley 13/1997, vigor 1998, redacción actual dada por art. 25 Ley 14/2007 que eleva del 3 % al 5 %).

- Por **discapacitados físicos o sensoriales** en grado igual o superior al 65 % o psíquicos en grado igual o superior al 33 %: 5 % de las cantidades satisfechas, con excepción de los intereses, con las mismas limitaciones de renta³⁵.
- Por traslado laboral³⁶

Es muy dudoso que se pudieran aplicar estas deducciones a las aportaciones al capital social de la cooperativa de viviendas en cesión de uso, ya que, aunque se adquiere la vivienda de forma indirecta (a través de la participación en la cooperativa) no hay una adquisición de vivienda en sentido jurídico (ya que el texto parece referido a la adquisición de la propiedad), sino del derecho de uso a la misma.

2. Por **arrendamiento de vivienda habitual**, ocupada efectivamente, con fecha de contrato posterior a 23 de abril de 1998, siempre que ni el contribuyente ni ninguno de los miembros de su unidad familiar sean titulares, durante al menos la mitad del periodo impositivo, del pleno dominio o del derecho real de uso o disfrute de otra vivienda que diste menos de 100 km de la arrendada y que la suma de la base liquidable general y del ahorro no supere los 25.000 € en tributación individual y los 40.000 € en conjunta³⁷

El porcentaje y el límite de la deducción son los siguientes:

- Con carácter general, 20 % de las cantidades satisfechas en el período impositivo con el límite de 700 €.
- 25 % de dichas cantidades, con el límite de 850 €, cuando el arrendatario reúna una de las siguientes condiciones, o 30% de dichas cantidades, con el límite de 1.000 €, si reúne dos o más:
 - tener una edad igual o inferior a 35 años,
 - ser discapacitado físico o sensorial, con un grado de discapacidad igual o superior al 65 %, o psíquico, con un grado de discapacidad igual o superior al 33 %
 - tener la consideración de víctima de violencia de género según lo dispuesto en al Ley 7/2012, de 23 de noviembre, de la Generalitat, integral contra la violencia sobre la mujer en el ámbito de la Comunitat Valenciana.

35 Esta deducción es compatible con las anteriores (art. 4.Uno.l Ley 13/1997, medida introducida por art. 32 Ley 11/2002, vigor 2003, redacción actual dada por art. 25 Ley 14/2007. La Ley 14/2007 eleva el porcentaje del 3 % al 5 %).

36 Por **arrendamiento de una vivienda como consecuencia de la realización de una actividad, por cuenta propia o ajena, en municipio distinto a aquel en el que el contribuyente residía con anterioridad**: 10 % con un límite de 204 €, siempre que la vivienda diste más de 100 km del municipio en que residía con anterioridad, que el arrendamiento no se retribuya por el empleador y que la suma de la base liquidable general y del ahorro no supere los 25.000 € en declaración individual y 40.000 € en conjunta. (art. 4.Uno.ñ Ley 13/1997, medida introducida por art. 32 Ley 11/2002, vigor 2003, redacción actual dada por art. 56 Ley 5/2013; límites de renta regulados en art. 4. Cuatro y Cinco Ley 13/1997, redacción actual apartado Cuatro dada por art. 43 Ley 3/2020).

37 Art. 4.Uno. n Ley 13/1997, medida introducida por art. 14 Ley 9/2001, vigor 2002, redacción actual dada por art. 35 Ley 3/2020; límites de renta regulados en art. 4. Cuatro y Cinco Ley 13/1997, redacción actual apartado Cuatro dada por art. 43 Ley 3/2020.

El diseño de esta deducción nos suscita las siguientes observaciones:

- En las viviendas colaborativas senior, se producirá muy a menudo que los socios sean propietarios de otra vivienda, que posiblemente deban arrendar a su vez para poder pagar las cuotas de la cooperativa.
- Sería necesario adaptar esta deducción a las características de quien necesita una vivienda adaptada por razones de edad, no necesariamente por discapacidad. Se podría tener en cuenta los parámetros utilizados para la concesión de préstamos, o subvenciones del Plan nacional, teniendo en cuenta el ahorro que supone para el sistema de asistencia a la tercera edad.
- Los límites para la deducción también parecen pensados para arrendamientos por jóvenes.

3. Para este año 2021, se ha añadido una **deducción por inversión en sociedades cooperativas** a través de la creación de una nueva letra, la z, en el art. 4.1:

1º Los contribuyentes podrán deducir en la cuota íntegra autonómica, y con límite de 6.000 euros, el 30 % de las cantidades invertidas durante el ejercicio en la suscripción y desembolso de acciones o participaciones sociales como consecuencia de acuerdos de constitución o de ampliación de capital de aportaciones voluntarias u obligatorias efectuadas por los socios a las sociedades cooperativas, siempre que cumplan ciertos requisitos relativos a: su domicilio social y fiscal en la Comunidad Valenciana; ejerzan una actividad económica y la mantengan durante los tres años siguientes a la constitución o ampliación, siempre que la actividad principal no consista en la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario; cuente como mínimo, con una persona ocupada con contrato laboral a jornada completa, y dada de alta en el régimen general de la Seguridad Social, durante los tres años siguientes a la constitución o ampliación.

2º La anterior deducción podrá incrementarse en un 15 % adicional, con límite de 9.000 euros, cuando, además de cumplir los requisitos anteriores, las entidades receptoras de fondos cumplan alguna de las siguientes condiciones: acrediten ser pequeñas y medianas empresas innovadoras o estén participadas por universidades u organismos de investigación, o tengan su domicilio fiscal en algún municipio en riesgo de despoblamiento (art. 41 Ley 3/2020).

Como podemos observar, el texto subrayado podría ser un inconveniente para la aplicación de esta deducción a las cooperativas de viviendas en cesión de uso. Resulta evidente que se está pensando en una cooperativa que desarrolla una actividad empresarial, ya que la exclusión de la gestión de un patrimonio es una cláusula común para evitar las sociedades de mera tenencia de bienes o patrimoniales.

Esta deducción sería una buena candidata para incluir el supuesto de cooperativas de viviendas en cesión de uso. Habría que determinar con claridad, no sólo el tipo de cooperativa, sino también el tipo de aportaciones a las que daría lugar, para hacerlo compatible con los beneficios fiscales al arrendamiento.

En efecto, la inversión en capital o Fondos obligatorios de la cooperativa parecería que debería regularse en esta deducción, mientras que las cuotas por la cesión de uso se ubicarían en la deducción por arrendamiento.

Deducción por residencia en población con riesgo de despoblamiento

Con ella se crea una deducción para los contribuyentes que residan habitualmente en un municipio en riesgo de despoblamiento, la deducción será de 300 euros. El importe anterior se incrementará en 120, 180 o 240 euros en el caso de que el contribuyente tenga derecho a la aplicación del mínimo por descendientes establecido por la normativa estatal reguladora del impuesto por una, dos o tres o más personas, respectivamente (art. 42 Ley 3/2020). La consideración del municipio como en riesgo de despoblamiento se define en el nuevo apartado sexto del art. 4.1 (art. 44 Ley 3/2020)

Dada la existencia de esta deducción, no parecería necesario incrementar la relativa a la inversión/arrendamiento en cooperativas de viviendas en cesión de uso ubicadas en estos territorios.

En punto al IMPUESTO SOBRE SUCESIONES, tenemos:

Se mantienen:

- la mejora de la regulación estatal de la reducción por adquisición *mortis causa* de la vivienda habitual del causante³⁸,
- y la reducción propia por adquisición *mortis causa* de empresa individual, negocio profesional o participaciones en entidades a favor del cónyuge, descendientes, adoptados, ascendientes, adoptantes o parientes colaterales, hasta el tercer grado, del causante³⁹:

Tanto la modalidad “mortis causa” como en las donaciones “inter vivos”⁴⁰.

Ahora bien, en relación con la transmisión mortis causa para el socio de una vivienda colaborativa:

- Para la adquisición de la vivienda habitual: no parece que se pueda considerar estrictamente encuadrado en este supuesto la transmisión de la titularidad de la condición de socio de la cooperativa, con los derechos económicos y societarios que ello acarrea. Por lo tanto, se penaliza a esta forma de vivienda. Por otra parte, en los casos en que el socio pudiera tener otra vivienda, tampoco ésta podría ser beneficiada, dado que no parece que pueda calificarse de vivienda “habitual”.
- Para el caso de transmisión de participaciones en Entidades, que podría ajustarse más al supuesto, tenemos sin embargo un inconveniente:

Que la ley establece que “En caso de participaciones en entidades, que la entidad no tenga por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario y que la participación del causante en el capital de la misma sea, al menos, del 5 % de forma individual, o del 20 % de forma conjunta.”

38 El límite se fija en 150.000 € y el período de permanencia en el patrimonio del adquirente se reduce de 10 a 5 años (art. 10.Uno.c Ley 13/1997, medida introducida por art. 2 Decreto-ley 4/2013, vigor 6-8-2013).

