

# INNOVACIÓN EN EL ACCESO A LA VIVIENDA: MASOVERÍA, CESIÓN DE USO Y COHOUSING

COORDINACIÓN  
GEMMA FAJARDO  
FRANCISCO MERINO  
MARINA CARAFFA

PATROCINAN

UNIVERSITAT  
ID VALÈNCIA   
IUDESCOOP  
Institut Universitari d'Investigació  
en Economia Social, Cooperativisme  
i Emprendedoria



GENERALITAT  
VALENCIANA  
Vicepresidència, Segona  
i Conselleria d'Habitatge  
i Arquitectura Bioclimàtica



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

COLABORA



FECOM  
FEDERACIÓ DE COOPERATIVES  
D'HABITATGES I REHABILITACIÓ  
COMUNITAT VALENCIANA 



# INNOVACIÓN EN EL ACCESO A LA VIVIENDA: MASOVERÍA, CESIÓN DE USO Y COHOUSING

COORDINACIÓN  
**GEMMA FAJARDO**  
**FRANCISCO MERINO**  
**MARINA CARAFFA**

PATROCINAN

VNIVERSITAT  
ID VALÈNCIA   
IUDESCOOP  
Institut Universitari d'Investigació  
en Economia Social, Cooperativisme  
i Emprendoria

  
**GENERALITAT  
VALENCIANA**  
Vicepresidència Segona  
i Conselleria d'Habitatge  
i Arquitectura Bioclimàtica

  
**GENERALITAT  
VALENCIANA**  
Conselleria d'Economia  
Sostenible, Sectors Productius,  
Comerç i Treball

COLABORA

  
**FECOM**  
FEDERACIÓ DE COOPERATIVES  
D'HABITATGES I REHABILITACIÓ  
COMUNITAT VALENCIANA 

**Edita**

© CIRIEC-España, Centro Internacional de Investigación e Información  
sobre la Economía Pública, Social y Cooperativa  
Avda. Los Naranjos · Facultad de Economía · Despacho 2p21 · 46022 Valencia  
Tel.: 963 828 489 · Fax: 963 828 492  
ciriec@uv.es  
www.ciriec.es

**Diseño de portada y maquetación**

Visualco Comunicación  
www.visualco.com

**Impresión**

Lloréns Servicios Gráficos · Valencia  
Tel. 902 154 305 · 963 655 990

**ISBN**

978-84-122791-3-9

Impreso en España – Printed in Spain

# ÍNDICE

<b>PRÓLOGO.....</b>	<b>7</b>
<b>I. ANALISIS DE LA SITUACIÓN Y NECESIDADES EN EL ACCESO A LA VIVIENDA</b>	
FUNDACIÓN CEPAIM .....	17
HOGARES COMPARTIDOS .....	31
<b>II. EXPERIENCIAS DE MASOVERÍA</b>	
MASOVERÍA URBANA Y COOPERATIVA: UNA ALTERNATIVA AL ACCESO A LA VIVIENDA .....	41
VIVIENDA DE MASOVEROS URBANOS. LA EXPERIENCIA DE LA COLECTIVA M.U.L.A.....	59
OBRINT PORTES .....	67
VIDALIA-VIVIENDA COOPERATIVA Y PATRIMONIO INDUSTRIAL.....	79
PLATAFORMA PARA EL IMPULSO DE LA MASOVERÍA URBANA.....	85
ASERTOS BARRIO CEMENTERIO. REGENERACIÓN PARTICIPATIVA DE BARRIOS VULNERADOS .....	91
<b>III. POLÍTICAS PÚBLICAS DE IMPULSO A LA MASOVERÍA</b>	
PROYECTO MASOVERA, MASIES +SOSTENIBLES .....	107

<b>IV. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN Y ASPIRACIONES HACIA NUEVAS FORMAS DE HABITAR</b>	
ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES Y ASPIRACIONES DE LAS PERSONAS MAYORES HACIA NUEVAS FORMAS DE HABITAR: COHOUSING COOPERATIVO SÉNIOR .....	119
<b>V. EXPERIENCIAS DE VIVIENDA EN CESIÓN DE USO</b>	
RESIDENCIAL SANTA CLARA (MÁLAGA).....	143
SOSTRE CÍVIC .....	147
<b>VI. RETOS, PROBLEMÁTICA Y DESAFÍOS DE LA VIVIENDA COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO Y EL COHOUSING</b>	
INNOVACIÓN EN EL ACCESO A LA VIVIENDA: VIVIENDA EN CESIÓN DE USO Y COHOUSING; UNA PARADA PARA LA REFLEXIÓN DESDE LA EXPERIENCIA DEL PAÍS VASCO.....	157
ASOCIACIÓN JUBILARES .....	169
¿HAY ESPACIO PARA LAS COMUNIDADES EN LA ECONOMÍA DEL BIEN COMÚN? .....	181
DOMÈSTIQUES LABORATORI.....	199
LA VIVIENDA COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO. RETOS PARA UNA ALTERNATIVA SOSTENIBLE SOCIAL, ECONÓMICA Y MEDIOAMBIENTALMENTE .....	211
<b>VII. POLÍTICAS PÚBLICAS DE IMPULSO A LA VIVIENDA EN CESIÓN DE USO Y EL COHOUSING</b>	
COHABITATGE (COHOUSING - COVIVIENDA) COOPERATIVO EN DERECHO DE USO. LA EXPERIENCIA DEL AYUNTAMIENTO DE BARCELONA.....	225
LA APLICACIÓN DE LA LEY DE DEPENDENCIA A LOS ALOJAMIENTOS COLABORATIVOS PARA LA PROMOCIÓN DE LA AUTONOMÍA PERSONAL Y ATENCIÓN A LA DEPENDENCIA .....	243

# PRÓLOGO

**Isabel Gemma Fajardo García**

*Profesora Titular Derecho Mercantil*

*Investigadora IUDESCOOP*

*Directora del Seminario de Derecho Cooperativo y de la Economía Social. Universitat de València*

El acceso a la vivienda es a la vez un derecho y un gran reto de difícil alcance para muchas personas. Este es el tema que hemos propuesto debatir durante las jornadas que han tenido lugar el 15 y 22 de octubre de 2021, en el marco del XIIIº Seminario de Derecho Cooperativo y de la Economía Social, organizado por el Instituto Universitario de Investigación en Economía Social, Cooperativismo y Emprendimiento de la Universitat de València (IUDESCOOP), en esta ocasión, en colaboración con la Federación de Cooperativas de Vivienda y Rehabilitación de la Comunitat Valenciana (FECovi) y la Vicepresidencia Segunda y Consellería de Vivienda y Arquitectura Bioclimática de la Generalitat Valenciana (Consellería de Vivienda en lo sucesivo).

El acceso a la vivienda y las nuevas modalidades en que puede llevarse a cabo, principalmente desde la economía social, es un tema habitual de estos seminarios desde hace más de diez años. En esta ocasión, el tema se ha abordado desde una perspectiva más amplia, incluyendo la masovería urbana y la rehabilitación, y se ha querido promover su difusión a través de la publicación de una selección de las intervenciones que tuvieron lugar en dichas jornadas, objetivo al que responde el libro que el lector tiene en sus manos.

Antes de entrar en materia, queremos destacar la importante colaboración que durante todos estos años hemos tenido tanto desde FECovi como desde la Generalitat Valenciana. Esa colaboración llegó a formalizarse el 5 de marzo de 2012 con la firma de un convenio entre las tres entidades para la promoción, fomento y difusión del

Cooperativismo de Viviendas en la Comunitat Valenciana, lo que nos permitió estudiar y dar a conocer las diversas modalidades del cooperativismo de viviendas en el mundo, y las primeras experiencias de cohousing en España.

Recientemente, el pasado 8 de septiembre de 2021 IUDESCOOP, FECOVI y la Consellería de Vivienda, volvimos a formalizar esa colaboración con la firma de un convenio para el fomento de la vivienda cooperativa en la Comunitat Valenciana.

Los Seminarios de Derecho Cooperativo y de la Economía Social han contado tradicionalmente con la financiación de la Facultad de Derecho de la Universitat de València, el Departamento de Derecho Mercantil de la misma, y la Consellería de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo. En esta ocasión, contamos también con el apoyo y no sólo financiero, de la Consellería de Vivienda. Queremos comenzar, por tanto, agradeciendo el apoyo recibido para, desde la academia poder estudiar, investigar y difundir conocimientos y experiencias que consideramos útiles para la resolución de problemas que afectan a nuestra sociedad, como en este caso el del acceso la vivienda.

Como decíamos al inicio, hemos dedicado al problema de la vivienda dos sesiones los días 15 y 22 de octubre de 2021, la primera dedicada a la Masovería Urbana y la Rehabilitación, y la segunda a las Cooperativas de cesión de uso y al Cohousing. Ambas sesiones se desarrollaron telemáticamente por videoconferencia y contó con más de 82 asistentes.

Tanto la masovería, como las cooperativas de cesión de uso o el cohousing (o viviendas colaborativas) pueden considerarse fenómenos novedosos, surgidos desde la sociedad civil para la resolución de sus necesidades. Ello nos permite categorizar todos estos fenómenos como de innovación social.

La innovación social se define como “nuevas ideas (productos, servicios y modelos) que satisfacen simultáneamente las necesidades sociales (de manera más eficaz que otras alternativas) y crean nuevas colaboraciones o relaciones sociales”. La innovación social se concibe como un instrumento importante para afrontar todos los retos sociales, e implica la participación de los sectores público, privado y del tercer sector, para abordar los retos de las sociedades actuales y mejorar la calidad de vida de las personas<sup>1</sup>.

La Masovería Urbana emerge en Cataluña en un momento previo a la crisis de 2008 como estrategia para favorecer el acceso a la vivienda a personas en situación de vulnerabilidad y a la vez rehabilitar y recuperar viviendas en desuso. La masovería busca superar la clásica paradoja: ¿por qué es tan difícil acceder a una vivienda cuando hay tantas vacías? Principalmente, el coste de la vivienda, tanto en propiedad como en alquiler, dificultan el acceso a la vivienda, y es que la vivienda se concibe para muchos propietarios como un medio de rentabilizar sus ahorros o inversión, más que

---

1. Dictamen del Comité Europeo de las Regiones sobre “La innovación social como nueva herramienta para abordar los desafíos sociales”, publicado en el DOUE C306 de 15 de septiembre de 2017.

como un bien destinado a cumplir una función social. Si el acceso a la vivienda es una preocupación general para la mayor parte de la población, con mayor razón lo es para las personas que disponen de menos renta o que carecen de ella. La población más vulnerable tiene especiales dificultades para acceder a una vivienda digna y adecuada, aspiración a la que tienen derecho todos los españoles, según nuestra Constitución (art. 47). Por ello, los poderes públicos deben promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, “regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación”.

El primer tema que se aborda en este libro es el de la necesidad de vivienda y su difícil acceso para la población más vulnerable, también en la Comunitat Valenciana. Gema Miñarro nos presenta la Fundación CEPAIM, una organización social de ámbito estatal, que tiene por objetivo promover un modelo de sociedad inclusiva e intercultural que facilite el acceso pleno a los derechos de ciudadanía de las personas más vulnerables de la sociedad, y de forma especial, de las personas migrantes. Esta fundación tiene entre sus áreas de actuación, la vivienda y la exclusión residencial. En las siguientes páginas, Gema nos cuenta las actuaciones que han venido realizando y los resultados obtenidos en los últimos años, y concluye pidiendo a los poderes públicos que cumplan el marco regulatorio que exige garantizar el derecho de toda persona a una vivienda digna y adecuada.

Amparo Azcutia por su parte, nos habla de la labor que Hogares Compartidos, una asociación valenciana sin ánimo de lucro, viene realizando desde hace ocho años, para dar alojamiento digno a personas mayores de 60 años vulnerables, y concluye reclamando entre otras aspiraciones, un estudio de la realidad de las personas mayores que no tienen vivienda en propiedad y tienen bajas rentas, porque posiblemente, conocer la realidad, ayudaría a afrontar su solución con más determinación.

Dado que el acceso a la vivienda es un problema importante para buena parte de la población más vulnerable, nos cuestionamos, si la masovería podría ser una solución, al menos, en relación con determinados colectivos. La masovería urbana o arrendamiento por obra, hace posible el acceso a la vivienda a cambio de la realización de obras de reparación o rehabilitación de la vivienda, es lo que en la Ley de Arrendamientos Urbanos se conoce desde 2013 como arrendamiento por obra. El artículo 17.5 de esta dice que, en los contratos de arrendamiento podrá acordarse por las partes que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas.

Hemos querido conocer la realidad de estas experiencias de la mano de sus promotores y actores, tanto por parte de quienes vienen desarrollando la masovería en Cataluña desde hace tiempo, como MULA (Masovería Urbana per la Llar Alternativa), Obrint Portes o Vidalia; pero también hemos querido conocer sobre las incipientes ex-

perencias y proyectos que se están desarrollando en la Comunidad Valencianas, como es el caso de La Masovera y Celestina Urbana.

Marina Caraffa, que ha estudiado el modelo en su trabajo final de máster, nos da una visión general e introductoria de la masovería urbana, sus orígenes, evolución, y expansión por el territorio español, su marco jurídico y sus principales características.

Nicola Scandroglio, nos habla de la experiencia de MULA, de sus orígenes vinculados al afán de emancipación de jóvenes sin recursos, y de sus diez años de experiencia. Nicola destaca cómo la masovería no es sólo una alternativa al acceso a la vivienda, sino un proyecto de comunidad.

Eric Morros nos presenta Obrint Portes, una cooperativa calificada como sin ánimo de lucro, que tiene por objeto la mejora del acceso a la vivienda para aquellas personas que no tienen este derecho garantizado, rehabilitando viviendas en desuso, tanto en propiedad pública como privada, a través de la masovería. Otros objetivos de esta cooperativa que merecen destacarse son: aprovechar los beneficios de la masovería urbana como herramienta de transformación social, contribuir a la no degradación del parque de viviendas en desuso, mediante su reactivación y mantenimiento o, proporcionar a los masovers una formación no formal en tareas de rehabilitación. Eric explica con detalle los proyectos realizados, el perfil del masover y las oportunidades y dificultades que extraen de su experiencia.

Daniel J. Hayes nos cuenta la experiencia de la Cooperativa Integral Vidalia, creada a finales de 2017 para la negociación de un contrato de masovería urbana con el propietario de la colonia textil Cal Vidal de Puig Reig, en Barcelona, nos habla de sus objetivos: luchar contra la exclusión social y la defensa del patrimonio que representa la colonia textil, y de sus principales retos.

Maje Reig nos presenta La Masovera. Maje forma parte de un colectivo de profesionales que trabajan por el derecho a una vivienda digna, el cuidado del patrimonio y el medio ambiente. Este colectivo formado por personas físicas y entidades jurídicas ha promovido La Masovera, que se define como un espacio virtual de encuentro para el impulso de la masovería urbana, un lugar de encuentro entre personas propietarias y masoveras, donde la parte propietaria puede registrar su inmueble disponible para masovería urbana, y las personas interesadas en ser masoveras, pueden ver los inmuebles disponibles y solicitar ser masoveras. La Masovera ha sido premiada en 2020 por el Ayuntamiento de Valencia en la convocatoria de proyectos de innovación social y urbana.

Daniel Millor, Darío Vilana, Raquel Pérez y Myriam Gutiérrez, pertenecen a las entidades Asociación Quatorze España y Arquitectura Sin Fronteras Levante, y han constituido en la Comunitat Valenciana la Cooperativa Celestina Urbana con la finalidad de regenerar íntegramente áreas en situación de vulnerabilidad rural o urbana, a través de un desarrollo comunitario basado en los recursos locales. Ellos nos explican en qué

ha consistido el Programa Asertos y su proyecto piloto en el Barrio del Cementerio de Alicante.

Por último, Jordi Vilalta, del Consorcio para el desarrollo de la Cataluña Central, nos habla de las políticas públicas aplicadas y aplicables a la masovería, partiendo de la experiencia del Proyecto Masovera (Masías sostenibles. Vivir en explotaciones rurales aisladas), proyecto de cooperación en el que participaron seis grupos de acción local LEADER de las provincias de Teruel, Murcia, Lleida, Almería, Cantabria y Lugo, coordinados por la Asociación para el desarrollo de Gúdar-Javalambre y Maestrazgo. Jordi analiza la problemática del acceso a la vivienda en el medio rural, y lo relaciona con el retorno de jóvenes formados a las zonas rurales de origen; nos aporta algunas estrategias y buenas prácticas para promover el acceso a la vivienda en el medio rural y concluye con algunas propuestas de políticas públicas para la rehabilitación, la masovería y la autoconstrucción como, la exención de licencias de obras, el apoyo financiero a la implantación de energías renovables, potenciar las prácticas cooperativas y la creación de redes para acompañar el proceso de masovería, entre otras.

La segunda parte de este libro, se centra en otros modelos innovadores de vivienda como el cohousing y la cooperativa de cesión de uso. En esta ocasión, centramos la atención en nuevos modelos de viviendas más sostenibles y más adaptados a las necesidades de sus habitantes. Estos objetivos inciden en la forma de construcción de las viviendas, destacando las zonas y servicios comunes, y en su gestión democrática, basada en la participación, en la ayuda mutua, y en la auto-responsabilidad. El cohousing o vivienda colaborativa pone el foco en la creación de la comunidad, mientras que la cooperativa, sobre todo la cooperativa de cesión de uso, ofrece un marco jurídico apropiado para la organización de la comunidad.

Este capítulo lo inicia Fran Merino, que además de Director Técnico de FECOVI, desarrolló un trabajo de investigación sobre el particular al finalizar su máster. Fran analiza cuáles son las necesidades y aspiraciones de las personas mayores que les lleva hacia estas nuevas formas de habitar, y centra su atención en el cohousing cooperativo sénior. Se trata de un trabajo general e introductorio al tema de análisis, donde nos habla del envejecimiento poblacional y de su evolución hacia un envejecimiento más activo, del entorno habitacional y la participación social como clave del bienestar social y del cohousing cooperativo senior como modelo de comunidad autogestionada.

A continuación, se exponen dos experiencias muy sólidas de los modelos analizados, la Cooperativa Los Milagros fue la primera experiencia de cohousing senior en España y la que sirvió de modelo para las siguientes. La Cooperativa Sostre Cívic fue la que dio a conocer en España el modelo de cooperativa de viviendas en cesión de uso, que venía desarrollándose hasta el momento en otros países de Europa y América.

Comenzamos con Aurora Moreno, quien nos explica cómo y porqué promovieron la Cooperativa Los Milagros y su Residencial Santa Clara en Málaga, primera experiencia de cohousing senior en España, a principios de los años noventa. Aurora nos cuenta

como fueron modelando su proyecto hasta que éste se hizo realidad; pero también, los retos que tienen actualmente. Sin duda una experiencia de éxito que merece nuestro reconocimiento.

Lucía Basunto, nos habla de Sostre Cívica, una entidad nacida en 2004 con el objeto de promover un modelo alternativo de acceso a la vivienda, más justo y accesible, sin ánimo de lucro, no especulativo y transformador. El modelo que promueve Sostre Cívica es el de vivienda cooperativa en cesión de uso, que permite acceder a una vivienda por tiempo ilimitado sin necesidad de adquirir su propiedad. Sostre Cívica se inspiró en la experiencia de países como Dinamarca, Uruguay o Canadá. La forma jurídica adoptada por Sostre Cívica es la de cooperativa, y trabaja por proyectos, cada proyecto se gestiona de forma independiente, como una sección de una cooperativa, con su propia contabilidad, patrimonio, responsabilidad y asamblea de socios. Lucía nos habla de los proyectos realizados y puestos en marcha, incluyendo entre otros, proyectos senior, y de los grupos semillas, como llama a los grupos en fase de cohesión y definición del proyecto.

Las experiencias nos permiten entender en qué consisten estos modelos, pero no se trata de modelos de fácil reproducción, la complejidad de las relaciones humanas y de las normas en cada Comunidad Autónoma, impiden la creación de un solo modelo de vivienda colaborativa o cooperativa, además de tener que decidir qué forma jurídica será la más apropiada, ¿una cooperativa tal vez?, ¿qué tipo de cooperativa?, son muchas las preguntas que se formulan los promotores de un proyecto de esta naturaleza. De esa problemática, de los retos y desafíos que tiene la vivienda cooperativa en cesión de uso y el cohousing nos hablan diversos expertos juristas como Santiago Merino, Ignacio Collado y Cristina Grau, arquitectos como Miguel Ángel Mira o antropólogos como Luis Campos.

Santiago Merino, desde su formación como investigador en la Universidad del País Vasco y su labor como Letrado del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, tiene una amplia experiencia en estos modelos de acceso a la vivienda, como también acredita sus publicaciones. En esta ocasión, Santiago centra su atención en clarificar algunos conceptos cuya utilización no es siempre la adecuada, y en darnos la perspectiva de Euskadi sobre el particular. Santiago repasa el marco normativo vasco, donde se recogen, de forma no siempre explícita, estos modelos, desde la Ley de Vivienda de 2015 y Ley de Cooperativas de 2019, al plan Director de Vivienda 2018-2020 y 2021-2023. Su contribución concluye con interesantes reflexiones y consejos de cara al desarrollo de políticas públicas como: la necesidad de un marco jurídico para la vivienda colaborativa, para lo que él apuesta por la cooperativa de viviendas en régimen de cesión de uso; la importancia de que los proyectos se inspiren en la identidad y principios cooperativos; el desarrollo pormenorizado del estatuto jurídico del socio usuario; el necesario respaldo público para favorecer la financiación de estos proyectos o la colaboración público-cooperativa.

Miguel Ángel Mira es presidente de la Asociación Jubilares, creada en 2012 con el objetivo de promover cooperativas de mayores o –como él dice– jubilares, que permitan normalizar la inclusión social de las personas mayores con el respeto y la promoción de la autonomía personal. Miguel Ángel analiza los retos más importantes del Cohousing y del Cohousing Senior: la creación de la comunidad, la seguridad jurídica, la seguridad financiera o ante la Administración, también se plantea qué demandan las personas mayores. Analiza los dos modelos más habituales de cohousing: el modelo apartamentos con servicios comunes y el modelo sanitario enfocado a la prestación de servicios sanitarios.

Luis Campos se plantea si haya espacio para las comunidades en una economía basada en el bien común. La comunidad es esencial para la creación y funcionamiento de un proyecto de cohousing, éste se define también como comunidad intencional. Luis es experto en comunidades del bien común, y en su trabajo centra la atención en la conformación de las comunidades y en su evaluación, como medio para contribuir a su fortalecimiento.

Ignacio Collado es abogado y socio de la cooperativa valenciana El Rogle dedicada a la defensa del derecho a la vivienda y a la ciudad. Ignacio nos habla de Domèstiques València, que nace como un proceso de investigación-acción para la vivienda cooperativa en la ciudad de Valencia, con el fin de difundir y reflexionar, de forma colectiva, sobre un modelo valenciano de vivienda cooperativa en cesión de uso capaz de generar un impacto positivo en el entorno y en las personas que lo habitan. El proceso incorpora la función social de la vivienda y el derecho a la ciudad como fuerzas motor de su concepto. El autor concibe la cooperativa de viviendas como una herramienta potente capaz de articular los derechos a la vivienda y a la ciudad, aunque para lograr un modelo transformador, el modelo cooperativo debe suponer una alternativa real de acceso a la vivienda para una parte numerosa de la población, y para ello tiene que ser una opción conocida, deseable y asequible.

Cristina Grau, Abogada especialista en Derecho cooperativo y gran experta en cooperativas de viviendas, analiza la vivienda cooperativa en cesión de uso y los retos que tiene para ser una alternativa sostenible, social, económica y medioambientalmente. Cristina nos ofrece fundamentalmente la perspectiva catalana, que conoce bien además por su implicación como patrona en la Fundació La Dinamo, fundación que nace con el objetivo de fomentar y promover la implantación del modelo de vivienda cooperativo en cesión de uso, como una alternativa a los modelos convencionales de acceso a la vivienda, así como normalizar su existencia. Una de las principales actuaciones de esta Fundación, de la que nos habla la autora, es una propuesta de regulación legal para impulsar el modelo de cooperativas en cesión de uso y que se propone su inclusión en la Ley 12/2015 de Cooperativas de Cataluña. Entre las características de este proyectado marco normativo se cita la creación de una tipología específica para las cooperativas de viviendas en régimen de uso como cooperativas integrales de

viviendas y de consumo, y eventualmente de trabajo; calificadas como entidades sin ánimo de lucro; con un régimen específico sobre el uso de las viviendas, elementos comunes y servicios, así como las aportaciones necesarias para cubrir los costes de construcción, de funcionamiento, de mantenimiento y reparación del edificio; y la prohibición de transformación de la cooperativa en cualquier otro tipo de cooperativa, de la adjudicación en propiedad a los socios y la división horizontal de la edificación, salvo residuales excepciones, entre otras.

Por último, en cuanto a las políticas públicas de impulso de la vivienda en cesión de uso y el cohousing, Artur Fornés como Secretario de la Mesa Vivienda Cooperativa del Ayuntamiento de Barcelona, nos habla precisamente de las políticas aplicadas por este ayuntamiento para hacer posible y facilitar la constitución de cooperativas de viviendas en cesión de uso sobre suelo público. Artur describe con gran detalle el proceso seguido por el ayuntamiento para hacer posible un concurso público de adjudicación de suelo, que posibilite promociones cooperativas asequibles de vivienda cooperativa, ofreciendo a la par seguridad jurídica y eficiencia financiera. El autor analiza las promociones de los concursos de convivencia de 2016 y 2019, y el Convenio firmado en 2020 con entidades sin ánimo de lucro, que ha permitido al ayuntamiento poder transmitirles por adjudicación directa suelo patrimonial para la construcción de vivienda de carácter social.

Sin duda, aportaciones todas de gran interés y valor práctico, para aquellos que se interesan por estas vías alternativas de acceso a la vivienda, sea a cambio de realizar reformas o rehabilitaciones en la vivienda, o buscando viviendas más económicas y sostenibles, al compartir diversos recursos, o buscando algo más que una vivienda, una comunidad y otros servicios.

**I**  
**ANALISIS DE LA SITUACIÓN Y**  
**NECESIDADES EN EL ACCESO A LA**  
**VIVIENDA**



# FUNDACIÓN CEPAIM

**Gemma Miñarro Toledo**

*Fundación CEPAIM*

La Fundación CEPAIM, es una organización social de ámbito estatal que tiene presencia en 9 comunidades autónomas y 32 centros de trabajo ubicados en diferentes municipios de estas comunidades.

De igual manera la Fundación CEPAIM viene trabajando a nivel internacional con los principales países de procedencia de las personas inmigrantes que residen en España, sobre todo con Marruecos y Senegal.

En la Comunitat Valenciana, CEPAIM desarrolla sus actividades a través de cuatro centros de trabajo, ubicados en las provincias de Valencia y Alicante. Así en la provincia de Valencia, hay centros en la ciudad de Valencia, en concreto dos centros de trabajo, uno en propiedad y otro en arrendamiento, y otro en el municipio de Alzira, en arrendamiento; en la provincia de Alicante, el centro se ubica en la ciudad de Alicante, en arrendamiento.

La Fundación CEPAIM Comunitat Valenciana, cuenta actualmente con un total de 105 trabajadores y trabajadoras (55 personas en Valencia, 26 en Alzira y 24 en Alicante), y 64 personas voluntarias (34 personas en Valencia, 8 en Alzira y 22 en Alicante).

La Fundación CEPAIM coordina su intervención en 9 áreas de actuación, presentes todas ellas en la Comunitat Valenciana.