39 99 % con carácter general y 90 % si el causante estuviese jubilado y tuviese entre 60 y 64 años (art. 10.Dos.3º y 4º Ley 13/1997, introducido por art. 15 Ley 11/2000, vigor 2001, última redacción dada por art. 68 Ley 9/2019).

40 Art. 10 bis.4º y 5º Ley 13/1997, introducido por art. 35 Ley 11/2002, vigor 2003, última redacción dada por art. 68 Ley 9/2019).

Evidentemente, el supuesto está pensado para la transmisión de la participación en la empresa del causante, y no en este tipo de participación en la cooperativa.

Se echa en falta, por tanto, un tratamiento para la transmisión de la posición de socio de una cooperativa o Entidad de vivienda colaborativa, similar a la de transmisión de la vivienda habitual, para que no resulte penalizada.

En Relación con el ITPAJD

No existe ninguna medida, ni estatal, ni autonómica, en relación con la modalidad de Transmisiones Patrimoniales. Se establece tipo reducido del 4% a la adquisición de viviendas por determinados colectivos, como discapacitados, familias monoparentales, víctimas de violencia de género, etc.

No hay ninguna previsión para la compra de suelo por parte de cooperativas de este tipo. Y dado que las cooperativas de viviendas en cesión de uso no son especialmente protegidas, tampoco se les aplicaría la exención de la ley 20/1990. Por lo tanto, podría paliarse esta situación a través de una mejora del tipo o una bonificación específica.

En relación con AJD, la legislación estatal prevé la exención para las escrituras de préstamos hipotecarios para la adquisición viviendas de protección oficial (art. 45.2.d) TRLITPAJD)

d) La constitución de préstamos hipotecarios para la adquisición exclusiva de viviendas de protección oficial y sus anejos inseparables, con el límite máximo del precio de la citada vivienda, y siempre que este último no exceda de los precios máximos establecidos para las referidas viviendas de protección oficial.

Aunque hay que tener en cuenta lo dispuesto en el art. 29, en el sentido de que el contribuyente, en la actualidad, es el prestamista. Pero en todo caso, podría extenderse a la constitución de los préstamos hipotecarios para la construcción de viviendas destinadas a la cesión de uso.

En relación con la posibilidad de cesión del derecho de superficie, sencillamente anotar que se establece con la nueva ley una obligación de información para la Agencia tributaria Valenciana, para comprobar el cumplimiento de las obligaciones tributarias derivadas de la operación⁴¹.

3.3. Especialidades de las viviendas colaborativas senior

El objetivo del presente informe es analizar la viabilidad del *cohousing senior* como un recurso asistencial para favorecer la autonomía personal y de atención a la dependencia de las personas mayores, bajo el vigente marco normativo.

41 Así, se modifica la DA 10 de la Ley 13/1997 en el sentido siguiente:

“1. Las administraciones públicas que otorguen concesiones administrativas, dicten actos o celebren negocios administrativos, sea cual sea su modalidad o denominación, por los que, como consecuencia del otorgamiento de facultades de gestión de servicios públicos o del uso privativo o del aprovechamiento especial de bienes de dominio o uso público, se origine un desplazamiento patrimonial en favor de particulares, cuando la totalidad o parte del territorio donde radiquen, se ejecuten o se presten los mismos sea la Comunidad Valenciana, están obligadas a poner en conocimiento de la Agencia Tributaria Valenciana dichas concesiones, actos o negocios otorgados” (art. 50 Ley 3/2020).

a. Concepto, finalidad y tipos de *Cohousing senior*

El *Cohousing senior* tiene por finalidad proporcionar a sus usuarios los máximos niveles de autonomía personal, independencia e interacción social, garantizándoles una calidad de vida adecuada durante su vejez, a través de proyectos arquitectónicos que combinan los espacios privados con otros comunitarios destinados a fomentar la socialización de las personas mayores, junto con servicios compartidos.

Este fenómeno se ha convertido en una alternativa de vivienda y de modelo de convivencia. En 2019, el 40% de las iniciativas de *cohousing* eran *senior* (fuente: *cohousing spain*) y sigue creciendo, singularmente en aquellos territorios que reciben apoyo mediante su inclusión en las políticas públicas.

Dentro de las iniciativas de *cohousing senior* encontramos tres modelos:

- a) Las que ofrecen vivienda, espacios y servicios comunitarios, y que no se diferencian del resto de iniciativas de *cohousing*.
- b) Aquellas otros tipos que además de vivienda y espacios comunes, ofrecen servicios asistenciales como: atención médica, fisioterapeuta, psicólogo, rehabilitación, etc. (v.gr. EDETA NOVA Complejo Residencial Asistido (en proyecto) [<https://www.edetanova.com/inicio.html>]).
- c) Por último, encontramos modelos que junto a los espacios típicos del *cohousing*, ofrecen servicios de centro de día y de estancias temporales, de carácter asistencial (v.gr. Complejo Residencial San Hermenegildo en Teruel [<https://residenciash.com>]).

b. El marco normativo regulador

i. Normativa estatal

Para cumplir con el objetivo planteado, en este punto nos centraremos en analizar el marco normativo que puede servir de fundamento para dotar de seguridad jurídica a las experiencias de *cohousing senior* como recurso asistencial.

No existe una regulación específica del *cohousing senior*. Para buscar un marco regulador de la función asistencial de este fenómeno, debemos acudir a la norma básica en materia de promoción de la autonomía personal y la atención a las personas en situación de dependencia: la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, conocida comúnmente como “Ley de la Dependencia”, que creó el Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia (artículo 1). De entre los principios básicos de esta norma, en lo que ahora interesa, merecen ser destacados los siguientes (artículo 2): (i) la promoción de las condiciones precisas para que las personas en situación de dependencia puedan llevar una vida con el mayor grado de autonomía posible; (ii) la permanencia de las personas en situación de dependencia, siempre que sea posible, en el entorno en el que desarrollan su vida; (iii) el establecimiento de las medidas adecuadas de prevención, rehabilitación, estímulo social y mental; (iv) la participación del tercer sector en los servicios y prestaciones de promoción de la autonomía personal y atención a la situación de dependencia.

Además, el propio legislador manifiesta que el sistema de atención a las personas en situación de dependencia y la promoción de su autonomía personal debe “orientarse a la consecución de una mejor calidad de vida y autonomía personal”, facilitando “una existencia autónoma en su medio habitual, todo el tiempo que desee y sea posible”, y proporcionándole “un trato digno en todos los ámbitos de su vida personal, familiar y social, facilitando su incorporación activa en la vida de la comunidad”.

Entre el catálogo de servicios que integran el Sistema para la Autonomía Personal y Atención a la Dependencia se encuentran los centros de día y de noche, y los de atención residencial (artículo 15). La red de estos centros esta formada por los centros públicos de las Comunidades Autónomas y de las Entidades Locales, los privados concertados y los centros privados no concertados que cuenten con la debida acreditación de la Comunidad Autónoma correspondiente. Respecto a los centros privados a concertar, las Comunidades Autónomas tendrán en cuenta de manera especial los correspondientes al tercer sector, pues existe un mandato dirigido a los poderes públicos de promover la colaboración con las personas en situación de dependencia, a través de la participación de las entidades del tercer sector (artículo 16.4).

En suma, puede afirmarse que las iniciativas de *cohousing senior* dotadas de servicios asistenciales y promovidas por cooperativas tienen cabida dentro del sistema público de promoción de la autonomía personal y la atención a la dependencia.

iii. Marco normativo autonómico

No existe tampoco una normativa específica que regule el fenómeno del *cohousing senior* a nivel autonómico. Sin embargo, para aquellas experiencias que no se limitan a favorecer el acceso a la vivienda, sino que también prestan servicios asistenciales se adentran en el ámbito de aplicación de las normas autonómicas sobre servicios sociales. En este aspecto, el panorama normativo es dispar, siendo escasas las referencias en este tipo de normas al *cohousing senior*.

Algunas administraciones autonómicas, como el País Vasco o Navarra, han manifestado su interés en regular este fenómeno, si bien se encuentran en proceso de análisis o de elaboración normativa. Un ejemplo de ello lo encontramos en la “Estrategia Vasca de Envejecimiento Activo 2015-2020”, que recoge como uno de sus objetivos (objetivo 2.3: preparar la vivienda y el entorno doméstico para poder disfrutarla durante toda la vida) el de identificar y estudiar la viabilidad y, en su caso, promover nuevas formas de alojamiento para personas en proceso de envejecimiento y, que garanticen la permanencia en las mismas en caso de necesitar ayuda, como el *cohousing*.

En cambio, sí encontramos comunidades autónomas que han incorporado referencias al *cohousing* en sus normas de asistencia social. Una de ellas la encontramos en la Ley 7/2009, de 22 de diciembre, de Servicios Sociales de La Rioja, que dedica un precepto (D.A. 4ª) a las “viviendas colaborativas”, señalando que “La consejería competente incluirá en el Registro de entidades, centros y servicios de Servicios Sociales los alojamientos colaborativos para la promoción de la autonomía personal y atención a

la dependencia, y establecerá las disposiciones pertinentes para regular su autorización, acreditación, registro e inspección⁴².