1. ACOGIDA Y PROTECCIÓN INTERNACIONAL
2. **VIVIENDA Y EXCLUSIÓN RESIDENCIAL**
3. EMPLEO Y FORMACIÓN
4. IGUALDAD DE OPORTUNIDADES Y NO DISCRIMINACIÓN
5. DESARROLLO COMUNITARIO E INTERCULTURALIDAD
6. INTERVENCIÓN CON JÓVENES Y FAMILIAS

7. DESARROLLO RURAL

8. COOPERACIÓN AL DESARROLLO Y CODESARROLLO

## 1. Área de vivienda y exclusión residencial

La Fundación CEPAIM viene desarrollando programas de intervención en materia de vivienda con población inmigrante desde sus orígenes, particularmente vinculados a los ámbitos de la Acogida Humanitaria desde 1996, y de la Acogida e Integración de Personas Solicitantes de Asilo y Protección Internacional desde 2017. No obstante, diversos acontecimientos como “la crisis de los desahucios” o el incremento generalizado de las personas en exclusión residencial, materializado también en la proliferación de los asentamientos informales, han puesto en evidencia las dificultades que tienen los distintos niveles de la Administración Pública para garantizar el derecho a la vivienda de las personas y los colectivos más vulnerables. Con el objetivo de dar respuesta, a las necesidades de estas personas, se creó en 2017 el Área de Vivienda y Exclusión Residencial de la Fundación CEPAIM, un área diferenciada del Área de Acogida y Protección Internacional, con un marco y líneas estratégicas propias definidas en el Plan Estratégico.

Nuestro marco estratégico ha sido construido en base a dos conceptos fundamentales:

- El Derecho Humano a la Vivienda, partiendo de la premisa de que las situaciones de exclusión social exigen interpretar la pobreza y su dimensión económica, en relación con las condiciones materiales de vida de las personas (carencia material), y otras áreas vitales o dimensiones como la vivienda, el empleo, la educación, la salud, la participación, etc. desde un punto de vista “dinámico” y “multifactorial”, en el que inciden mayoritariamente factores de naturaleza “estructural” (como los mercados de trabajo y de la vivienda o el desarrollo del estado de bienestar, entre otros), aunque también pueden tener un componente “individual” (como una enfermedad, una discapacidad, etc.).
- El otro concepto fundamental que introducimos para interpretar los problemas sociales generados por la dificultad de acceso a la vivienda de las personas en situación de vulnerabilidad o exclusión es el enfoque de la exclusión residencial. Para ello tomamos como base la tipología ETHOS, tipología europea de personas sin hogar y exclusión residencial, que proporciona 4 categorías de situaciones:
- Sin techo; Sin vivienda; Vivienda insegura y Vivienda inadecuada, las cuales subdividen en categorías operativas y en situaciones residenciales, que nos hacen abordar todos los elementos del fenómeno general de la exclusión social, prestando particular atención a la dimensión vivienda.

Categoría	Categoría operativa		Situación residencial	
A) Sin techo	1	Personas viviendo a la intemperie	1.1	En espacio público o exterior
	2	Personas en albergue o centro nocturno	2.1	Personas en albergue nocturno o de baja exigencia
B) Sin Vivienda	3	Personas que viven en centros para personas sin hogar	3.1	En albergues y centros de alojamiento
			3.2	En alojamiento temporal y de tránsito
			3.3	Alojamiento con apoyo
	4	Personas en albergues para mujeres	4.1	En albergues para mujeres
	5	Personas en centros de alojamiento para inmigrantes	5.1	En alojamiento temporal/ Centros de recepción
			5.2	En alojamientos para trabajadores temporeros
	6	Personas que tienen prevista la su salida de instituciones o centros de internamiento	6.1	En instituciones penales
6.2			En instituciones sanitarias (hospitales, etc.)	
6.3			En centros de menores	
7	Personas que reciben apoyo a largo plazo por su condición de sin hogar	7.1	En residencia para personas mayores sin hogar	
		7.2	En vivienda tutelada y con apoyo sostenido	
C) V. Insegura	8	Personas viviendo en alojamiento inseguro sin título legal	8.1	Temporalmente con familia o amistades
			8.2	Sub alquiler ilegal
			8.3	Ocupación ilegal de tierras
9	Personas viviendo bajo amenaza de desahucio	9.1	En régimen de alquiler	
		9.2	Con la vivienda en propiedad	
10	Personas viviendo bajo amenaza ...	10.1	Con denuncias presentadas ante la policía	
D) V. Inadecuada	11	Personas viviendo en estructuras temporales y no convencionales	11.1	Caravanas y similares
			11.2	Edificaciones no convencionales para residir
			11.3	Estructuras temporales
	12	Personas viviendo en alojamiento impropio	12.1	Edificio ocupado inadecuado para vivir
	13	Personas en condiciones de hacinamiento extremo	13.1	Muy por encima de los estándares de hacinamiento

Fuente: FEANTSA (2008)

Por lo tanto, desde la Fundación CEPAIM hemos decidido incorporar en nuestros programas de intervención en materia de vivienda una metodología de carácter integral, de base territorial con la necesaria colaboración de los distintos niveles y departamentos de las administraciones públicas y las entidades del tercer sector de acción social. Esta metodología incorpora 2 líneas de intervención, que se han estructurado en torno a dos objetivos fundamentales diferenciados: por un lado, tenemos los programas cuyo objetivo general es “la prevención de las situaciones de exclusión residencial severa”. Siguiendo la tipología ETHOS, las situaciones más severas serían las A y D (personas sin techo, y en vivienda inadecuada, respectivamente). Por lo tanto, estos programas se centran mayoritariamente en la atención a colectivos en situación de vivienda insegura C (sobre todo riesgo de desahucio por dificultades en los pagos) y en menor medida personas sin vivienda B (personas alojadas en dispositivos temporales).

La segunda línea responde al objetivo de “anteceder situaciones de emergencia de personas y familias en situación de exclusión residencial severa”. En particular, nos centramos sobre todo en la atención a colectivos en las situaciones A y C de ETHOS,

que serían personas sin techo, alojadas principalmente en asentamientos y personas que se encuentran en situación de Vivienda inadecuadas.

## 2. Resultados durante el año 2020

Este ha sido un año bastante complejo, nunca antes en la historia de la humanidad se había puesto de manifiesto la necesidad imperiosa de contar con una vivienda en condiciones adecuadas de habitabilidad y seguridad.

La distancia social, el confinamiento domiciliario o una higiene adecuada, han constituido hasta la llegada de las vacunas, los principales elementos para prevenir el contagio; no obstante, las personas que padecen situaciones de vulnerabilidad y exclusión residencial han tenido grandes dificultades para poder permanecer protegidas.

Los equipos técnicos de intervención del área de vivienda y exclusión residencial de la Fundación CEPAIM han sido particularmente esenciales durante este periodo. Han permanecido en primera línea, atendiendo de manera presencial, incluso durante el primer estado de alarma, cuando la mayor parte del país permanecía protegida en casa, a buena parte de las personas que, en España, no podían permitirse ese lujo. De este modo, han facilitado a las personas residentes en asentamientos informales, información relativa a la enfermedad, las normas sanitarias, las distintas fases de desescalada, implicaciones de los incumplimientos... de manera adaptada a la diversidad cultural y lingüística del colectivo. Proporcionándoles ayudas para la cobertura de necesidades básicas: alimentación, ropa, higiene personal; incorporando equipos de protección y productos desinfectantes específicos para mantener lo más seguras posibles sus precarias viviendas.

A su vez, otro de los papeles clave desempeñado por nuestros equipos ha sido proporcionar información y acompañar en la tramitación de todas las ayudas que las autoridades públicas han destinado a la prevención de desahucios y situaciones de pobreza energética e hídrica: prohibición de desahucios de deudores hipotecarios, en el mercado de alquiler, moratorias de contratos arrendaticios, corte de suministros, ayudas para el alquiler a personas afectadas por la COVID-19, ayudas para el alquiler a víctimas de violencia de género, personas en riesgo de desahucio, personas sin hogar y otros colectivos vulnerables (entre otras).

## 3. Cifras

- 2.619 personas han recibido apoyo en centros diurnos, incluida la higiene personal y lavandería. Programa desarrollado principalmente en Andalucía.
- 1.295 personas han accedido o permanecido en una vivienda gracias a la intervención del equipo técnico. Programas desarrollados en Andalucía, Comunitat Valenciana, Comunidad de Madrid y Murcia.

- 10.972 personas han recibido ayudas de carácter humanitario, entre otras, para la protección de la COVID-19. Programas desarrollados en Andalucía, Comunitat Valenciana, Comunidad de Madrid y Murcia.
- Campaña #SincasaCovid19: Desarrollamos una campaña de sensibilización sobre la problemática de los asentamientos informales que fue apadrinada por Pedro Almodóvar en la que colaboraron diversas personalidades públicas del mundo del arte, el cine y el deporte.
- Premio a la Mejor práctica Colaborativa Europea de Servicios sociales de la Red de Viviendas.
- Publicación sobre el impacto de la COVID-19 en la situación de las mujeres que residen en asentamientos en España.
- Participación en la consulta pública del Relator de Naciones Unidas para el derecho a la vivienda adecuada, sobre el impacto de la COVID-19 en el derecho a la vivienda en España. Informe presentado por Fundación CEPAIM.
- 102 mujeres que residen en asentamientos han recibido formación para la prevención de la violencia de género.

#### **4. Cifras en la Comunitat Valenciana**

En la Comunitat Valenciana, 492 personas han accedido o permanecido en una VIVIENDA y/o han recibido ayuda de carácter humanitario. De ellas, el 76% de las personas han recibido ayuda de carácter humanitario, incluida para la protección de la COVID-19, y el 24% han accedido o permanecido en una vivienda gracias a la intervención del equipo técnico de la Fundación CEPAIM.

#### **5. ¿Qué necesidades de vivienda consideramos que hay que satisfacer?**

La exclusión residencial es consecuencia, principalmente, de la falta de una política de vivienda inclusiva, que garantice el derecho a la vivienda y mejore la capacidad de dar respuesta a las necesidades residenciales, y tienen que ver con el parque de viviendas, la financiación, normativa, regulación de los actores que intervienen, etc.

Así podemos destacar que en España se ha configurado un mercado inmobiliario que presenta grandes desequilibrios entre los principales regímenes de tenencia. Según los datos de la última Encuesta de Condiciones de Vida publicada por el INE, el 75,2% del total de las viviendas en España son en régimen de propiedad, el 14,7% están en el mercado de alquiler y tan sólo, el 3,3% son viviendas en alquiler a un precio inferior al de mercado (INE, 2020). Estos desequilibrios también se manifiestan en el mercado inmobiliario de la Comunidad Valenciana donde la vivienda en propiedad

supone el 75,5% del total, la vivienda en alquiler el 11,3% y la de alquiler a precio inferior al de mercado el 3,7%. Con estos datos, tanto España como la Comunidad Valenciana están muy lejos del promedio europeo de viviendas sociales en alquiler que se sitúa en torno al 9,3% (MITMAU, 2020).

Por otro lado, los lanzamientos relacionados con contratos de arrendamiento han ido aumentando los últimos años, en concreto los derivados del impago del alquiler sufrieron en 2018 un aumento del 4,5% respecto al año anterior. La pérdida de vivienda derivada de ejecuciones hipotecarias ha conseguido una gran visibilidad por los alarmantes datos de años anteriores (sobre todo 2012) y la acción mediática de movimientos sociales como la Plataforma de Afectadas por la Hipoteca (PAH) y del tercer sector, pero mientras esta realidad va disminuyendo progresivamente, vemos de forma cada vez más frecuente que servicios sociales, entidades sociales y plataformas de afectados/as se enfrenten a casos de pérdida de vivienda derivada del alquiler. Si bien el Gobierno de España y las comunidades autónomas articularon durante el estado de alarma, y su prórroga hasta 31 de agosto de 2021, los reales decreto de suspensión de desahucios de vivienda habitual hipotecada (Real Decreto-ley 6/2020, de 10 de marzo) suspensión de desahucios de vivienda en alquiler (Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo), vemos que esta situación puede seguir teniendo una dinámica en ascenso, por la retirada de las medidas.

También desatacamos el aumento brusco de los precios del alquiler, en los últimos años, si bien no existen datos ni estadísticas oficiales sobre precios medios de alquiler de vivienda en nivel estatal, salvo en algunos municipios como Barcelona o comunidades autónomas como Cataluña, de manera que, para encontrar, esta información es necesario acudir a portales inmobiliarios que reflejan el precio de la oferta, pero no de la renta final por la que se alquila una vivienda. Según datos del Ayuntamiento de Barcelona, los portales inmobiliarios tipo Idealista sobreprecian la vivienda aproximadamente un 20% pudiendo tener un cierto efecto de “profecía autocumplida”, modulando de esta manera los precios ofertados.

Este aumento de precios no es nuevo, dado que actualmente está a niveles de 2007 en compraventa y por encima, en el caso del alquiler, en lo que algunos sectores denominan como recuperación, encontramos por el contrario que los salarios medios son mucho más bajos, el empleo más inestable, y también más precario, por lo que la capacidad para hacer frente a estos precios ha disminuido considerablement.

Recientemente la OCDE publicaba una base de datos sobre vivienda asequible en la que ofrecía una mirada transnacional de las dificultades vinculadas a la vivienda, dejando a nuestro país en un no muy buen lugar. En este caso, en España, el porcentaje del presupuesto familiar destinado a los pagos relacionados con la vivienda es más alto que la media en otros países, tanto en el alquiler como en el pago de una hipoteca (28,7% y 19,81% respectivamente). Sin embargo, en la medida en que ampliamos el foco de atención hacia las familias más vulnerables la situación cambia drásticamente

constatando que las familias con menos ingresos son aquellas que tienen que hacer un mayor esfuerzo en el pago de la vivienda, tanto en propiedad como en alquiler, destinando en ambos regímenes de tenencia casi un 50% de sus ingresos (cuando lo recomendable para evitar situaciones de sobreendeudamiento es no superar el 30%).

Si nos centramos en el perfil de personas en situación de exclusión residencial, encontramos a familias con menores hacienadas en viviendas muy pequeñas, a menudo en un solo dormitorio, viéndose obligadas a compartir domicilio con otras familias, como única alternativa para costear los desorbitados precios del alquiler. A veces, residiendo en lugares que no pueden considerarse “viviendas”, casas de campo sin suministro eléctrico ni agua potable, ubicadas en el extrarradio de las ciudades, en condiciones de aislamiento e inseguridad.