Por su parte, Galicia⁴³ y Asturias⁴⁴ incluyen en sus respectivas carteras de servicios para la prevención de las situaciones de dependencia y la promoción de la autonomía personal el *cohousing* o alojamientos colaborativos como recursos asistenciales para personas mayores.

Por lo que respecta a la Comunidad Valenciana, si bien ya la orden de 4 de febrero de 2005 de la Conselleria de Bienestar Social, por la que se regula el régimen de autorización y funcionamiento de los centros de servicios sociales especializados para la atención de personas mayores, al definir el “centro residencial” como “cualquier establecimiento, edificio, conjunto de viviendas o complejo residencial que, de forma organizada, sirva como alojamiento para mayores y preste los servicios especializados en las condiciones y requisitos” (artículo 31) que se recogen en dicha norma (título III y anexo II), ya permitía el encaje de las viviendas colaborativas como centros de servicios sociales especializados (artículo 3), siempre que cumplieran los requerimientos establecidos en dicha norma, la Ley 3/2019, de 18 de febrero, de servicios sociales inclusivos de la Comunidad Valenciana ha venido a incluir, de manera expresa, en el catálogo de servicios del Sistema Público Valenciano de Servicios Sociales a las viviendas colaborativas, definiéndolas (artículo 36, w)) como un “equipamiento de carácter colectivo que puede integrarse en un edificio de viviendas o en un edificio singular, dirigido a personas con buen nivel de autonomía personal que decidan vivir de forma conjunta. Este modelo de convivencia permitirá la autopromoción y la autogestión y las personas tendrán las prestaciones correspondientes para el fomento de la autonomía personal”.

3.4. Valoración crítica y resumen

REGULATORIA

A pesar de que la vivienda cooperativa en cesión de uso tiene cierta acogida en las normas regulatorias de la vivienda, en especial en las que establecen medidas de fomento y apoyo, consideramos que esta regulación sigue adoleciendo de carencias suficientes para que este modelo de vivienda cooperativa, caracterizado por ser no especulativo, pueda configurarse como una alternativa efectiva en el mercado.

42 Redacción introducida por la Ley 2/2021, de 29 de enero, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2021.

43 Decreto 149/2013, de Galicia, de 5 de septiembre, por el que se define la cartera de servicios sociales para la promoción de la autonomía personal y la atención a las personas en situación de dependencia y se determina el sistema de participación de las personas usuarias en la financiación de su coste. Apartado III del anexo I de esta norma introducido por el artículo 31 de la Ley 3/2018, de 26 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas de Galicia.

44 Decreto 43/2011, de 17 de mayo, sobre Autorización, Acreditación, Registro e Inspección de Centros y Servicios Sociales.

Constatamos que donde el modelo, aún joven, ha proliferado a través de distintas experiencias que hoy ven la realidad, poniendo de relieve su eficiencia, ha sido allí donde las Administraciones públicas se han implicado de modo activo, para soslayar las dificultades que lo rodea.

Entre estas dificultades destaca la falta de una regulación sustantiva específica de las cooperativas de vivienda en cesión de uso, muy en particular en la legislación cooperativa. Hemos visto cómo, a pesar de que la Ley prevé que la atribución de la vivienda cooperativa, puede efectuarse mediante cualquier título admitido en derecho, las normas regulatorias tiene mejor acomodo en el caso de adjudicación en propiedad.

Así sucede, por ejemplo, en particular en el régimen legal establecido en la Ley de Euskadi, al regular el régimen de reembolso de las aportaciones que efectúa el socio de vivienda cuando este causa baja, tanto en cuanto al capital, como las aportaciones que realice en concepto de precio de la vivienda, sin que este régimen suponga la descapitalización de la sociedad; sin embargo, estas reglas no casan con la aportación periódica como pago por el derecho de uso de la vivienda, cuando ésta tiene más semejanzas con al renta de una vivienda en alquiler (y de hecho en los Planes estatales de Vivienda ambas figuras gozan del mismo régimen de ayudas y subvenciones).

En este mismo orden de cosas, debería permitirse la máxima flexibilidad en la regulación estatutaria del régimen de las aportaciones obligatorias de las personas socias –tanto las iniciales, como las periódicas, así como aquéllas que contribuyen a financiar al construcción, las que son pago por el derecho de uso, las que tienen por objeto atender los gastos por los servicios y suministros del edificio, etc.-, con el fin de poder discernir los flujos financieros de los ingresos corrientes, y aún dentro de ambos cuáles serán reintegrables a las personas socias que causan baja y cuáles no, todo ello con el fin de garantizar la solvencia del proyecto cooperativo.

Asimismo la actual regulación de los fondos, en especial al reserva obligatoria, que en las cooperativas viene a desempeñar la función de cifra de retención que en otras formas societarias desempeña el capital social, deberían flexibilizarse las normas que regulan que regulan su posible destino, habida cuenta de que estos fondos podrían contribuir a reforzar la solvencia de la cooperativa, en especial en los casos en que ésta sea beneficiaria de un derecho de superficie, con el fin de contrarrestar la falta de calidad de la garantía hipotecaria en estos casos.

Resulta asimismo restrictivo que para poder acceder a las ayudas del Plan Estatal de Viviendas se exija que ciertos proyectos cooperativos, en particular para los *sénior* o los destinados a personas discapacitadas, deban cumplir determinados requisitos, en concreto aquellos que los calificarán como recurso asistencial”.

Asimismo, sólo en este caso los socios podrían ser titulares de una vivienda (en propiedad o mediante cualquier otro derecho real) que no se encuentre adaptada a sus necesidades, sine que ello sea obstativo al acceso a las ayudas del programa. Ciertamente, la Administración debe ser rigurosa cuando aplica recursos públicos al fomento de ciertos modelos de vivienda, pero consideramos que estos requisitos suponen un elevado nivel de exigencia, que se traduce en la exclusión de la mayoría de proyectos que persiguen tanto la integración de personas con discapacidad como el envejecimiento activo de sus socios.

A propósito de los Planes Estatales de Vivienda, si bien es cierto que desde un punto de vista filosófico, la vivienda cooperativa en régimen de uso se asemeja a la vivienda de alquiler, contiene ciertas particularidades que, a nuestro juicio, la hacen merecedora de un régimen específico, y no de su simple equiparación al régimen de alquiler, como ha sucedido en el vigente Plan Estatal de viviendas y en su antecesor.

Consideramos igualmente que los proyectos que vetan la especulación de la vivienda, por configurarse como carentes de lucro subjetivo, por no atribuir la propiedad privada de la vivienda a los socios y por los demás motivos que hemos expuesto, deberían ser amparados de modo genérico, mediante la figura del promotor social de vivienda, del corte de la legislación catalana, anudando a esta calificación diversas ventajas, tanto en orden a la adjudicación de suelo reservado a las políticas públicas de fomento de la vivienda asequible, incluso gratuitamente o por precio inferior al de mercado, a ayudas públicas en forma de concesión de préstamos, de subsidiación de sus intereses, de concesión de avales o de subvenciones directas, todo ello sin perjuicio de establecer la competencia de la administración, mediante el correspondiente procedimiento de homologación, previa verificación del cumplimiento de los requisitos que se consideren exigibles.

Algunas de estas medidas sería conveniente recogerlas en el nuevo Plan Estatal de Viviendas (como las relativas a los programas de fomento de vivienda joven sénior, etc.), pero otras pueden ser implementadas por las administraciones autonómicas o locales, como hemos ido viendo en algunas experiencias internacionales o españolas. Por ello, en la parte final de este estudio proponemos diversas medidas que podrían aplicarse en el territorio de la Comunitat valenciana

SITUACIÓN FISCAL

Hemos revisado la normativa estatal, autonómica y local en materia tributaria que podría ser relevante para las viviendas colaborativas, y hemos llegado a la conclusión general de que este tipo de solución habitacional no está presente en la definición de las categorías que estructuran la liquidación de los impuestos, ni, más específicamente, en el diseño de los beneficios fiscales, salvo la excepción de las Ordenanzas fiscales del Ayuntamiento de Barcelona para los impuestos sobre Bienes inmuebles y en el de Instalaciones, Construcciones y Obras. Señaladamente, no existe una política fiscal de incentivo de este tipo de viviendas colaborativas en la Comunidad Valenciana. No se las ha tenido en cuenta en relación con la cuota del IRPF, ni en relación con la incentiación de la participación en cooperativas, ni en el uso o alquiler de vivienda en este tipo de soluciones habitacionales, ni en la regulación autonómica del ISD o ITP/AJD.