Antes del estallido de la pandemia en España habían 400.000 personas inscritas como demandantes de vivienda social en los registros de las Comunidades Autónomas, de las cuales, 11.000 estaban registradas en Comunidad Valenciana (Trilla, 2018; pp.50). Por otro lado, según la fundación FOESSA (2019) antes de la crisis sanitaria en nuestro país había 6.748.000 personas en exclusión residencial, considerando el total de personas en situación de vivienda insegura y vivienda inadecuada. De estas personas, 680.000 se encontraban en la Comunidad Valenciana. A su vez, según los resultados de este estudio, en la Comunidad Valenciana el 59% de los hogares en exclusión social y el 73% en exclusión social severa, se veían afectados por exclusión residencial, lo que pone de manifiesto la gran incidencia que ejercen las dificultades residenciales en los procesos de exclusión social. Tomando en consideración este último dato, y ante la inexistencia todavía, de estudios específicos que hayan abordado en el plano autonómico de manera específica el fenómeno del impacto de la pandemia y la crisis económica sobre la exclusión residencial, podemos aproximarnos de manera indirecta a esta cuestión a través de otras investigaciones que sí han abordado el impacto de estos acontecimientos en términos de exclusión social, pobreza y desigualdad.

La primera de ellas es la citada Encuesta de Condiciones de Vida, publicada por el INE 2020 según esta encuesta, la tasa de riesgo de pobreza o exclusión social (AROPE) se ha incrementado respecto a 2019 en un 1,1%; pasando del 25,3% de la población afectada durante 2019 al 26,4% en 2020. Dicho incremento ha afectado en mayor medida a las mujeres que a los hombres (1,2% frente al 1% respectivamente) y según nacionalidad, a las personas de origen extranjero extracomunitario, quienes han experimentado un crecimiento del 3,8% situando al 58% de este grupo de población en situación de riesgo. En la Comunidad Valenciana, la proporción de hogares AROPE ha crecido por encima del promedio nacional (1,2 puntos porcentuales), pasando del 27% al 29,3% en 2020.

A su vez, mujeres y personas extranjeras de origen extracomunitario, también presentan mayores dificultades según los indicadores de carencia material. En el caso de las mujeres, se ven afectadas en mayor proporción que los hombres en 5 de los 7

conceptos de carencia material registrados en la encuesta y las personas extranjeras extracomunitarias presentan una proporción mucho más elevada que la española en los 7 conceptos analizados:

- No pueden permitirse ir de vacaciones una semana al año (35,4% mujeres, 33,4% hombres / 57,9 % extranjeras, 32,5% españolas).
- No pueden permitirse una comida de carne, pollo o pescado cada dos días (5,6% mujeres, 5,2% hombres / 9,7% extranjeras, 5% españolas).
- No puede permitirse mantener la vivienda con una temperatura adecuada (23,5% extranjeras, 9,8% españolas).
- No tienen capacidad para afrontar gastos imprevistos (36,5% mujeres, 34,1% hombres / 69,5% extranjeras, 32% españolas).
- Ha tenido retrasos en el pago de gastos relacionados con la vivienda principal en los últimos 12 meses (35,6% extranjeras, 9,5% españolas).
- No pueden permitirse disponer de un automóvil (5,1% mujeres, 4,7% hombres / 21,6% extranjeras, 3,6% españolas).
- No pueden permitirse disponer de un ordenador (6,6% mujeres, 6,5% hombres / 25,6% extranjeras, 4,6% españolas).

A pesar de que el INE no ofrece desagregados por sexo y nacionalidad los indicadores de carencia material severa a nivel autonómico, podemos advertir que el promedio de personas que padecen esta problemática en la Comunidad Valenciana es superior al promedio nacional (11,5% y 7,0% respectivamente). Conviene interpretar los datos del INE con precaución, ya que, la ECV2020 todavía no recoge de manera adecuada los efectos de la crisis sanitaria en términos de renta e ingresos porque utiliza como referencia los ingresos de la anualidad anterior a la realización del estudio (2019) y, por lo tanto, el periodo de referencia es previo al estallido de la crisis sanitaria en nuestro país.

También, tomando como referencia el Informe sobre el Estado de la Pobreza, publicado el 14 de octubre de este año, por parte de la EAPN-CV, nos muestra un escenario también bastante alarmante, algunas de las cifras, sin entrar en demasiada profundidad sería:

- El número de personas que en la Comunidad Valenciana no pueden acceder a consumos básicos se incrementa un 140% en 2020,
- La Privación Material Severa es del 11,5% y llega a 577.874 personas en la Comunitat, y es la autonomía con la tasa más alta. Este indicador se ha incrementado en 15 de las 17 comunidades autónomas.
- En el año 2020, la Comunitat Valenciana registra 1,47 millones de personas en riesgo de pobreza y/o exclusión social, de las cuales 674.000 están en pobreza severa.
- La valenciana es la segunda autonomía con la tasa más alta de pobreza severa en España.

A su vez, la desigualdad económica, medida a partir del Índice de Gini, se ha incrementado un 3,7% de media en toda España. En la Comunidad Valenciana el incremento ha sido de un 4,3%, y, por lo tanto, en este caso superior al promedio nacional.

Como hemos visto anteriormente, dos de los determinantes “clásicos” de la pobreza, exclusión y desigualdad como el género y la nacionalidad, siguen constituyendo claros catalizadores de las situaciones de riesgo y exclusión residencial. Además, la condición inmigrante lleva aparejada factores exclusójenos singulares, como la discriminación por razón de origen racial y étnico en diferentes ámbitos. Además, diversos estudios recientes han puesto de manifiesto con claridad que este tipo de discriminación se centra particularmente en el ámbito de la vivienda (Consejo para la Eliminación de la Discriminación Racial y Étnica, 2020; Asociación Provivienda, 2020).

Por otro lado, desde Fundación CEPAIM consideramos que también se ha producido un cambio, al menos de momento, en la voluntad de las autoridades estatales y autonómicas, en el interés por desarrollar políticas públicas de vivienda orientadas a corregir los mencionados déficits, y en particular, a incrementar el parque público de vivienda social en régimen de alquiler. Este cambio de voluntad se manifiesta principalmente en diversas políticas públicas de rango estatal y autonómico que se describen a continuación:

- a) Políticas públicas de ámbito estatal. Cabe destacar el Real Decreto por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia y el Proyecto de Real Decreto por el que se regula el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Entre los principales programas y medidas reguladas, destaca que el ejecutivo nacional pretende destinar 1.000 millones de euros procedentes de los Fondos de Recuperación, Transformación y Resiliencia para incrementar la oferta de viviendas en régimen de alquiler social. Además, según declaraciones del anterior Ministro de Fomento, el objetivo del Gobierno es conseguir que en España existan 100.000 viviendas públicas de alquiler asequible. A pesar de que este parece un ambicioso objetivo, y de que todavía resulta incierto si finalmente se llegará a alcanzar, diversas entidades sociales incluida la Fundación CEPAIM, asociaciones inmobiliarias de promoción pública de vivienda y colegios profesionales, hemos puesto de manifiesto que, para satisfacer la necesidad real de viviendas de estas características, el objetivo se queda corto, ya que, serían necesarias al menos 2 millones de viviendas en alquiler asequible o social.

Por otro lado, cabe destacar la reciente noticia de la creación de una nueva Ley Estatal de la Vivienda, con la que estamos muy esperanzadas, y consideramos que es un gran paso, ya que es la primera ley de vivienda en 40 años de democracia. También, y por último hay que destacar que durante el primer año de la pandemia el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana publicó la Orden TMA/336/2020, de 9 de abril que modificó el Plan Estatal de Vivienda, poniendo

en marcha nuevos programa de ayudas para el alquiler, cuyo objetivo era proporcionar una alternativa habitacional a diversos colectivos en situación de riesgo o exclusión residencial: “mujeres víctima de violencia de género, personas en riesgo de desahucio, personas sin hogar y otros colectivos vulnerables” y permitiendo la adquisición de vivienda construida en el mercado libre por parte de las entidades locales y entidades del tercer sector de acción social.

- b) Políticas públicas de ámbito autonómico en la Comunidad Valenciana. En el ámbito de la Comunidad Valenciana, también se han llevado a cabo recientemente diversas medidas para incrementar el parque público de vivienda social y proporcionar una alternativa habitacional a personas en situación de vulnerabilidad y exclusión residencial. La primera de ella fue el Decreto Ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de la vivienda pública en la Comunidad Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto; mediante este decreto se ha posibilitado un nuevo impulso a los derechos de adquisición preferente de la administración, de forma que con el ejercicio de los mismos, se cree una verdadera red de vivienda pública que contribuya de forma eficaz a garantizar el derecho a la vivienda en la Comunidad Valenciana. La segunda, y al amparo de la mencionada orden que modificó el Plan de Vivienda Estatal, el Decreto 60/2020, de 15 de mayo, del Consell, de aprobación de bases reguladoras y concesión directa de ayudas en materia de vivienda para paliar situaciones de especial vulnerabilidad por la Covid-19. Este Decreto fue publicado de forma conjunta entre la Vicepresidencia Segunda y Consellería de Vivienda y Arquitectura Bioclimática y la Vicepresidencia y Consellería de Igualdad y Políticas Inclusivas, la cual cosa es importante destacar, por hacer realidad que la política, y las políticas que se lleven a cabo, deben abordarse desde una visión transversal y holística, y no de manera sectorial y parcelaria.

Por último, y a modo de resumen, podemos describir que las necesidades identificadas durante la crisis sanitaria han sido:

1. La necesidad de asesoramiento y solicitud de información en torno a los mecanismos de protección pública descritos anteriormente, así como, las demandas para desarrollar tareas de mediación con arrendatarios/as, que se han multiplicado. El equipo técnico del programa ha redoblado esfuerzos por asesorar eficazmente a las personas sobre todas las medidas de protección. A pesar de ello, hemos constatado que buena parte de las personas con las que trabajamos han quedado fuera de la cobertura de la mayoría de las ayudas, debido fundamentalmente a la imposibilidad de acreditar que su situación económica se había visto afectada por la crisis sanitaria, una cuestión que ha afectado a todas las personas que trabajaban sin contrato y que se encontraban ya, en situación de vulnerabilidad antes del estallido de la emergencia sanitaria.
2. Además, la incertidumbre y el desconocimiento de buena parte de los recursos, así como, las dificultades derivadas de la brecha digital, y la condición inmigrante de

las personas con las que hemos trabajado, han profundizado la desigualdad en el acceso a los recursos. Esto ha afectado mayoritariamente a familias con menores a su cargo, donde sobre todo las mujeres, desarrollaban actividades en el sector de la hostelería, limpieza y cuidados, para obtener ingresos complementarios.

3. Otra de las necesidades detectadas es que la crisis sanitaria también ha tenido un impacto particularmente virulento para las mujeres, al menos en dos sentidos más. La situación de vulnerabilidad de las mujeres víctimas de violencia de género, se vio particularmente agravada durante el estado de alarma, debido a la obligatoriedad de permanecer confinadas en casa, junto a sus agresores. Prueba de ello, es el incremento que se produjo en las denuncias por violencia de género durante este periodo y un incremento de casos de violencia de género tras finalizar el mismo. Por otro lado, el cierre de los centros escolares y asistenciales durante el estado de alarma (colegios, escuelas infantiles, centros de día de personas mayores y/o con discapacidad), también contribuyó al incremento de la sobrecarga en las tareas de cuidados para las mujeres, debido al déficit de corresponsabilidad. Esta situación ha sido particularmente compleja, en los hogares con presencia de menores, donde los progenitores (sobre todo mujeres) han tenido que acompañar a sus menores, en el seguimiento telemático del curso escolar. Cabe añadir, que estos menores también han tenido serias dificultades para poder mantener una asistencia regular a clase online, debido a las dificultades de sus familias para proveerlos de medios telemáticos (ordenadores, tabletas, conexión a internet, etc.). A su vez, pese a los esfuerzos también realizados por la Vicepresidencia y Conselleria de Igualdad y Políticas Inclusiva, por reforzar los servicios de atención primaria, así como agilizar la resolución de expedientes de Renta Valenciana de Inclusión, muchas personas y familias, han visto empeorar su situación.

## 6. ¿Qué papel cumple nuestra organización respecto a las necesidades de vivienda? Retos y potencialidades de nuestra entidad

Como hemos mencionado al inicio, desde la Fundación CEPAIM, a través del Área de vivienda y exclusión residencial ofrecemos diferentes programas y proyectos centrados en cubrir 2 objetivos principales, por un lado:

- a) **Trabajar en la atención de emergencia de personas y familias en situación de exclusión residencial severa (asentamientos informales), ofreciendo acción de:**
  - Información, orientación y asesoramiento para el acceso a una vivienda
  - Información, orientación y asesoramiento para el acceso a diversos recursos de apoyo social (jurídicos, administrativos, sanitarios, etc.)
  - Acompañamientos sociales y sanitarios

- Mediación en arrendamiento de viviendas
- Mediación ante situaciones de desalojo
- Ayudas asistenciales: apoyo económico y/o en especie para la cobertura de necesidades básicas (higiene, alimentación, documentación, medicamentos...)
- Ayudas asistenciales en centros diurnos: servicios de higiene personal y lavandería.

**b) Trabajar en la prevención de la exclusión residencial severa (vivienda): desarrollando acciones como:**

- Información, orientación y asesoramiento para el acceso y mantenimiento de viviendas, y también información, orientación y asesoramiento para el acceso a diversos recursos de apoyo social (jurídicos, administrativos, sanitarios, etc.)
- Mediación en arrendamiento de viviendas
- Mediación con entidades bancarias en procesos de desahucios y ejecución de hipotecas.
- Mediación en la convivencia.
- Ayudas asistenciales: apoyo económico puntual para el pago de recibos de alquiler y/o suministros básicos, donde las medidas de protección no llegan.
- Articulación de una red solidaria de viviendas en régimen de alquiler social, con inmuebles cedidos a la Fundación CEPAIM por entidades financieras y particulares.