Yendo ya al terreno de lo concreto, enumeramos las conclusiones parciales:

PRIMERA. Calificación como cooperativa especialmente protegida

En relación con los Impuestos estatales, las cooperativas de viviendas en cesión de uso, principal forma societaria de las viviendas colaborativas, no son calificadas como cooperativas especialmente protegidas, lo que les impide acceder a los beneficios siguientes:

- Bonificación del 50% de la cuota del Impuesto sobre Sociedades

- Exención en TPO/AJD de las adquisiciones de bienes y derechos destinados directamente al cumplimiento de sus fines sociales y estatutarios

En el Impuesto sobre Sociedades, la Comunidad autónoma no tiene competencias regulatorias ni de gestión, con lo que, en ese sentido, sus únicas posibilidades de actuación serían la elaboración y remisión de propuestas al Gobierno central.

Sin embargo, en el ITP/AJD la Comunidad autónoma sí tiene competencias normativas, con lo que podría paliar en gran medida esta carencia de la legislación estatal, a través del establecimiento de bonificaciones en la cuota.

SEGUNDA. Incursión en causa de pérdida de la condición de cooperativa fiscalmente protegida.

El régimen legal de dos cuestiones puede plantear algunos inconvenientes fiscales para las cooperativas de viviendas en cesión de uso, en el sentido siguiente:

4. Límites de las operaciones con terceros (art. 13.10 Ley 20/1990)

Las cooperativas pueden tener necesidad de llenar puestos habitacionales vacantes temporalmente, lo que puede ser especialmente importante en el período de amortización del préstamo a la promoción, pero esto serán operaciones con terceros. En la normativa actual, esto puede ser parcialmente resuelto mediante el recurso a la figura del socio temporal.

Sin embargo, en el caso de cooperativas que cedan plazas a la Administración pública, habrá que distinguir:

- Si se realiza mediante la participación de la AAPP como socia de la cooperativa, la operación será una operación con socio.
- Pero si se realiza mediante un convenio, se tratará de operaciones con terceros, lo que hace aconsejable modificar esta situación.

5. La regulación de los fines de los Fondos obligatorios, por otra parte, no contempla en la actualidad la pignoración de sus fondos, total o parcialmente, para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del préstamo a la construcción, lo que dificulta el uso de este mecanismo para la garantía del crédito a la construcción, por sus consecuencias fiscales.

TERCERA. Cooperativas no lucrativas

Aquellas que se configuren como “no lucrativas” tampoco disfrutan del régimen especial de la ley 49/2002, si bien dicha calificación puede generarles el régimen de exención en IVA, o en su caso, la aplicación de la regla de prorrata. Por la no aplicación de la ley 49/2002, no disfrutarán por tanto de la exención en el IBI, IAE e IIVTNU previstos en el art. 15 de dicha ley. La falta de esta exención en el IAE resulta menos importante, dado que, por un lado, estas cooperativas difícilmente superarán la cifra de negocios de un millón de euros que constituye el umbral para la sujeción por este impuesto, y por otro, las cooperativas meramente protegidas disfrutan de una bonificación del 95% en este impuesto (art. 33.4 Ley 20/1990). Sin embargo, la exención en el IBI y el IIVTNU sí podría tener repercusión.

Por otra parte, en la ley 20/1990, no se prevé ninguna especialidad para las cooperativas “no lucrativas”. Por tanto, el régimen fiscal aplicable a una cooperativa de cesión de uso no lucrativas en el marco de la imposición directa y local es el previsto por la Ley 20/1990 en general.

Sin embargo, la Comunidad autónoma sí podría tener en cuenta esta calificación (u otras, como la declaración de utilidad pública (art. 115 LCCV) para el diseño de sus propios incentivos tributarios, o la eliminación de trabas o barreras fiscales.

En este punto, debe indicarse que en la Unión Europea, el “social housing” se considera elegible para la calificación como “servicio de interés económico general” que habilita a la Administración pública a la concesión de ayudas públicas sin que rijan las reglas generales sobre Ayudas de Estado. Es decir, la CCAA podría calificar de SIEG a determinadas iniciativas de vivienda colaborativa.

CUARTA. Tributación Local.

La normativa actual permite bonificaciones de hasta el 99% en los Impuestos IBI, IAE, ICIO, IIVTNU para actividades “de interés general”. El Ayuntamiento de Barcelona ya ha hecho uso de esa posibilidad en el IBI y el ICIO. Se trata de impuestos para los que la CCAA no tiene competencia normativa, por lo que sólo podría hacer una labor de difusión de esta posibilidad a los Ayuntamientos competentes.

QUINTA. Actuación de las CCAA en el marco de las competencias normativas en tributos cedidos.

Hemos realizado una revisión de las medidas de incentivo establecidas en el ámbito de estas competencias.

En materia de IRPF, y en concreto, en materia de deducciones relacionadas con la **vivienda**, podemos agruparlas en deducciones relativas al alquiler y aquellas referidas a la adquisición. No hay ninguna referida a las viviendas colaborativas.

También encontramos deducciones por inversión en **participaciones en el capital social** de Entidades, si bien todas ellas establecen requisitos que impedirían a las cooperativas de viviendas generar este beneficio, ya que están pensadas para la inversión en fórmulas empresariales, siendo los requisitos más frecuentes:

- Una participación mínima en el capital que asegure las facultades de gestión por el contribuyente o sus familiares,
- Que la sociedad tenga al menos una persona empleada

En Cantabria encontramos una deducción referida sólo a la inversión o donativos a las Entidades de la Economía social o Tercer Sector, y en Castilla-la Mancha por inversiones en cooperativas agrarias, sin los requisitos expuestos.

En ITP/TPO, CATALUÑA, prevé una bonificación del 100 % de la cuota en las **adquisiciones de viviendas que efectúan los promotores sociales no lucrativas**, homologados por la Agencia de la vivienda de Cataluña, **para destinarlos a vivienda de protección oficial** de alquiler o cesión de uso, y en AJD establece una bonificación del 99 % de la cuota aplicable a escrituras de **subrogación de préstamos o créditos hipotecarios otorgados por la sección de crédito de una cooperativa**.

En GALICIA, se prevé una Bonificación del 75 % de la cuota en la modalidad de AJD aplicable a las escrituras públicas de **declaración de obra nueva o división horizontal de edificios destinados a viviendas de alquiler.**

Estos ejemplos permiten ver que se están estableciendo deducciones en la cuota del IRPF, por la participación en cooperativas o Entidades de la Economía social, y ya en algunos casos sin ligarlos a la realización de una empresa. Asimismo, en TPO y AJD nos ponen sobre la pista de la posibilidad de establecer beneficios por las adquisiciones de determinados promotores cualificados, y los préstamos otorgados a determinadas viviendas y por determinados prestamistas, ligados al cooperativismo.

SEXTA. En la Comunidad Valenciana.

En esta CCA, se prevén deducciones en la cuota del IRPF por:

a) Adquisición de vivienda habitual

Es muy dudoso que se pudieran aplicar estas deducciones a las aportaciones al capital social de la cooperativa de viviendas en cesión de uso, ya que, aunque se adquiere la vivienda de forma indirecta (a través de la participación en la cooperativa) no hay una adquisición de vivienda en sentido jurídico (ya que el texto parece referido a la adquisición de la propiedad), sino del derecho de uso a la misma.

b) Arrendamiento (inquilino)

El diseño de esta deducción nos suscita las siguientes observaciones:

- Se establece la no aplicación si se posee otra vivienda: En las viviendas colaborativas senior, se producirá muy a menudo que los socios sean propietarios de otra vivienda, que posiblemente deban arrendar a su vez para poder pagar las cuotas de la cooperativa.
- Se establecen mayores porcentajes para determinados colectivos, entre otros, los discapacitados: Sería necesario adaptar esta deducción a las características de quien necesita una vivienda adaptada por razones de edad, no necesariamente por discapacidad. Se podría tener en cuenta los parámetros utilizados para la concesión de préstamos, o las subvenciones del Plan nacional, teniendo en cuenta el ahorro que supone para el sistema de asistencia a la tercera edad.
- Los límites para la deducción también parecen pensados para arrendamientos por jóvenes.

c) Aportaciones a capital social de cooperativas.

También en este caso debe señalarse: que se prevé específicamente como requisitos que “que la actividad principal no consista en la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario; cuente como mínimo, con una persona ocupada con contrato laboral a jornada completa, y dada de alta en el régimen general de la Seguridad Social, (...)

Como podemos observar, el texto subrayado podría ser un inconveniente para la aplicación de esta deducción a las cooperativas de viviendas en cesión de uso. Resulta

evidente que se está pensando en una cooperativa que desarrolla una actividad empresarial, ya que la exclusión de la gestión de un patrimonio, así como la existencia de una persona empleada, es una cláusula común para evitar las sociedades de mera tenencia de bienes o patrimoniales.

Esta deducción, con modificaciones, sería una buena candidata para incluir el supuesto de cooperativas de viviendas en cesión de uso.

Habría que determinar con claridad, no sólo el tipo de cooperativa, sino también el tipo de aportaciones a las que daría lugar, para hacerlo compatible con los beneficios fiscales al arrendamiento. En efecto, la inversión en capital o Fondos obligatorios de la cooperativa parecería que debería regularse en esta deducción, mientras que las cuotas por la cesión de uso se ubicarían en la deducción por arrendamiento.

VIVIENDAS SENIOR

Puede concluirse que las todavía escasas referencias normativas al *cohousing senior* en el ámbito autonómico, están decantándose, claramente, por incluir estas iniciativas en sus respectivos catálogos de servicios para la prevención de las situaciones de dependencia y la promoción de la autonomía personal. Esta opción legislativa, que encaja no sólo en el ámbito competencial de las comunidades autónomas, sino también con el marco básico diseñado por la citada ley 39/2006, puede servir de instrumento normativo para:

- a) Ofrecer seguridad jurídica a iniciativas de *cohousing senior* como servicios de promoción de la autonomía personal y prevención de la dependencia, más innovador que los recursos residenciales tradicionales.
- b) Fomentar este tipo de proyectos con alto valor social, promovidos por entidades de iniciativa social, de utilidad pública o mecanismos concretos de colaboración público-privada, tanto en régimen de concesión como en derecho de superficie.

En este punto cabe recordar que el párrafo segundo del citado artículo 36, w) de la Ley 3/2019, de 18 de febrero, de servicios sociales inclusivos de la Comunidad Valenciana, contiene un mandato dirigido a “la conselleria competente en materia de servicios sociales, con la administración local y otras conselleries” de facilitar “el impulso de nuevas formas colaborativas que hagan frente a la soledad o den respuesta a nuevos malestares sociales que puedan surgir”.

BIBLIOGRAFÍA

- AA.VV. et al. (2019): *Impuls de les cooperatives d'usuaris d' habitatge*. La dinamo. Disponible en: https://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2020/01/LADINAMO_IMPULS-COOPERATIVES-USUARIES-HABITATGE.pdf
- AA.VV. (2017): *Consumo cooperativo y colaborativo de vivienda sostenible: aspectos fiscales*. Jornadas organizadas por la Universitat de València, la Universidad de Málaga y la Universidad Complutense de Madrid. Valencia 27-28 de abril. Disponible en: <https://eprints.ucm.es/id/eprint/43988/1/Grau-vivienda%20sostenible.pdf>
- Albors, M.A. (2012): Estudio del modelo Andel de cooperativas de viviendas en cesión de uso. Posibilidad de su introducción en España. Disponible en: <https://riunet.upv.es/handle/10251/15154>
- Aranda, L. (2015): Doubling up: A gift or a shame? Intergenerational households and parental depression of older Europe. *Social Science & Medicine*, vol. 134, pp. 12-22.
- Salcedo, A. (2011): "Cooperativismo 3.0". En: 100 años de cooperativismo de consumidores y usuarios: historia y futuro. Preparando el futuro: Consumidores 3.0. UNCCUE. Disponible en: http://www.consumidores.coop/fichero/libro_UNCCUE_coop.pdf.
- Alguacil, M.P., Bonet, M.P., & Grau, C. (2020): Guía jurídica y fiscal del Cohousing Cooperativo en la Comunidad Valenciana. Disponible en: https://fecovi.es/documentacion/publicaciones/6_Empresocial-FECOVI-2020-Guia-Juridica-y-Fiscal-Cohousing-Cooperativo.pdf
- Almonte, F.A. (2019): Construir comunidades. Covivienda intergeneracional. TFG. Escuela de Arquitectura e Ingeniería de edificación. Universidad Politécnica de Cartagena. Disponible en: <https://repositorio.upct.es/xmlui/handle/10317/8329>
- Alonso, L.E. (2017): "Consumo colaborativo: las razones de un debate". *Revista Española de Sociología (RES)*, 26 (1), pp. 87-95. Disponible en: [10.22325/fes/res.2017.4](https://doi.org/10.22325/fes/res.2017.4)
- Assadourian, E. (2008): La oportunidad para las comunidades de acelerar la transición hacia una sociedad sostenible. *Ecología Política*. Disponible en: [Dialnet-LaOportunidadParaLasComunidadesDeAcelerarLaTransic-2676830%20\(1\).pdf https://www.ecologiapolitica.info/?p=5426](https://www.ecologiapolitica.info/?p=5426)

- Baigues, C., Ferreri, M., & Vidal, L. (2019): Politiques de referencia internacionals per a la promoció d'habitatge cooperatiu d'usuàries. Fundacio La Dinamo. Disponible en: <https://ladinamofundacio.org/project/politiques-de-referencia-internacionals-per-a-la-promocio-dhabitatge-cooperatiu-dusuaries/>
- Bahía, B (2012): Las cooperativas de viviendas. Un estudio comparado del régimen fiscal español e italiano. XIV Jornadas de Investigadores en Economía Social y Cooperativa. San Sebastián-Oñati. Disponible en: <http://ciriec.es/eventos/ix-coloquio-iberico-internacional-de-cooperativismo-y-economia-social/comunicaciones/?-search-by=paper-type&search-paper-type=>
- Bamford, G. (2001). *Bringing Us Home: Cohousing and the Environmental Possibilities of Reuniting People with Neighbourhoods*. Saint Lucia Brisbane: The University of Queensland, 36-43. Disponible en: <https://www.semanticscholar.org/paper/Bringing-Us-Home%3A-Cohousing-and-the-Environmental-Bamford/9fd9545fab6a5fb720e0b7b2fb38fced3c34de17>
- Bamford, G. (2004). 'Living together on one's own': Cohousing for older people – an example from Denmark and The Netherlands. Conferencia en Queensland Shelter Housing 15-17 de junio. Disponible en: <http://espace.library.uq.edu.au/view/UQ:13687>
- Bastante, A. (2017): Cohousing del estereotipo a la realidad. Disponible en: https://repositorio.uam.es/bitstream/handle/10486/685402/bastante_sicilia_agustin_Capitulo%208_Cohousing_estereotipo%20y%20realidad.pdf?sequence=41&isAllowed=y
- Bermejo, J.C. (2018): La soldad en los mayores. *Ars médica*. Disponible en: [file:///C:/Users/asaja/Downloads/264-Documento%20principal%20\(texto\)-1168-1-10-20160822.pdf](file:///C:/Users/asaja/Downloads/264-Documento%20principal%20(texto)-1168-1-10-20160822.pdf)
- Brenton, M. (2013) Senior cohousing communities—an alternative approach for the UK? *Fundación Joseph Rowntree*. Reino Unido. Disponible en: <https://www.jrf.org.uk/sites/default/files/jrf/migrated/files/senior-cohousing-communities-full.pdf>
- Bostman, R. & Rogers, R. (2010). *What's Mine is yours: The rise of collaborative consumption*, New York, Harper Business. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7045132>
- Borgloh, S. & Westerheide, P. (2012). The Impact of Mutual Support Based Housing Projects on the Costs of Care. *Housing Studies*, 27(5), 620-642. Disponible en: <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/02673037.2012.697554>
- Butler, R. N. (1980) Ageism: A foreword. *Journal of Social Issues*, N°36(2), pp.8-11. Disponible en: <https://spssi.onlinelibrary.wiley.com/doi/epdf/10.1111/j.1540-4560.1980.tb02018.x>
- Castro-Coma, M., y Martí-Costa, M. (2016) Comunes urbanos: De la gestión colectiva al derecho a la ciudad. *Eure*, N° 42(125), pp.131-153. Disponible en: <https://scielo.conicyt.cl/pdf/eure/v42n125/art06.pdf>
- CEPES (2013): El impacto socioeconómico de las entidades de economía social. Disponible en: <http://www.eoi.es/savia/documento/eoi-80096/el-impacto-socioeconomico-de-las-entidades-deeconomia-social>