En esta acción sí que me gustaría poder detenerme y profundizar ya que hemos recibido recientemente, en diciembre de 2020, el Premio a la Mejor práctica Colaborativa Europea de Servicios sociales por el Proyecto Red de Viviendas Solidarias, que es un Programa de vivienda en régimen de alquiler social con medidas de apoyo social de carácter innovador que viene desarrollando Fundación CEPAIM desde diciembre de 2009, conjuntamente con la Fundación Cajamurcia, y que ha contado con el apoyo a lo largo de estos años, de diversas autoridades públicas como el anterior Ministerio de Sanidad, Consumo y Bienestar Social del Gobierno de España; la Consejería de Familias e Igualdad de Oportunidades de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, la Vicepresidencia y Consejería de Igualdad y Políticas Inclusivas de la Generalitat Valenciana. Además, el programa se desarrolla en estrecha colaboración con la red pública de Servicios Sociales de los ayuntamientos donde se ubican las viviendas y otras entidades sociales, mediante la implementación de una innovadora metodología que combina elementos de una intervención integral, acompañamiento social, participación de las personas y familias y trabajo en red de base territorial.

Como principales resultados se destaca que, en el marco de este programa, CEPAIM gestiona un parque de 39 viviendas, de las cuales, 38 han sido cedidas en precario por la Fundación CajaMurcia, y 1 por una persona particular, distribuidas entre la Región de Murcia y la Comunitat Valenciana, mediante el cual, se han atendido las necesidades de vivienda de 577 personas, en su mayoría, unidades familiares con menores a su cargo, de diversas nacionalidades y se les ha ayudado en su proceso de inclusión so-

cial, con el apoyo de 72 agentes sociales pertenecientes a La Red Pública de Servicios Sociales y otras entidades del tercer sector de acción social.

Los objetivos específicos del programa son:

1. Facilitar el acceso y la permanencia en una vivienda en régimen de alquiler social a personas y familias en situación de vulnerabilidad o exclusión residencial.
2. Intervenir con las personas y familias desde una perspectiva integral de género e intercultural.
3. Corresponsabilizar a entidades públicas y privadas para promover el trabajo en red de base territorial.
4. Mantener las viviendas en unas condiciones óptimas de habitabilidad y adecuación para las personas y familias.

El colectivo objeto de intervención son personas y familias en situación de vulnerabilidad o exclusión residencial, que son seleccionadas por el equipo técnico del programa de acuerdo con las herramientas empleadas en nuestra metodología para la elaboración del diagnóstico socio-residencial y la posterior intervención.

Nuestra metodología parte de la premisa de que el acceso y la permanencia de las familias en una vivienda adecuada, es una condición indispensable para promover su inserción social; no obstante, a menudo no resulta suficiente, debido a que estas personas y familias se encuentran inmersas en procesos muy complejos que requieren de un diagnóstico preciso, y de medidas de apoyo y acompañamiento social complementarias al apoyo en materia de vivienda. En particular, este planteamiento subyace directamente del enfoque teórico en el que se basa nuestra metodología de intervención, el enfoque de “la exclusión residencial”. La exclusión residencial comparte los elementos esenciales que constituyen el fenómeno general de la exclusión social, lo que significa que asumimos que ésta se produce en un contexto que *es dinámico, y por lo tanto se trata de un proceso, multidimensional y multifactorial, condicionado por factores estructurales* (como el mercado de la vivienda o el mercado de trabajo) *pero en el que inciden también elementos individuales* (como el estado de salud, situación administrativa, etc.).

La singularidad de este enfoque radica en que, considerando todos estos elementos, observamos particularmente lo que sucede en el ámbito de la vivienda, y qué influencia ejerce en el resto de ámbitos, advirtiendo que, las situaciones de vulnerabilidad o exclusión residencial aparecen cuando las personas no disponen de una vivienda o cuando esta no reúne unas condiciones mínimas de *accesibilidad, estabilidad, adecuación o habitabilidad*. Además, cabe mencionar que este enfoque ha sido avalado por la Federación Europea de Entidades Estatales que Trabajan con Personas Sin Hogar (FEANTSA), entidad que advierte que tener una vivienda supone disponer de ella en tres ámbitos o dominios básicos: *legal, físico y social*. Esta organización elaboró en 2008 la *tipología ETHOS* que clasifica a las personas que padecen exclusión residencial en cuatro categorías elementales: *sin techo; sin vivienda; vivienda insegura y vivienda*

*inadecuada*. Mediante la implementación de esta tipología, podemos identificar y clasificar a las personas, en situaciones residenciales que transitan de la vulnerabilidad a los niveles más extremos de exclusión residencial.

A su vez, los principios fundamentales de nuestra intervención son “la integralidad, el acompañamiento social y el trabajo en red de base territorial”

Por último, conviene destacar tres elementos genuinos de la Red de Viviendas Solidarias que contribuyen a la consecución de los objetivos del programa: “la integración espacial dispersa en las ciudades y barrios; el conocimiento integral de los procesos por parte del equipo técnico que gestiona el programa y la constitución de un fondo solidario de contingencia para promover la sostenibilidad económica del programa”.

## 7. Potencialidades de nuestra entidad

- Podemos ser gestores de la implementación de determinadas políticas de vivienda, como se ha demostrado a lo largo de este texto.
- Nos avala nuestra experiencia de más de 27 años de intervención.
- Nuestra especialización en interculturalidad y perspectiva de género.

## 8. Opciones desde el ámbito político para mejorar la situación

Solo pediría 3 cosas:

- a) Hacer efectivo el artículo nº 47 de la Constitución Española, según el cual:  
*Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.*
- b) Garantizar el cumplimiento de los derechos establecidos en la Carta Social Europea, revisada, y de la que el Estado español debe llevar a término y en el cual se determina como derecho a la vivienda:
  - Construcción de viviendas de acuerdo a las necesidades de las familias.
  - Reducción del número de personas sin hogar.
  - Acceso universal asegurado a la vivienda decente y asequible.
  - Acceso igualitario a la vivienda social para los extranjeros.
  - Construcción de viviendas y beneficios en la vivienda relacionados con las necesidades de la familia.
- c) Garantizar la Declaración Universal de Derechos Humanos, en su artículo 25.

# HOGARES COMPARTIDOS

## Amparo Azcutia

*info@hogarescompartidos.org*

*www.hogarescompartidos.org*

### 1. ¿Qué es y qué hace Hogares Compartidos?

Hogares Compartidos es una asociación sin ánimo de lucro valenciana que lleva 8 años trabajando para dar alojamiento digno a personas mayores de 60 años vulnerables.

Es un recurso que surgió para dar respuesta a una necesidad observada en el trabajo en terreno tanto por Amparo Azcutia (trabajadora social de la entidad) con mas de 16 años de experiencia con colectivos excluidos y Pilar Pardo (grado en ADE y directora de residencias de tercera edad), ambas cofundadoras del proyecto Hogares Compartidos.

La entidad tiene viviendas alquiladas a particulares a precios solidarios donde conviven normalmente 4 personas, aunque también tenemos pisos de 2, 3 y 5 personas todas ellas en Valencia capital.

La entidad es mediadora entre las propietarias y las personas participantes del programa, siendo las propias personas mayores las arrendatarias de las viviendas, para así poder optar a las ayudas al alquiler para las personas que perciben las pensiones no contributivas. La asociación es la mediadora en el contrato y la que asegura el pago de suministros y alquiler a las personas propietarias por lo que no es necesario seguro de impagos, además es la asociación la que gestiona cualquier incidencia que se produzca en el piso con los seguros, liberando a las personas propietarias de esa labor tan tediosa.

Hogares Compartidos ofrece además de alojamiento digno, un programa de acompañamiento psicosocial, formación, actividades de ocio y tiempo libre, realiza acti-

vidades de sensibilización sobre el colectivo de personas mayores y cuenta con un programa de voluntariado.

Actualmente la entidad cuenta con una red de 12 viviendas donde están alojadas 46 personas, teniendo en previsión abrir de aquí a final de año 1 vivienda más.

Trabajamos en red con los centros municipales de servicios sociales, centros de salud, albergues y otras entidades sociales para ofrecer un cuidado integral de la persona.

Al año recibe una media de 300 solicitudes para entrar en el recurso y desde nuestros inicios hemos atendido en el servicio de orientación y acceso a la vivienda a 1930 personas, de las cuales, la mayoría nos conocen gracias a internet, siendo aproximadamente un 35% las que vienen derivadas de servicios sociales.

Hogares Compartidos recibe apoyo puntual anual de la Regiduría del Ayuntamiento de Valencia y de la Conselleria de Igualdad y Políticas Inclusivas, así como actualmente, de la Obra Social la Caixa en su convocatoria de Apoyo a la Autonomía Personal.

La entidad cuenta con un equipo profesional de 5 personas (2 trabajadoras sociales, 1 gerente, 1 administrador y 1 captador de fondos) además de un equipo de voluntariado estable de aproximadamente 20 personas y un conjunto de colaboradores (personas y empresas que ofrecen sus conocimientos de manera altruista al servicio de los mayores).

Hogares Compartidos ha recibido varios premios:

- 2014 premio Impulsa del Colegio de Trabajo Social de Valencia
- 2016 premio Impulsa tu entorno.
- 2016 premio Nacional Rastreator
- 2017 premio Inmosolidarios de la UCI
- 2019 finalistas en la categoría de Mejor solución creativa a problemas sociales del Ayuntamiento de Valencia
- 2020 premio Onda Cero a la Solidaridad
- 2020 premio Mercavalencia

## **2. Perfil socioeconómico de las personas que acuden a Hogares Compartidos**

Según el IMSERSO, hay 31.081 personas en la Comunidad Valenciana que cobran la PNC por jubilación, cuyo importe es en Valencia de 402€ al mes. En el año 2021 este tipo de pensiones ha aumentado un 1.8% y se supone que en el futuro seguirá aumentando.

72 años es la media de edad de las personas participantes en Hogares Compartidos. El 45% de las personas participantes cobran la pensión no contributiva. El resto tienen una paga no superior al salario mínimo (965€) y ninguno de ellos tiene vivienda en propiedad.

Los datos nos indican que el precio medio mensual de alquiler de una habitación en Valencia es de 280€, por lo que, si una persona mayor de las que atendemos entra en una habitación del mercado normalizado, solo le quedarían 122€ para pasar el mes, es decir 4€ al día, eso, si consigue superar el hándicap del edadismo, que es la discriminación que sufren las personas mayores por su edad, y que a la hora de buscar habitación por los cauces habituales se encuentran constantemente.

El 36% de las personas que participan en el proyecto, no cuentan con familiares cercanos y carecen de red de apoyo.

De los 60 a los 82 años, que es la edad media de entrada en una residencia, hay 22 años de vida plena de las personas mayores que desean vivir sintiéndose libres, tranquilos y de manera autónoma; y eso es lo que propiciamos en Hogares Compartidos.

Las personas que requieren de nuestro recurso pueden venir de muy distintas situaciones, desde personas que arrastran una trayectoria de exclusión social, como por ejemplo aquellas derivadas por los albergues de personas sin hogar, como personas que han estado en un nivel económico medio alto y por culpa de malos negocios, cuidado de los padres en la última etapa de su vida laboral, separaciones u otras circunstancias, se ven abocados a esta situación de vulnerabilidad.

### **3. ¿Qué necesidades de vivienda consideramos que hay que satisfacer?**

La de las personas mayores vulnerables sin vivienda en propiedad, bien en viviendas unipersonales o fomentando unidades de convivencia pequeñas donde se creen grupos de convivencia estables, afectivos y colaborativos.

Viviendas supervisadas donde las personas mayores autónomas puedan seguir sintiéndose activas y participando en la sociedad.

Pero realmente por la demanda que recibimos de otras entidades sociales como personas con enfermedad mental, en procesos de desintoxicación, mujeres y hombres separados con hijos a cargo, todas hacen la misma demanda de alojamiento ya que el problema de la vivienda es un tema estructural que requiere entre otras políticas de vivienda el control sobre el precio de los alquileres.

### **4. ¿Qué papel cumple vuestra organización respecto a estas necesidades en la vivienda?**

Nuestra entidad cubre una mínima parte de la necesidad existente, pero es una necesidad que la Administración no ve de la misma manera que vemos nosotras, ¿Por qué?

Porque muchas de estas personas no se inscriben en los registros de demandantes de vivienda social, o porque se olvidan de reactivar cada x tiempo su necesidad de

alojamiento en dichos registros. Porque no hay estadísticas de este tema, porque no hay empresas potentes con intereses económicos detrás que tengan fuerza para poner en marcha este tipo de soluciones.

Porque nadie controla el mercado negro de viviendas con habitaciones compartidas, donde se vulneran los derechos de las personas a la intimidad, la seguridad, a estar empadronado..., porque muchos de ellos viven con miedo, pero no denuncian porque no saben dónde ir, porque nadie les ofrece alternativas reales, que se vincula “mayor” con “residencia” y eso es un error.

Desde nuestra entidad intentamos que la Conselleria valore a la hora de tipificar los recursos este nuevo modelo de viviendas para personas mayores, pero por el momento nuestros esfuerzos no se ven recompensados. no ven la necesidad, no lo tienen claro e incluso comentan el miedo de que sean miniresidencias “camufladas”, cuando no lo son.

Las viviendas supervisadas no pretenden sustituir a las residencias, sino cubrir la necesidad de una fase previa de la vida donde aún no se necesitan esos cuidados externos.

Teníamos esperanzas en el Plan Convivint, pero no se ha tenido en cuenta este tipo de alojamiento para las personas mayores. Cuando en otras comunidades el concepto de vivienda supervisada para mayores es una realidad desde hace años y además cuando desde la Administración se hablaba de apostar por recursos más pequeños y otras respuestas habitacionales para las personas mayores.

Es más, intentamos que errores garrafales como los que se están produciendo en las 4 viviendas supervisadas que hay en el Alto Palancia no se repliquen, y que se intenten corregir ya que no hay una equidad en el acceso al recurso en función del origen de la derivación al mismo (Conselleria o Ayuntamiento) dándose la circunstancia que dos personas con pensión no contributiva si entran por la plaza de Conselleria no pagan y si entran por la plaza del Ayuntamiento pagan 500 euros al mes, pudiendo estar ambas en la misma habitación ya que la mayoría de las habitaciones son compartidas, aspecto que también debería revisarse.