- Choi, J. (2004) *Evaluation of community planning and life of senior cohousing projects in northern European countries*. European Planning Studies, 12 (8), pp. 1189-1216. Disponible en: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/0965431042000289296>
- Comisión Europea (2016) Una Agenda Europea para la economía colaborativa COM(2016) 356 final. Disponible en: http://europa.eu/rapid/press-release_IP-16-2001_es.htm.
- Comité Económico y Social (2014): Dictamen de Iniciativa del Comité Económico y Social Europeo sobre «Consumo colaborativo o participativo: un modelo de sostenibilidad para el siglo XXI» (2014/C 177/01). Disponible en: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/PDF/?uri=CELEX:52013IE2788&from=ES>
- Comisión Europea (2011): Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, Al CES y al Comité de las Regiones. *Iniciativa en favor del emprendimiento social Construir un ecosistema para promover las empresas sociales en el centro de la economía y la innovación sociales*. COM/2011/0682 final. Disponible: <https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2011:0682:FIN:ES:PDF>
- Comisión Nacional del Mercado de Valores (2016): *Conclusiones Preliminares de la consulta pública sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa*. Disponible en: https://www.bez.es/images/carpeta_gestor/archivos/RESULTADOS_PRELIMINARES.pdf.
- Comité de las Regiones (2012): Dictamen: Hacia una agenda europea de vivienda social (2012/C 9/02). Disponible en: <https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:C:2012:009:0004:0007:ES:PDF>
- Cuesta Lerín, C. (14 de febrero de 2019) *Algo se mueve en la administración pública en favor del Cohousing Senior en España*. Dependencia.info. Disponible en: <https://dependencia.info/noticia/2516/opinionalgo-se-mueve-en-la-administracion-publica-en-favor-del-cohousing-senior-en-espana.html>
- Cuesta, C. (2019): *Avances normativos ante los nuevos modelos de vivienda y servicios de atención a la dependencia*. XXV Congreso de la Sociedad Catalana de Gerontología y Geriátrica. Barcelona 7 y 8 de noviembre. Disponible en: <http://scgig.cat/activitat/16879/019/5>
- Cuesta, C. et al. (2020): Diagnóstico del Modelo Cohousing en Euskadi. Observatorio Vasco de la Vivienda. Gobierno Vasco. Disponible en: https://www.etxebide.euskadi.eus/contenidos/plan/ovv_cohousing/es_ovv_admi/adjuntos/Cohousing-en-Euskadi.pdf
- Del Monte, J. (2017): *Cohousing. Modelo residencial colaborativo y capacitante para un envejecimiento feliz*. Estudio 4. Fundación Pilares para la Autonomía Personal. Disponible en: <https://www.fundacionpilares.org/publicacion/cohousing-modelo-residencial-colaborativo-y-capacitante-para-un-envejecimiento-feliz/>
- Del Rincón, D., Arnal, J., Latorre, A. & Sans, A. (1995): *Técnicas de Investigación en Ciencias Sociales*, Dykinson, Madrid.
- Durrett, C. (2015) *El manual del senior cohousing: autonomía personal a través de la comunidad*. Madrid. Dykinson.

- Durrett, C. (2005). Senior Cohousing: A Community Approach to Independent Living-the Handbook. Citado en López, D. y Estrada, M. (2016) *Primeros pasos del senior cohousing en España*. Ariel. Madrid, pp. 227-237.
- Durante, C. (2011). Active Citizenship in Italian Cohousing: A Preliminary Reflection. *Research in Urban Sociology*, vol. 11, pp. 307–333. Emerald Group Publishing Ltd. Disponible: [http://doi.org/10.1108/S1047-0042\(2011\)0000011017](http://doi.org/10.1108/S1047-0042(2011)0000011017)
- Ertz, M. (2020): El consumo colaborativo: de palabra de moda a término conceptual. Las tres caras de la economía compartida. *Oikonomics*, 14. Disponible en: <https://co-mein.uoc.edu/divulgacio/oikonomics/es/numero14/dossier/mErtz.html>
- Etxezarreta, A., Cano, G. & Merino, S. (2018): “Las cooperativas de viviendas de cesión de uso: experiencias emergentes en España”, *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, 92, 61-86. Disponible: https://www.researchgate.net/publication/324906774_Las_cooperativas_de_viviendas_de_cesion_de_uso_experiencias_emergentes_en_Espana
- Etxezarreta, A., Cano, G. & Merino, S. (2016): “Las cooperativas de cesión de uso y el cohousing en España”. *XVI Congreso de Investigadores en Economía Social y Cooperativa*. Economía Social: crecimiento económico y bienestar. Valencia 19-21 de octubre. Disponible en: <http://ciriec.es/wp-content/uploads/2016/10/COMUN137-T7-ETXEZARRETA-MERINO-CANO-ok.pdf>
- Ezquerro, S., Pla, M., & Cantillo, M. (2016) Resistencias y retos ante la desfamiliarización del cuidado de las personas mayores. En Ezquerro, S. Pérez Salanova, M. Pla, M. y Subirats, J. (Eds.), *Edades en transición. Envejecer en el siglo XXI*, pp. 201–227. Ariel. Citado en Keller & Ezquerro, (2021).
- Fernández-Carro, C. & Evandrou, M. (2014): *Envejecer en casa: preferencia habitacional o falta de alternativas? Un análisis del contexto europeo*. XI Congreso Español de Sociología. Crisis y cambio: propuestas desde la sociología. Disponible en: https://www.researchgate.net/publication/272676481_Envejecer_en_casa_Preferencia_habitacional_o_falta_de_alternativas_Un_analisis_del_contexto_europeo
- Fernández-Cubero, A. (2015). *Cuerpo, género y vejez en las viviendas colaborativas para las personas mayores* (Trabajo Fin de Master en el Master en Estudios Feministas y de Género). País Vasco, Universidad del País Vasco. Disponible en: https://addi.ehu.es/bitstream/handle/10810/16511/TFM_DEFINITIVO%20Ana%20Fern%C3%A1ndez.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Fromm, D. (2012). Seeding community: Collaborative housing as a strategy for social and neighbourhood repair. *Built Environment*, 38(3), pp. 364–394. Disponible: https://www.jstor.org/stable/23290269?seq=1#metadata_info_tab_contents
- García, A.(2017) Knowledge and visibility of cohousing. acceptance of cohousing in Madrid society. Book of proceeding AESOP 2017. Universidade de Lisboa, Lisboa. Disponible en: https://www.researchgate.net/publication/341688889_Cohousing_aprendiendo_de_experiencias_extranjeras_estudio_de_casos_para_posibles_aplicaciones_en_la_ciudad_de_Madrid

- Gajardo Jauregui, Jean. (2015). Vejez y soledad: implicancias a partir de la construcción de la noción de riesgo. *Acta bioethica*, 21(2), pp. 199-205. Disponible en: <https://dx.doi.org/10.4067/S1726-569X2015000200006>
- García, A. (2019): *Cohousing: aprendiendo de experiencias extranjeras. Estudios de casos para posibles aplicaciones en la ciudad de Madrid*. XI Seminario Internacional de Investigación en urbanismo. Disponible en: <https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/171607/6651-8306-1-PB.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- García Calvente, Y. (2014): Cooperativas de vivienda de cesión de uso: Análisis tributario e perspectiva comparada. Especial referencia al modelo Quebequense. XV Congreso de Investigadores en Economía Social y Cooperativa. Ciriec-España. Disponible en: <http://ciriec.es/wp-content/uploads/2014/12/COMUN-011-T11-GARCIA-CALVENTE-ok.pdf>
- García Pérez, A. (2019) *Cohousing: Aprendiendo de experiencias Extranjeras*. Seminario Internacional de Investigación de Urbanismo, Madrid. Disponible en: <https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/171607/6651-8306-1-PB.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Gresleri, J. (2015): *Cohousing: esperienze internazionali di abitare condiviso*. Plug_in, Citado en García (2019): *Cohousing: aprendiendo de experiencias extranjeras. Estudios de casos para posibles aplicaciones en la ciudad de Madrid*. XI Seminario Internacional de Investigación en urbanismo.
- Gummà, E. & Castilla, R. (2017): Cohousing de personas mayores. Un recurso residencial emergente. *Revista de Trabajo y Acción social*, 59 , pp. 51-84. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6588966>
- Hansman, H. (2015). College students are living rent-free in a Cleveland retirement home. *Smithsonian Magazine*. 16. Disponible en: <http://www.smithsonianmag.com/innovation/college-students-are-living-rent-free-in-cleveland-retirement-home-180956930/?no-ist>
- Henrik Gutzon Larsen (2019) *Three phases of Danish cohousing: tenure and the development of an alternative housing form*. *Housing Studies*. 34 (8), pp.1349-1371. Disponible en: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/02673037.2019.1569599>
- HISPACOOOP (2018): Cohousing senior y cooperativismo de consumo. Disponible en: <https://hispacoop.es/guia-de-cohousing-senior-y-cooperativismo-de-consumo/>
- HISPACOOOP (2019): Manifiesto cohousing senior. Disponible en: <https://cohousing-coop.es/wp-content/uploads/2020/02/MANIFIESTO-COHOUSING.pdf>
- Horňáková, M., Jíchová, J. (2019): *Deciding where to live: case study of cohousing-inspired residential project in Prague*. Universidad de Charles. Disponible en: <https://link.springer.com/article/10.1007/s10901-019-09714-7?shared-article-renderer>
- Hunt, S. S. (2009). Intentional Communities and Care-giving: Co-Housing Possibilities. Middlesex University Research Repository. Disponible en: https://eprints.mdx.ac.uk/4292/1/Scott_Hunt_-_Intentional_communities_and_care-giving__co-housing_possibilities.pdf

- Hui, E. C. M.; Wong, F. K. W.; Chung, K. W., & Lau, K. Y. (2014). Housing affordability, preferences and expectations of elderly with government intervention. *Habitat International*, 43, 11-21. Disponible en: <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2014.01.010>
- IMSERSO (2011): Libro Blanco sobre el Envejecimiento. Disponible en: https://www.imsero.es/imsero_01/envejecimiento_activo/libro_blanco/index.htm
- Intergenerational living: rationale and benefits. Disponible en: <https://intergenerationalhousing.wordpress.com/rationale-andbenefits>
- Jakobsen P, Larsen H.G. (2019) *An alternative for whom? The evolution and socio-economy of Danish cohousing, Urban Research & Practice*. Universidad de Lund, 12 (4), pp. 414-430. Disponible en: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/17535069.2018.1465582>
- Jarne, P. (2016): "El consumo colaborativo en España: experiencias relevantes y retos de futuro". *Revista Cesco de Derecho de Consumo*, 17. Disponible: <http://www.revista.uclm.es/index.php/cesco>
- Jones, Ed.; Herrick, C. & York, RF. (2004): An intergenerational group benefits both emotionally disturbed youth and older adults. *Issues Ment Health Nurs*. Vol.25:753-767.
- Keller Garganté, C.; Ezquerro Samper, S. (2021) Viviendas colaborativas de personas mayores: democratizar el cuidado en la vejez. *REVESCO. Revista de Estudios Cooperativos*, vol. 137, pp. 1-22. Disponible en: <https://dx.doi.org/10.5209/reve.71867>.
- Küenzlen, M., (2014) Co-housing y participación social en proyectos en Alemania. *Dipl.Ing.Architekt B.A.U.* ,1. Disponible en: https://www.engelhardt-kueenzlen.de/data/_uploaded/file/PDF/documentos_Co-housing_y_participacion_social_en_proyectos_en_Alemania_4ff66141.pdf
- Kerstin Karnekull. (2016). Cohousing in Sweden for the second half of life. Disponible en: <https://issuu.com/polo>.
- LaDinamo (2019): *Impuls de las cooperativas d' usuaries d' habitatge*. Disponible en: <https://ladinamofundacio.org/project/impuls-de-les-cooperatives-dusuaries-dhabitatge-per-a-una-politica-publica-cooperativa-dacces-a-lhabitatge-a-catalunya/>
- Lambea, A. (2012) Adjudicación y cesión de uso en las cooperativas de viviendas: usufructo, uso y habitación y arrendamiento. *CIRIEC-España. Revista Jurídica* Nº 23, pp. 1-40. Disponible en: <http://ciriec-revistajuridica.es/wp-content/uploads/023-006.pdf>.
- Lambea, A. (2017): *Sostenibilidad humana de la vivienda mediante la rehabilitación cooperativa, el cohousing y la economía colaborativa* Jornada sobre consumo cooperativo y colaborativo de vivienda Valencia 27 abril. Disponible en: https://eprints.uclm.es/id/eprint/42462/1/JornadasConsumoCooperativoycolaborativodevivienda_Valencia_27abril2017_eprints.pdf
- Labit, A. (2015): Self-Managed Co-Housing In The Context Of An Ageing Europe, *Urban Research & Practice* Nº8, Vol 1, pp. 32-45. Disponible en: <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/17535069.2015.1011425>
- López de la Cruz, L., & Sánchez, J. A. (2017) Un cambio de perspectiva sobre el proceso de envejecimiento. En López de la Cruz L. & Sánchez J. A. (Eds.), *Soluciones habitacio-*

- nales para el envejecimiento activo: viviendas colaborativas o cohousing, Tirant lo Blanch. Valencia.
- López Casanovas, G. et al. (2005): Envejecimiento y dependencia. Situación actual y retos de futuro. Caixa Catalunya. Disponible en: <https://www.upf.edu/documents/2911971/2940745/CaixaCAEnv.pdf/3ebf26d7-34e4-4045-b313-c9ce-1b0a77ef>
 - López, J. (2005). Personas mayores viviendo solas. La autonomía como valor en alza. Madrid, España: IMSERSO. Disponible en: <https://www.imserso.es/InterPresent1/groups/imserso/documents/binario/pmviviendosolas.pdf>
 - López Doblás, J., & Díaz Conde, M. del P. (2018). El sentimiento de soledad en la vejez. *Revista Internacional De Sociología*, 76(1), e085. Disponible en: <https://doi.org/10.3989/ris.2018.76.1.16.164>
 - López Gómez, D. (2015) *Estudio del Proyecto MOVICOMA: Fases y métodos*. Barcelona. Disponible en: <http://movicoma.blogs.uoc.edu/fases-y-metodos/>
 - López Gómez, D. (2015) *Estudio del Proyecto MOVICOMA: Mapa de viviendas colaborativas de Mayores*. Barcelona. Disponible en: <http://movicoma.blogs.uoc.edu/mapa/>
 - López, D. y Estrada, M. (2016) *Primeros pasos del senior cohousing en España*. Ariel. Madrid. Disponible en: <http://openaccess.uoc.edu/webapps/o2/bitstream/10609/58465/1/Primeros%20pasos%20del%20senior%20cohousing%20en%20Espan%C2%BFa%20-%20versio%C2%BFn%20auto-archivo.pdf>
 - López, D. y Estrada, M. (2016). ¿Cómo avanzan las dinámicas de senior cohousing en España?. En S. Ezquerro, M.P. Salanova, M. Pla, J. Subirats (Eds.) *Edades en transición. Envejecer en el siglo XXI* (227-237), Madrid: Ariel.
 - Lubik, A., & Kosatsky, T. (2019). *Public health should promote co-operative housing and cohousing*. *Revista canadiense de salud pública*, 110(2), pp. 121–126. Disponible en: <https://doi.org/10.17269/s41997-018-0163-1>
 - Mahedero C. y García J. P. (2019) *Dossier Vivienda Colaborativa Senior: Senior Cohousing*. CONVIVIVUM. Disponible en: <http://convivium.es/wp-content/uploads/2019/06/2019-06-19-Dossier-Cohousing.pdf>
 - Maiztegui B. (2019) *Stacken: el primer modelo de cohousing con autogestión, trabajo comunitario y feminismo en Suecia*. Plataforma Arquitectura. Disponible en: <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/925419/stacken-el-primer-modelo-de-cohousing-con-autogestion-trabajo-comunitario-y-feminismo-en-suecia>
 - Medina, R.O (2018): El modelo cooperativo y la co-vivienda, ¿una solución al problema de vivienda, de convivencia y de desarrollo local en el Perú? *Apuntes de Ciencia & Sociedad*, vol 8, nº 1. Disponible en: <http://journals.continental.edu.pe/index.php/apuntes/article/view/565>
 - Merino F. (2017): Residencial cooperativo senior como articulador del envejecimiento activo. TFM. Máster en Economía Social. Universitat de València.
 - McCamant, K., Durrett, C., & Hertzman, E. (1994). *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves*. Berkeley, California: Ten Speed Press.

- Milman, D. (1994) *The History of Cohousing. Canadian Cohousing Network*. Disponible en: <https://cohousing.ca/about-cohousing/history-ofcohousing/>
- Mogollón, I. & Fernández, A. (2016). *Arquitectura del cuidado, Viviendas colaborativas para personas mayores. Un acercamiento al contexto Vasco y las realidades europeas. Investigación en materia de igualdad entre mujeres y hombres, 2015-2016*. Disponible en: https://www.emakunde.euskadi.eus/contenidos/informacion/publicaciones_subvencionadas2/es_def/adjuntos/beca.2015.1.arquitecturas.del.cuidado.pdf
- Naciones Unidas (1991): Principios de las Naciones Unidas en favor de las personas de edad fueron adoptados por la Asamblea General de las Naciones Unidas (resolución 46/91) el 16 de diciembre de 1991. Disponible en: <https://www.un.org/development/desa/ageing/resources/international-year-of-older-persons-1999/principles/los-principios-de-las-naciones-unidas-en-favor-de-las-personas-de-edad.html>
- Monte Diego, J. (2017). *Cohousing: Modelo residencial colaborativo y capacitante para un envejecimiento feliz. Fundación Pilares*, 10-11. Disponible en: <https://www.fundacionpilares.org/docs/publicaciones/fpilares-estudio04-delmonte-cohousing.pdf>
- Moreno, A. (coord.), Jóvenes y vivienda. *Revista de Estudios de Juventud*, n. 116, 187 p. Disponible en: http://www.injuve.es/sites/default/files/2018/06/publicaciones/revista116_jovenesyvivienda.pdf.
- Observatorio Vasco de la Vivienda (2020): *Diagnóstico del modelo cohousing en Euskadi*. Disponible en: https://www.euskadi.eus/contenidos/plan/ovv_cohousing/es_ovv_admi/adjuntos/Cohousing-en-Euskadi.pdf
- Organización Mundial de la Salud (2002): *Envejecimiento Activo: un marco político*. Disponible en: <http://envejecimiento.csic.es/documentacion/biblioteca/registro.htm?id=50295>
- Ospina, M.A & Hernández, E. (2016): *Arquitectura como generadora de comunidades*, Dearq, 19, pp. 158-161. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6137502>
- Parlamento Europeo (2017): *The Collaborative Economy: Socioeconomic, Regulatory and Policy Issues*. Disponible en: [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/IDAN/2017/595360/IPOL_IDA\(2017\)595360_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/IDAN/2017/595360/IPOL_IDA(2017)595360_EN.pdf)
- Park A. (2015): The effects of intergenerational programmes on children and young people. *Int J School Cognitive Psychol*. Nº 2, pp. 1-5.
- Petretto, D. R., Pili, R., Gaviano, L., Matos, C., y Zuddas, C. (2016) Envejecimiento activo y de éxito o saludable: una breve historia de modelos conceptuales. *Revista Española de Geriatria y Gerontologia*, Nº 51(4), pp. 229–241. Disponible en: <file:///C:/Users/asaja/Downloads/S0211139X1500205X.pdf>
- REAS (2020): *Impulsemos la vivienda cooperativa en cesión de uso*. Disponible en: <https://www.economiasolidaria.org/wp-content/uploads/2020/11/Vivienda-cooperativa-en-cesi%C3%B3n-de-uso-REAS-Red-de-Redes.pdf>
- Riedy C., Wynne L., McKenna K., Daly M. (2019) *"It's a Great Idea for Other People": Cohousing as a Housing Option for Older Australians*. *Urban Policy and Research*, 37 (2), pp. 227-242. Disponible en: 10.1080/08111146.2018.153175