Nuestra función es recordar la necesidad real, la que detectamos en las llamadas que atendemos en nuestro servicio de orientación a la búsqueda de vivienda, donde las personas mayores o sus familiares llaman desorientadas y sin alternativas a situaciones que vulneran el derecho de toda persona a tener una vivienda digna. También es proponer alternativas a la Administración para solucionar algunas de esas necesidades y motivar a emprendedores a iniciar alternativas para dar solución al problema del acceso a la vivienda.

## 5. ¿Cuáles son los retos y las potencialidades de nuestra entidad?

### Nuestros retos son:

- Seguir *mejorando el modelo de viviendas supervisadas* que gestionamos, para mejorar la calidad de nuestro servicio, siendo una de nuestras metas el ampliar la participación de las personas mayores en la mejora constante del recurso, (ya que no solo se trata de alojamiento, sino de mucho más).
- Demostrar a la Administración la necesidad de apoyar este tipo de alojamiento alternativos para las personas mayores autónomas.
- Colaborar con la Conselleria, ayuntamientos, centros educativos, emprendedores..., ofreciendo nuestra experiencia y conocimiento sobre este tipo de alojamiento para generar replicas que favorezcan el acceso a la vivienda a las personas mayores vulnerables.
- Ser sostenibles económicamente ampliando el número de profesionales para ofrecer alojamiento a más personas mayores vulnerables.
- Conseguir viviendas en cesión de uso, ya que somos conscientes que los inmuebles que la entidad gestiona pueden sufrir las fluctuaciones del mercado inmobiliario, con el riesgo que ello supone, ya que todas las viviendas están alquiladas a particulares.

### Nuestras potencialidades:

- Nuestra agilidad, creatividad e instinto innovador gracias a ser una entidad pequeña con vocación de servicio. Ello también nos permite ser un referente de cara a los medios de comunicación y profesionales del sector respecto a las personas mayores.
- Que **somos un recurso que retrasa la institucionalización** de las personas mayores al ampliar los años de calidad de vida de las personas participantes del programa.
- Que **mejoramos la salud física y psíquica** de las personas mayores al estar en un entorno protegido. evitando la soledad no deseada e incentivando la sensación de pertenencia al grupo y el sentido de la vida.
- Que aseguramos a las personas propietarias el cuidado del inmueble y el pago puntual de alquiler y suministros por lo que no hay posibilidad de impago. Generamos confianza, tranquilidad, seguridad.
- Que aseguramos la protección de las personas mayores evitando situaciones de riesgo, activando en el caso de ser necesario todos los mecanismos existentes sociosanitarios. Somos un **recurso preventivo**.
- Que son las propias personas participantes las que ponen en valor y recomiendan el recurso.

## 6. ¿Qué opciones pediríamos que se hicieran desde el ámbito público para mejorar esta situación?

- Un **estudio pormenorizado** de la realidad de las personas mayores que no tienen vivienda en propiedad y tienen rentas bajas. Dicho estudio revelaría una necesidad imperiosa de dar respuesta a este problema social, que como hemos comentado parece inexistente o no prioritario.
- Que las viviendas supervisadas para personas mayores (modelo de Hogares Compartidos) entren en el catálogo de recursos que está realizando la Conselleria de **tipificar** los recursos sociales. Respecto a esta sugerencia también hay que indicar que pediríamos a la Administración que revisara la legislación, la forma de acceso, la regularización de las viviendas supervisadas que existen en estos momentos en el Alto Palancia, porque no generan un trato equitativo, ni facilitan la intimidad de sus participantes, ni les tienen en cuenta a la hora de realizar mejoras en la estructura o forma de funcionar de las viviendas. Siendo fundamental que el acceso a dichas viviendas no sea por orden de lista de espera, si no que se tengan en cuenta muchos otros factores como la afinidad de caracteres de las personas convivientes para favorecer una convivencia sana y colaborativa.
- **Regularizar la situación de las habitaciones en alquiler ilegales**, para así favorecer su transformación a viviendas dignas donde se cumplan los derechos y las obligaciones de propietarios e inquilinos o denunciar la vulnerabilidad de los derechos de las personas en estas viviendas. Igual que hay inspecciones de sanidad, pues que las haya de vivienda.
- **Ampliar las competencias de los servicios** del Evha, Infovivienda Solidaria o futuras oficinas de acceso a la vivienda a las personas vulnerables, donde se contemple el acompañamiento y la mediación, no solo la información o apoyo a la tramitación de ayudas. Oficinas donde haya un trato personalizado, donde siempre haya el mismo profesional de referencia para la persona demandante de vivienda, donde se apoye la búsqueda de vivienda utilizando canales como internet, los portales de habitaciones, pero también generando redes informales de apoyo entre los propios demandantes de vivienda, siendo creativos en esas búsquedas de alternativas habitacionales.
- **Facilitar el acceso a las zonas rurales** despobladas, ofreciendo apoyo para el traslado de personas vulnerables a determinadas zonas y asegurando unos servicios básicos en los pueblos receptores y demandantes de población.
- Que haya más vivienda social destinada a personas solas o que se favorezca la creación de grupos de convivencia estables desde la propia Administración haciendo una correcta selección y seguimiento de la convivencia de los grupos de convivencia no familiares.

- Que las ayudas para el acceso a la vivienda por parte de servicios sociales municipales agilicen sus trámites para adaptarse al ritmo del mercado inmobiliario.
- Que las ayudas al alquiler para las personas que cobran las pensiones no contributivas sean personales y no una por vivienda, porque se da la circunstancia que en los pisos de hogares donde hay 4 personas que cobran dicha pensión, solo se le concede a una por persona, cuando las 4 tendrían derecho.
- Que las entidades sociales podamos estar inscritas en la lista de demandantes de vivienda social del Ayuntamiento para poder optar a dar alojamiento en viviendas de la Administración a personas mayores que buscan alojamiento de manera individual, al unir las gracias al trabajo de Hogares Compartidos.
- Por otro lado también pediríamos a la administración que a la hora de facilitar el acceso a la vivienda, esta no tenga un carácter temporal o al menos no en todas las ocasiones porque así como hay grupos familiares con los que sí se puede trabajar su incorporación a una vivienda “normalizada” hay otros grupo de convivencia como puede ser el de los mayores donde no se va a producir ninguna variación, al menos económica, en el futuro porque lo que necesitan es estabilidad una vez han accedido a una vivienda.
- Que se tenga en cuenta las viviendas a reformar que puedan facilitar las asociaciones dentro del programa Reviure del Ayuntamiento de Valencia, para dar respuesta a las demandas de alojamiento del perfil con el que trabaja la entidad.  
Como sabéis, en este programa se piden a particulares, viviendas para reformar sin éxito, por la falta de seguimiento y la desconfianza que generan las políticas de protección de los inquilinos frente a las personas propietarias con respecto por ejemplo a las familias con hijos.  
Las asociaciones no podemos solicitar esas reformas en viviendas que nos facilitan personas propietarias que sí que nos las alquilarían a las asociaciones que avalamos el cuidado y seguimiento de los inmuebles.
- Hay asociaciones y/o fundaciones que han recibido viviendas cedidas para poner en marcha determinados programa de alojamiento, por ejemplo, para personas sin hogar, que la duración de la cesión del inmueble ha sido tan breve, que no ha dado tiempo realmente a desarrollar el programa, por lo que las personas que se beneficiaban de ese recurso han vuelto a la situación de partida. Este aspecto debería de revisarse para poder plantear una estabilidad mínima en los recursos que se ponen en marcha.
- Por último, nos gustaría que desde la Administración consideraran el ampliar el parque de viviendas con modelos alternativos de alojamiento como son las “viviendas contenedores” que han mostrado su eficacia en otras ciudades españolas o la transformación de bajos comerciales en alojamiento dignos.



# **II**

## **EXPERIENCIAS DE MASOVERÍA**



# MASOVERÍA URBANA Y COOPERATIVA: UNA ALTERNATIVA AL ACCESO A LA VIVIENDA

**Marina Caraffa**

*Máster en Economía Social y Cooperativa*

*IUDESCOOP. Universitat de València*

El presente escrito es parte del trabajo final del Master en Economía Social presentado en la Universidad de Valencia, dirigido por la profesora Gemma Fajardo, con el título: “Masovería urbana y cooperativa: una alternativa al acceso a la vivienda”. El escrito tiene como objetivo presentar el contrato de Masovería urbana como instrumento para afrontar la emergencia de la vivienda a partir de su origen, buscando identificar la operación que se realiza, el contrato y sus requisitos. El contrato de Masovería urbana es un contrato que emerge en territorio catalán como fórmula, alternativa a la propiedad y al alquiler que, por la cesión de uso y la rehabilitación a cambio de la renta, atiende a la necesidad de vivienda de colectivos vulnerables. Por sus características, es un contrato que articulado con las entidades de la economía social puede afrontar el problema de las viviendas vacías o en desuso por no cumplir condiciones mínimas de habitabilidad. Desde la perspectiva de la innovación social que representa su operación son identificadas distintas experiencias que se materializan en el territorio y que pasan a ser incluidas en las estrategias de políticas públicas de vivienda.

## **Introducción**

Las dificultades de acceso a una vivienda digna, adecuada y accesible representan una emergencia para distintos colectivos en España. Es un derecho humano, garanti-

zado por la Constitución española (art. 47), pero que va detrás de la realidad social, que no encuentra suficiente respaldo en la legislación y en las políticas públicas. El manifiesto #EmergenciaVivienda indica que la exclusión en la vivienda, y *los datos abruman, se agrava después de la crisis sanitaria*. Indican que el 23,7% de la población está afectada por algún indicador de exclusión en la vivienda. El manifiesto escrito por organizaciones del Tercer Sector de Acción Social menciona que la vivienda, en España, se ha convertido en unos de los determinantes sociales cuando se explican procesos de exclusión social y pobreza.

De acuerdo con el manifiesto, esta emergencia afecta especialmente a las personas más jóvenes. Sin embargo, los obstáculos empeoran para las personas inmigrantes, incluidos los prejuicios de género, discapacidad y la criminalización de la pobreza. Este escenario revela que hay una demanda por la vivienda, que no se atiende por el mercado y resultado de la falta de dotación en el presupuesto de las comunidades autónomas y ayuntamientos para políticas y medidas cohesionadas que viabilicen el cumplimiento del derecho a la vivienda. En España la vivienda protegida (VPO) ha tenido el volumen más bajo desde los años 1950, los datos del manifiesto indican que en 10 años la disminución ha sido del 90%. El resultado de esto es un *“parque de vivienda social de 0,96% de las viviendas principales, cuando en la Unión Europea es del 9,3%.”*

Algunos países del centro y del norte europeo, tienen una conciencia política para resolver las necesidades de vivienda de sus habitantes, eso significa un sistema público más extendido en el atendimento de las necesidades básicas. En estos países la cesión de uso y la vivienda en cooperativa en sus distintas formas se manifiesta al paso que la vivienda en propiedad o en alquiler. Son más comunes contratos en que la propiedad es compartida (*shared ownership*) o el arrendamiento es a largo plazo (*leasehold*).

El modo tradicional de tenencia de vivienda en España hasta hoy en día ha sido la propiedad. Los esfuerzos para el alquiler no han supuesto una gran ventaja respecto a la propiedad y, por tanto, no cumple el papel de facilitador de autonomía ni constituye una alternativa real a la vivienda en propiedad en los procesos de independencia residencial, por ejemplo, de los jóvenes, dado sus elevados precios.

En este contexto, predominan los elementos económicos, influenciando la tipología de vivienda producida, generando un stock de características que no atienden a todos los colectivos, únicamente un parque de vivienda flexible y asequible podría hacerlo. El resultado de este escenario es la dicotomía de haber viviendas vacías o en desuso y a la vez, colectivos vulnerables en su acceso, jóvenes, adultos, personas en el paro o con inestabilidad laboral, e inmigrantes, entre otros.

Podemos decir, que la vivienda, aunque sea un derecho humano y un bien de interés general, ha estado bajo las reglas del mercado inmobiliario y apoyada por la promoción de políticas públicas dirigidas por el urbanismo expansivo: con consecuencias como son las urbanizaciones sobre suelos rurales para la construcción de

nuevas viviendas, un movimiento socioeconómico no necesariamente para atender a una demanda específica de vivienda, sino como objeto de especulación de un perverso mercado.

El incumplimiento de la función social de la vivienda es un riesgo social y es urgente una acción pública prioritaria en la inversión en la vivienda. No hace falta generar más unidades en un stock inmobiliario que tampoco atiende las necesidades de las personas frente a los cambios de la sociedad. La rehabilitación del patrimonio edificado, para atender a necesidades específicas, para mejorar la eficiencia energética y generar accesibilidad es clave en la reconstrucción de derechos y la recuperación económica, aún más tras la crisis sanitaria.

Es por esta situación que se ha realizado una investigación sobre la innovación social que resulta ser el contrato de Masovería Urbana como fórmula alternativa de acceso a la vivienda. Alternativa, puesto que, supone el cambio de la renta del alquiler por obras de mantenimiento o reforma de una vivienda vacía o en desuso, con la cesión de uso de la vivienda. Además de atender la necesidad de las personas interesadas, este contrato actúa en la movilización de viviendas vacías, una patología urbana que puede encontrar en la rehabilitación, y el contrato de masovería urbana, el cumplimiento de su función social y el atendimiento a las necesidades de las personas.

## La Masovería Urbana

La Masovería Urbana es un modelo de contrato que emerge en un momento previo a la crisis inmobiliaria que estallaría en el 2008, en el territorio catalán, como una estrategia para abarcar dos problemas: la necesidad de vivienda de personas en situación de vulnerabilidad en el acceso y un número expresivo de viviendas en desuso.

Definida en la Ley del derecho a la vivienda de Cataluña (Ley 18/2007, de 28 de diciembre), su origen remite al medio rural catalán y al contrato de aparcería (Ley de Arrendamientos Rústicos) y hace referencia a una práctica identificada como Contrato de Ginebra.

Aunque no tenga un régimen jurídico específico, el contrato de masovería urbana encuentra en el artículo 17.5, de la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre), los complementos necesarios para que existan garantías para las partes y posibilita que el modelo pueda ser reproducido en el territorio español.

Más que un concepto, o un modelo de contrato, la Masovería Urbana caracteriza una operación, en la cual están involucradas, por un lado, las personas que necesitan una vivienda, y por otro, el propietario de una vivienda en desuso y que necesita obras para su rehabilitación. Sin embargo, para su materialización se hacen presentes entidades de la economía social y las administraciones públicas.

En la práctica, la Masovería Urbana, ha sido una opción de contrato para el acceso a la vivienda de jóvenes, que no pueden o no quieren acceder de manera comercial

a la compra o al alquiler de una vivienda digna y adecuada. Principalmente por su alto coste debido al modelo del mercado inmobiliario, prefieren acceder de maneras alternativas sin alimentar el mercado inmobiliario y aprovechando los recursos que ya existen en el territorio.

El concepto de Masovería Urbana se configura, por un lado, como instrumento para evitar la desocupación permanente de las viviendas y, de otro, como política de rehabilitación.

Adicionalmente, el interés social de la figura se hace público, porque las viviendas cedidas en Masovería Urbana están incluidas dentro de la categoría de viviendas destinadas a políticas sociales.

## Antecedentes a la Masovería Urbana

El contrato de masovería es una modalidad del contrato de aparcería que ha estado presente en la legislación catalana sobre contratos de cultivo (leyes de 1934 y 2008) y actualmente incorporado en el libro sexto del Código Civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos (CCC en lo sucesivo), por la Ley 3 de 2017.

La aparcería es el contrato, por el cual el propietario cede la explotación de una finca al aparcerero a cambio de una participación en los resultados o beneficios obtenidos, con o sin contribución del propietario en los gastos. La parte que corresponde a cada uno (aparcerero y propietario) puede ser acordada libremente sin que haya necesidad de correspondencia al valor atribuido a su contribución en la explotación de la finca (art. 623-30 CCC).

Salvo pacto en contrario, el aparcerero se ocupa de la comercialización de los productos de la explotación, pero debe informar al propietario sobre el desarrollo del cultivo y demás actividades de la explotación, avisar con anticipación al propietario para que, si quiere, pueda presenciar la recolección, y debe rendir cuentas con la periodicidad convenida o según uso y costumbre de la comarca (art. 623-31 CCC).

El contrato se denomina de masovería cuando se incluyen en la aparcería la obligación del aparcerero de habitar en la masía (o más), que haya en la finca. Esta es, por tanto, una obligación derivada del contrato. El masovero, en estos casos, no debe pagar ninguna contraprestación por el uso de la masía, pero está condicionado a la titularidad y vigencia del contrato de aparcería (art. 623-33 CCC). Además, el masovero está obligado a explotar y cultivar la finca o explotación agraria según uso y costumbre y llevar a cabo las demás actividades que le haya encomendado el propietario.

Las dos modalidades de contrato, aparcería y masovería, se rigen por lo que hayan pactado las partes, en defecto de pacto por los usos y costumbres de la comarca, o por las disposiciones relativas al arrendamiento rústico (arts. 623-11).

La aparcería también está regulada por la Ley estatal 49/2003 de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos (LAR en lo sucesivo), en ese caso está previsto que la

finca arrendada incorpore edificios que puedan destinarse a la vivienda (art. 7.1, b LAR). En su artículo 21 contempla, específicamente, la posibilidad de que el aparcerero realice mejoras útiles y voluntarias, en el interior de la finca que le sirvan de vivienda. Sin embargo, en esos casos el contrato no recibe ninguna denominación especial y ni se contempla como obligación legal del arrendatario la residencia en la vivienda de la finca arrendada.

En Valencia, la aparcería está representada por la figura de *les mitges*. Así, en función de la cuota de partición de cosechas correspondiente a cada una de las partes, se hablaba de la parcería a mitges si la cuota de cada parte se fijaba en la mitad de la cosecha; de ahí que también pudiera aplicarle el calificativo de parcería al terç, parcería al quart, etc. (Encarnación, M., 2019)

La idea de la masovería urbana, de acuerdo con la entrevista del colectivo *Dret a sostre*<sup>1</sup> se inspira no solo en la figura tradicional de la masovería rural catalana, de la cual han adoptado el nombre, sino también en los *contratos de confianza* llevados a cabo por el Ayuntamiento de Ginebra (Suiza) en la tentativa de regularizar la necesidad de vivienda de colectivos muy vulnerables, como los okupa y los sintecho, lo cual remite a los años 80.

El contrato de confianza de Ginebra, en su momento no tenía respaldo legal, el Ayuntamiento cedió el uso de un edificio en malas condiciones a un grupo de okupas a cambio de que realizaran las obras de adaptación para habitarlo. Los contratos tenían una característica específica: no estaban firmados por los okupas, sino entre una asociación y el ayuntamiento. La asociación era la responsable de las obras y ofrecía a sus miembros el edificio como vivienda. (García Teruel, 2019, p. 180)

Conceptualmente, la masovería urbana es una fórmula que contribuye a la movilización de las viviendas en desuso a partir de la rehabilitación. Se considera una forma alternativa al acceso a la vivienda y un servicio de interés general. Es un contrato en virtud del cual la persona propietaria de una vivienda cede su uso, por el tiempo que se acuerde, a cambio de que la persona cesionaria asuma las obras de rehabilitación y mantenimiento.

## Marco Jurídico: La legislación catalana

El llamado contrato de Masovería Urbana constituye una adaptación del anterior contrato de masovería al ámbito urbano; o mejor dicho, se trata de una aplicación de la figura jurídica de la masovería a la problemática que genera la existencia de viviendas necesitadas de rehabilitación y la falta de viviendas disponibles para ser ocupadas.

Tal vez, según dicen Ferrándiz y Nasarre (2011, p.41), existiese cierta necesidad social en dicha aplicación, debido a la presión que podía ejercer el fenómeno okupa,

---

1. <https://www.ccma.cat/tv3/alcarta/30-minuts/masovers-urbans-1a-part/video/1395339/>

e incluso, para dar cobertura legal a aquellos casos en que los usuarios de viviendas pagan a sus propietarios bajas rentas, que complementan contribuyendo a la rehabilitación y mantenimiento de la vivienda.

La Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda en Cataluña (LDHC), incorpora, por primera vez la figura del contrato de Masovería Urbana, definido en el artículo 3, k) *Masovería urbana: el contrato en virtud del cual los propietarios de una vivienda ceden su uso, por el plazo que se acuerde, a cambio de que los cesionarios asuman las obras de rehabilitación y mantenimiento.*

Está configurado por un lado como instrumento para evitar la desocupación permanente de las viviendas y, de otro, como política de rehabilitación. Adicionalmente, el interés social de la figura se hace público, porque las viviendas cedidas en Masovería urbana están incluidas dentro de la categoría de viviendas destinadas a políticas sociales. Nació, por tanto, como un instrumento alternativo de acceso a la vivienda.

La Masovería urbana no tiene régimen jurídico específico. Su funcionamiento es similar al de un contrato de arrendamiento. La diferencia es que tiene un carácter social, pues va dirigida a las personas que no pueden pagar la renta en dinero, pero que pueden trabajar en la rehabilitación de la vivienda.

En la Masovería urbana, la parte propietaria, cede la vivienda no por una renta en dinero sino por la realización de obras de rehabilitación y mantenimiento de la vivienda. Se puede entender que la finalidad principal de la Masovería urbana es la manutención de la vivienda, de igual forma que la masovería rústica tiene como finalidad la manutención y el cultivo de la finca.

Ambas partes son beneficiadas. El propietario, porque, aunque no perciba una renta, tiene su vivienda rehabilitada, generando valor en su patrimonio, y el *masover* porque, puede tener sus necesidades de vivienda atendidas de manera digna y adecuada.

Entre las actuaciones que buscan evitar la desocupación permanente de las viviendas, el art. 42 LDHC señala que, deben ser impulsadas políticas de fomento a la rehabilitación de las viviendas que estén en mal estado para que puedan ser alquiladas, lo que justifica el apoyo público a los contratos de Masovería urbana.

También se contempla la Masovería urbana, como fórmula que pueda permitir a las entidades públicas ampliar el parque de viviendas destinadas a políticas sociales (art. 74 LDHC). Esta idea se reproduce también en el documento que corresponde a la aprobación inicial del Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Catalunya cuando trata de las viviendas destinadas a las políticas sociales (art. 73 de la LDHC).

De acuerdo con este artículo, se consideran viviendas destinadas a las políticas sociales todas las que son acogidas por cualquier modalidad de protección establecida por la LDHC o por los planes y programas específicos de vivienda. En esta categoría, se pueden incluir, además de las viviendas de protección oficial (compra o alquiler) otras formas como la cesión de uso y el régimen de masovería urbana.

A pesar de esa insuficiencia en la regulación jurídica, son diversas las iniciativas de masovería urbana que fueron llevadas a cabo en Catalunya y con el apoyo de la *Diputació de Barcelona*, la organización de recomendaciones, modelos de contratos y guías prácticas sobre cómo desarrollar un proyecto de masovería urbana.

La Guía Metodológica de la Masovería Urbana, elaborada por la Diputación de Barcelona y publicada en 2017, como parte de la serie sobre Urbanismo y Vivienda, tuvo como objetivo proporcionar un marco de conocimiento y herramientas de trabajo para la utilización de la masovería urbana como instrumento de movilización de viviendas desocupadas que requieren actuaciones de reforma o de rehabilitación. La Guía define este modelo de acceso a la vivienda y facilita un modelo de contrato, sugiere posibilidades para la colaboración y promoción pública del modelo.

Según la Guía, la masovería como contrato, se configura como un instrumento que puede ser aplicado, y debe ser impulsado, con el apoyo y fomento, en busca de evitar la desocupación permanente de las viviendas, fomentar la rehabilitación de edificios y la generación de viviendas sociales.

## Contrato de Masovería Urbana

El derecho catalán no tiene una Ley de Arrendamientos Urbanos. El contrato incorporado en la Guía, como modelo para la Masovería urbana, puede encuadrarse jurídicamente en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, en particular en su artículo 17.5, tras su modificación por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. El citado artículo 17.5 permite que la obligación de pago del arrendatario se reemplace total o parcialmente, en los términos y condiciones que se pacten con el propietario, posibilitando que sea un arrendamiento por obras.

La LAU recoge un régimen completo de derechos y obligaciones de las partes, y medidas de protección en caso de incumplimiento de cualquiera de ellas. Al sujetarse a la LAU, los contratos de masovería pueden acogerse, además, a las diferentes ayudas al alquiler existentes.

El modelo del contrato disponible en la Guía de Masovería Urbana de la Diputación de Barcelona es una de las partes del conjunto de documentos necesarios para la operación de un contrato de masovería urbana.

Son veinte cláusulas las que regulan el contrato modelo en la Guía, antes de la descripción de la vivienda, se indica que la masovería urbana es una figura regulada por el artículo 3k de la Ley 18/2007 (LDH) y que también es reconocida en el artículo 17.5 de la LAU.

Deben figurar como anexos, además de los documentos comunes a los solicitados en el contrato de arrendamiento urbano, una documentación técnica que incluye la descripción del estado actual de la vivienda, los planos o croquis de la vivienda y el

cuadro de superficies, una descripción de las obras a realizar, la valoración de las obras, un término de ejecución de dichas obras. El proyecto técnico debe ser incorporado con los demás documentos. Se indican también como anexos, la descripción y valoración de las aportaciones por cada una de las partes, el documento de compromiso de alquiler y pólizas de seguridad, así como de responsabilidad civil, multirriesgo y otras.

El contrato de masovería urbana es complejo si se considera el perfil de las personas beneficiarias, su estructura sigue la línea del contrato de arrendamiento urbano, diferenciándose en que el contrato de masovería urbana se define entre una parte propietaria y una parte masovera y no entre arrendador y arrendatario. Existen más detalles a añadir sobre la condición y las características de la vivienda.

## Innovación social en el acceso a la vivienda

La innovación social es un concepto que, por ser novedoso, puede resultar impreciso o ambiguo por las distintas interpretaciones y contextos a los que se aplica. Hace referencia a las nuevas ideas que satisfacen de manera eficaz las necesidades sociales y crean nuevos modelos de relación social. (Monzón, Chaves, 2020) De acuerdo con estos autores, la innovación social puede tener sus objetivos en diferentes perspectivas. Desde la demanda social si es atender demandas sociales de colectivos vulnerables; desde los cambios de la sociedad en la frontera de lo “social” y lo “económico” y desde la perspectiva de los cambios sistémicos, acentuando la necesidad de una reforma en la sociedad en el sentido de que sea más participativa.

La innovación social puede ser una intervención política o social, se considera clave para los movimientos sociales y organizaciones en lucha contra la exclusión social<sup>2</sup> (Etxezarreta y otros, 2015, p. 9). Puede ser promovida por las instituciones públicas a partir de programas que promuevan la innovación social, y puede presentarse en diferentes escalas: internacional, nacional, regional y local.

En este sentido, también observamos que la operación de masovería urbana funciona como instrumento de innovación social que tiene presencia en el territorio de Cataluña, con experiencias distintas como veremos enseguida, y también en las estrategias de otras comunidades autónomas, más allá de Cataluña, donde aparece como propuesta alternativa de acceso a la vivienda.

Las experiencias identificadas son de base comunitaria, orientadas a satisfacer las necesidades humanas, reuniendo empresas sociales, agencias públicas de protección social, movimientos sociales y organizaciones. Cabe destacar el papel de la administración en algunos aspectos, reforzando la noción de que este modelo de contrato genera también nuevas relaciones sociales. (Anexo - Cuadro 1)

---

2. Etxezarreta, E., Etxezarreta, A., Zurbano, M., & Estensoro, M. (2015). *Innovación social, políticas públicas y economía social y solidaria*. REAS. (disponible en: <[https://www.economiasolidaria.org/wp-content/uploads/2020/06/Papeles\\_ES\\_5.pdf](https://www.economiasolidaria.org/wp-content/uploads/2020/06/Papeles_ES_5.pdf)>

## Experiencias de Masovería Urbana y las entidades de la Economía Social

Las experiencias de masovería urbana investigadas son tomadas de la perspectiva que representan la materialización del concepto de innovación social por atender de forma alternativa la necesidad de vivienda de colectivos vulnerables y por establecer, a partir de las entidades de la economía social, nuevas relaciones.