- Rosa-Jiménez, C y Nebot, N. (2021). Viabilidad económica de las cooperativas vecinales para el envejecimiento activo. Málaga como caso de estudio. *ACE: Architecture, City and Environment*, 15(45), 10368. Disponible en: <https://upcommons.upc.edu/handle/2117/340677>
- Rosa-Jiménez, C. y Nebot, N. (2019). Cooperativas vecinales para el envejecimiento activo en barriadas obsoletas. Implicaciones en la mejora del mercado de alquiler. En *XIII CTV 2019 Proceedings: XIII International Conference on Virtual City and Territory: "Challenges and paradigms of the contemporary city"*: UPC, Barcelona, October 2-4, 2019. Barcelona: CPSV, 2019, p. 8649. Disponible en: <https://upcommons.upc.edu/handle/2117/185573>
- Rosa-Jiménez, C., Márquez-Ballesteros, M., y Navas-Carrillo, D. (2017). Hacia un nuevo modelo de gestión y autofinanciación de la regeneración de barriadas obsoletas. *Ciudades*, 20, 45-70. Disponible en: <https://doi.org/10.24197/ciudades.20.2017.26>
- Rosa-Jiménez, C y Nebot, N. (2021). Viabilidad económica de las cooperativas vecinales para el envejecimiento activo. Málaga como caso de estudio. *ACE: Architecture, City and Environment*, 15(45), Disponible en: <https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/340677/10368-12008-1-PB.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Ruiu, M. L. (2016) *The Social Capital of Cohousing Communities*. *Sociology*, 400–415. Disponible en: <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0038038515573473>
- Sajardo Moreno, A. (2012): *Análisis económico del Sector No Lucrativo*. Ed. Tirant lo Blanch. Valencia.
- Sancho, M. y Rodríguez, P. (2001) Envejecimiento y protección social de la dependencia en España. Veinte años de historia y una mirada hacia el futuro. *Revista Intern Psicosocial*. Supl. Marzo, pp. 1-20 Disponible en: <https://journals.copmadrid.org/pi/archivos/76317.pdf>
- Saez de la Plaza, L. (2018) *Cohousing: Alternativa Residencial para un envejecimiento activo*. Escuela Técnica Superior de Arquitectura, Universidad Politécnica de Madrid. Madrid, pp.10-20. Disponible en: http://oa.upm.es/51505/1/TFGS%C3%A1ez_de_laPlaza_Lauraop.pdf
- Schalock, R, & Verdugo M.A. (2002): *Handbook on Quality of Life for Human Service Practitioners*. American Association on Mental Retardation. Disponible en: https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/51165137/Handbook_on_quality_of_life_for_human_se-2-with-cover-page-v2.pdf?
- Schouwstra J. (2017): *Innovative intergenerational care in Fujisawa, Japan. Together Old and Young*. 2017. Disponible en: www.toyproject.net/2017/04/innovative-intergenerational-care-in-fujisawa-japan.
- Simón Moreno, H. (2020) Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España?. *REVESCO. Revista de Estudios Cooperativos*, vol. 134, pp.1-17. Disponible en: <https://dx.doi.org/10.5209/REVE.69165>.
- SIIIS (2018): *Experiencias de alojamiento intergeneracional*. Observatorio de la Realidad Social. Gobierno de Navarra. Disponible en: <file:///D:/To%C3%B1i%2028%20ju>

nio-2021/24-%20EMPRESOCIAL/COHOUSING/BIBLIOGRAF%C3%8DA/INTERGENERACIONAL/Experienciasalojamientointergeneracional.pdf

- Steptoe, A. et al. (2012): Social isolation, loneliness, and all-cause mortality in older men and women, *PNAS*. Disponible en: <https://www.pnas.org/content/110/15/5797>

- Suberbiola, E. (2018): *El consumo colaborativo como modelo de organización económica y su apoyo mediante políticas tributarias locales*. XVII Congreso Internacional de Investigadores en Economía Social y Cooperativa. Toledo, 4 y 5 de octubre. Disponible en: <http://ciriec.es/wp-content/uploads/2018/09/COMUN-167-T15-SUBERBIOLA.pdf>

-Suleman, R. & Bhatia,F. (2021): *International Housing as a model for improving older-salud health*. BCMJ, vol. 63 , No. 4, pp. 171-173. Disponible en: <https://bcmj.org/articles/intergenerational-housing-model-improving-older-adult-health>

- Torío, S., Viñuela, P., & García-Pérez , O. (2018): Experiencias de vejez vital. Senior Cohousing: autonomía y participación. *Aula Abierta*, volumen 47, nº 1, enero-marzo, 2018, págs. 79-86. Disponible en: <https://reunido.uniovi.es/index.php/AA/article/view/12639>

-Turmo, R. (2004). *Andel: El model escandinau d'accés a l'habitatge*. Barcelona: Fundació Jaume Bofill. Disponible en: <http://www.fbofill.cat/>

- UDP (2018) *Población española mayor de 65 años y las viviendas colaborativas de mayores (cohousing)*. Disponible en: <https://www.mayoresudp.org/wp-content/uploads/2018/07/Personas-mayores-de-65-a%C3%B1os-y-las-viviendas-colaborativas-de-mayores-Cohousing.pdf>.

- Urrutia, A. (2018): Envejecimiento activo: un paradigma para comprender y gobernar. *Aula Abierta*. Volumen 47, número 1, enero-marzo, 2018/págs. 29-36. Universidad de Oviedo. Disponible en: <file:///C:/Users/asaja/Downloads/Dialnet-EnvejecimientoActivo-6292840.pdf>

- Valle Coll A. (2015). *Estudio del Proyecto MOVICOMA: Desencadenantes, obstáculos y facilitadores del senior co-housing en Suecia: análisis histórico y estudio del caso Färdknäppen*. Barcelona. Disponible en: <http://movicoma.blogs.uoc.edu/2016/03/13/la-situacion-actual-del-co-housing-en-suecia/>

- Vaillancourt, Y. (2008): *L'Économie Sociale au Québec et au Canada: configurations historiques et enjeux actuels*. UQAM.

- Vargas Garay, M.A. (2018) Cohousing: una alternativa comunitaria a la propiedad privada. *Cuadernos Latinoamericanos de Administración*. Vol. XIV, nº 27, pp. 58-65. Disponible en: <https://www.redalyc.org/jatsRepo/4096/409658132006/409658132006.p>

- Vestbro, D. U., & Horelli, L. (2012). Design for gender equality: The history of co-housing ideas and realities. *Built Environment*, 38(3), 315–335. Disponible: <https://core.ac.uk/download/pdf/80716121.pdf>

- Villanueva Sánchez, M., Yanes Armas, S. (2017). *Envejecimiento Activo y Senior Cohousing, una visión desde el Trabajo Social*. Universidad de La Laguna, San Cristóbal de La Laguna. Disponible en: <https://docplayer.es/85822454-Envejecimiento-activo-y-senior-cohousing-una-vision-desde-el-trabajo-social.html>

- Wiesel, I. (2012). Can Ageing Improve Neighbourhoods? Revisiting Neighbourhood Life-Cycle Theory. *Housing Theory Society*, 29(2), 145–156. Disponible en: <https://doi.org/10.1080/14036096.2011.641258>
- Williams, J. (2007): *Predicting an American future for cohousing*. *Futures* 40, pp. 268-286. Disponible en: https://www.researchgate.net/publication/247150725_Predicting_an_American_Future_for_Cohousing
- Zaragoza, G. (2013): *Cooperativismo, viviendas para mayores y Servicios Sociales*. *Gezki*, n.º 10, 2013, 53-70. Disponible en: <https://ojs.ehu.eus/index.php/gezki/article/view/12747>



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Conselleria d'Economia
Sostenible, Sectors Productius,
Comerç i Treball



aulaempresocial

UV **emprèn** VNIVERSITAT
D' VALÈNCIA