Como se ha hecho referencia anteriormente, la LDHC, en los artículos 42.3, 73 y 74, considera la vivienda cedida en régimen de masovería urbana como viviendas destinadas a políticas sociales por tener en cuenta los efectos de solidaridad urbana, y hacer referencia expresa a la necesidad del soporte público a los contratos de masovería urbana. Por lo tanto, el soporte de la administración para facilitar el desarrollo de los contratos de masovería urbana está plenamente justificado, teniendo en cuenta los intereses generales y las competencias locales y autonómicas en materia de vivienda, ya que ese tipo de actuación contribuye a facilitar el acceso a la vivienda, evitando así la desocupación permanente.

Para la realización de un contrato de masovería urbana de acuerdo con la ley son necesarias dos partes:

- 1) El titular del inmueble, que puede ser persona física, persona jurídica, pública o privada (entidad financiera, entidad del tercer sector), entidad eclesíástica, Administración, grande o pequeño propietario de viviendas, etc.
- 2) Las personas usuarias, deben ser personas físicas.

Sin embargo, tanto en la Guía, cuanto, en las experiencias verificadas en la investigación, el contrato de masovería, en general, tiene una tercera figura que es la del intermediario o mediador de la operación. En los casos estudiados generalmente esta figura se compone de: entidades de la economía social (cooperativas, asociaciones, fundaciones y otras de no mercado) y también la administración (ayuntamientos y los diferentes servicios sociales).

## Economía Social: una vía alternativa en el acceso a la vivienda

En España, la Ley 5/2011 de la Economía Social formaliza la condición de uno de los sectores institucionales. Es una vía formal y a la vez alternativa para satisfacer las necesidades de las personas cuando no son satisfechas debidamente por el mercado, ni a través del Estado, como es el caso de la vivienda.

Las entidades de la economía social se caracterizan por la primacía de la persona y no del capital y en este sentido, por su condición original, ganan relevancia en escenarios de crisis. Desde entonces, en muchos municipios y zonas de España se están im-

plementando, sobre todo “más normas” para el favorecimiento de políticas económicas basadas en la economía social y en las fórmulas alternativas en el acceso a la vivienda.

El estallido de la burbuja inmobiliaria ha creado una ventana de oportunidad en el mercado de la vivienda para fórmulas alternativas en el habitar, son respuestas que van más allá de las formas tradicionales de propiedad y alquiler de viviendas.

La economía social y cooperativa ha sido el marco en el que crecen estas iniciativas piloto de vivienda. Emergen de la organización social, se articulan con las administraciones públicas. Están presentes en otros países como los del norte de Europa, Canadá y Uruguay; además de otras experiencias como las que se están promoviendo en Italia, Francia.

Se puede decir que los principios cooperativos adquieren particular importancia en el sector de la vivienda en la medida que hacen referencia al interés por la comunidad. En efecto, la actividad de las cooperativas de viviendas revierte en el beneficio de la sociedad gracias a la obtención de costes reducidos, la regulación de precios, la participación en la composición y reparto demográficos y la reactivación de la economía, al tiempo que canaliza una demanda retenida por motivos económicos y posibilita el acceso finalmente y de forma digna a una vivienda a un precio razonable.

Por su definición, la cooperativa, tiene como base y diferencia de la empresa capitalista, los valores de autoayuda, autorresponsabilidad, democracia, igualdad, equidad y solidaridad, y sostienen valores éticos de honestidad, apertura, responsabilidad social y preocupación por los demás.

En España, el cooperativismo de viviendas tiene una larga trayectoria. Primeramente, surge para ofrecer viviendas a precios económicos a la clase trabajadora, asociadas a las viviendas protegidas. Las cooperativas de viviendas tienen por objeto procurar para sus socios y familiares, alojamiento y/o locales, o edificaciones complementarias para el uso de la vivienda y locales de sus socios (art. 129). (Fajardo & Senent, 2020, p. 333)

## Repercusión en otros territorios

A partir de este entendimiento de la Innovación social investigamos la expansión del concepto de la masovería urbana en otros territorios fuera de Cataluña a partir de una búsqueda de palabras clave en los planes de vivienda.

El Plan director de Vivienda 2013-2016 de **Euskadi** ya planteó llevar a cabo un “*Análisis pormenorizado de la inclusión de la masovería urbana, comercial y empresarial en el parque de VPP vasco*”. Dicho estudio, titulado Fórmulas alternativas a la compra y el alquiler en el acceso a la vivienda, se publicó en mayo de 2013, y analiza entre otras fórmulas, la masovería urbana. En el último Plan director de Vivienda de Euskadi 2018-2020, se propone impulsar, mantener y conservar el parque público de viviendas mediante un “Programa piloto de rehabilitación **por rentas**” sobre viviendas de par-

que público. Masovería urbana”, que trata de realizar actuaciones de rehabilitación sobre viviendas del parque público a cambio de una reducción en la renta de alquiler.

En la **Comunidad Valenciana**, la Ley 2/2017, de 3 de febrero por la función social de la vivienda, aunque no menciona específicamente la masovería urbana (al considerar infracción de la función social de la vivienda el incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación de ésta (art 5.3)) la consellería se compromete en dicha Ley a desarrollar un plan plurianual de rehabilitación y ampliación del parque público de vivienda (art. 7.1); prevé convenios de colaboración con los entes locales que se comprometan a mejorar e incrementar el parque municipal público de viviendas sociales (art. 9.1) e incluso, con la iniciativa privada para fomentar el alquiler solidario. En estos casos, las personas propietarias de viviendas necesitadas de rehabilitación, que no puedan asumir su coste, podrán ceder sus viviendas a la Generalitat para que, a través de la red de intermediación, se disponga, para su arrendamiento, por un periodo de 6 años, asumiendo ésta el estudio económico y la rehabilitación pertinente, gastos que serán compensados con el cobro de la renta mensual hasta que estén cubiertos (art. 25).

Por otra parte, el Libro Blanco de la Vivienda 2018-2020 de la Comunidad Valenciana (diciembre, 2018), hace expresa referencia a la masovería urbana:

a) En relación con la prevención de la exclusión residencial de colectivos vulnerables, y en particular de los jóvenes, dice que:

*“Se pueden explorar alternativas como la mediación entre propietario y jóvenes para recuperar viviendas abandonadas con la condición de rehabilitarlas y mantenerlas, con alquiler bajo durante un periodo determinado (la masovería)”. Esta opción, requiere, según dice, “el control de las dos partes por la Administración y la confección de contratos tipo con condiciones asumibles: la duración determinada en función de las mejoras necesarias, con calendario de las mejoras a realizar y con penalizaciones en caso de incumplimiento”. (pág. 192).*

b) En referencia a la promoción de fórmulas alternativas de acceso al alquiler, vuelve a recordar la masovería urbana, como un sistema que concilia el interés de personas sin recursos con dificultades para acceder a una vivienda en el mercado libre, y de propietarios que ven como su propiedad recibe un mantenimiento a la vez que contribuye a un fin social (pág. 212).

c) Entre los nuevos mecanismos de financiación para la rehabilitación, se cita la masovería urbana, de forma que, sin tener que hacer aportación alguna, el propietario podría hacer frente a la rehabilitación de la vivienda a cambio de su uso durante un tiempo determinado (pág. 240).

Por otra parte, la idea de la masovería urbana también se ha extendido a las viviendas situadas en espacios rurales. Esta nueva dimensión hacía poco apropiado el término “urbano” que venía acompañándolo, por lo que más recientemente se ha comen-

zado a utilizar también la expresión de “masovería rural” para identificar el supuesto comentado cuando la vivienda se encuentra en dicho ámbito. No obstante, no puede confirmarse a la vista de las experiencias existentes si realmente funcionan, como indica la LDH, o se trata más bien de alojamientos rurales dedicados al turismo rural.

En escala local, se encuentran en materia de reglamentación del contrato de Masovería urbana la Ordenanza Reguladora de la Masovería Urbana en Bellpuig del 29 de junio de 2020<sup>3</sup> y la Ordenanza Reguladora de la Masovería Urbana en Barcelona del 28 de junio de 2021.

## Consideraciones finales

El contrato de Masovería urbana, por su carácter innovador es poco conocido como instrumento para afrontar la #EmergenciaVivienda. Una emergencia que ha ampliado su alcance a distintos grupos sociales, y que ha empeorado la situación de aquellos que ya eran vulnerables por los efectos de la crisis inmobiliaria. Es un contrato para el cual son necesarias tres partes: propietaria, masovero, intermediario/gestor/impulsor. ¿Por qué es un contrato interesante? Pues, es una solución alternativa al tradicional concepto de propiedad-alquiler. Se trata de una cesión de uso de una vivienda para su rehabilitación/reforma/mantenimiento a cambio de una renta en especie; un contrato que en su operación afronta por un lado el reto de atender a la necesidad de vivienda y, por otro, rehabilita un patrimonio degradado ahorrando recursos para la compra y urbanización de suelos, y lo que implica. Además de eso, puede contribuir al desarrollo personal de la persona que hace de masover, ya que va a actuar en el proceso que resulta ser la obra de rehabilitación.

El contrato de masovería urbana tiene carácter de interés general, puede ser una estrategia para la retomada producción de viviendas protegidas (VPO) y una activación del sector inmobiliario, apoyado en la rehabilitación del patrimonio construido, ahorrando recursos ambientales y económicos para afrontar el reto que es hacer cumplir el derecho constitucional, consistente en tener una vivienda digna y adecuada.

De las experiencias identificadas, podemos decir que hay, por un lado, una fuerte presencia de la economía social intrínseca a la operación de un contrato de masovería urbana. Las entidades se presentan como agentes en distintas formas (cooperativas, asociaciones, fundaciones) para la formalización y posibilidad de diálogo con la administración pública y en el acceso a las políticas públicas, programas y proyectos.

La presencia de la masovería urbana en materia de vivienda, promovida por la administración pública, refuerza su carácter innovador que se expande a otros territorios aparte de Cataluña. Se observa que, más allá de los planes de vivienda, la masovería

---

3. Nueva ordenanza que regula masovería urbana en Bellpuig — Ayuntamiento de Bellpuig Aprobación definitiva de la Ordenanza Reguladora de la masía urbana. - Boletín Oficial de la Provincia de Barcelona (BOPB) (diba.cat)

urbana encuentra respaldo en ordenanzas regulatorias a escala local, como en Bellpuig y Barcelona.

Este escenario nos parece favorable para la investigación y el seguimiento de las experiencias y para el desarrollo de nuevas experiencias, proyectos piloto de colaboración público-cooperativa en la operación de masovería urbana para rehabilitar, reformar, mejorar la eficiencia energética y generar accesibilidad y atender a las necesidades de las personas en la demanda por la vivienda.

## Referencias

BUENO MALUENDA, M. C. (2017). *Repensar la política fiscal sobre la rehabilitación de viviendas: propuesta de régimen fiscal para iniciativas cohousing* (No.-2017-109435).

CANDÓN-MENA, J., & Domínguez-Jaime, P. (2020). "La autoconstrucción de viviendas en Marinaleda desde la perspectiva del gobierno de los bienes comunes de Ostrom". *ACME: An International Journal for Critical Geographies*, 19 (3), 684-706.

CHAVES ÁVILA, R. y MONZÓN CAMPOS, J.L. (2020) "Fundamentos de economía social". En: CHAVES ÁVILA, R., FAJARDO GARCÍA, G. y MONZÓN CAMPOS, J.L. *Manual de Economía Social*, Tirant lo Blanch, 21-42.

CHAVES ÁVILA, R., GALLEGO BONO, J., SAVALL MORERA, T. (2020) "Políticas públicas y entorno de la economía social". En: CHAVES ÁVILA, R., FAJARDO GARCÍA, G. y MONZÓN CAMPOS, J.L. *Manual de Economía Social*, Tirant lo Blanch, 43-64.

CHAVES ÁVILA, R., MONZÓN CAMPOS, J. L. (2018) "La economía social ante los paradigmas económicos emergentes: innovación social, economía colaborativa, economía circular, responsabilidad social empresarial, economía del bien común, empresa social y economía solidaria". *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, vol. 93, 2018, pp. 5-50.

DE LA ENCARNACIÓN, A. M. (2019) "Urbanismo emergente y nuevas formas de vivienda colaborativa: ¿es posible otro futuro urbano?". Número 52 de la *Revista General de Derecho Administrativo* (Iustel, Octubre 2019).

ETXEZARRETA ETXARRI, A., & MERINO HERNÁNDEZ, S. (2013). "Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica". *REVESCO. Revista de Estudios Cooperativos*, (113), 92-119.

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

FAJARDO GARCÍA, G. (2010). *La promoción de la vivienda cooperativa y el papel de la administración local*. [http://www.uv.es/cidec/documents/DocViviendas/Promocion\\_%20vivienda.pdf](http://www.uv.es/cidec/documents/DocViviendas/Promocion_%20vivienda.pdf)

FAJARDO GARCÍA, G. (2014). *Las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana: constitución y funcionamiento*. (Coord.: Fajardo García, G.) CIRIEC-España, Valencia.

FALCÓN PÉREZ, C. E., & JUANA, F. P. (2017) "La participación de las cooperativas en el desarrollo urbano sostenible". *REVESCO: Revista de Estudios Cooperativos*; Madrid Tomo 125, (2017): 89-108.

FERRÁNDIZ G. y NASARRE AZNAR, S. (2011) "Métodos alternativos de acceso a la vivienda en Derecho privado". *Revista IURIS*.

GARCÍA, G. F., SENENT VIDAL, M. J. (2020) "Cooperativismo de consumidores, de viviendas y de servicios empresariales y profesionales". En: CHAVES ÁVILA, R., FAJARDO GARCÍA, G. y MONZÓN CAMPOS, J.L. *Manual de Economía Social*, Tirant lo Blanch, 321-345.

HERNÁNDEZ AJA, A.; GARCÍA MADRUGA, C. (2014) "Magnitudes de 20 años de planes y programas de rehabilitación y regeneración urbana", *Revista Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, núm. 179, p. 184

LAMBEA RUEDA, A (2015) "Función social de la propiedad y nuevos límites a la Propiedad Horizontal: Efectos de la normativa de rehabilitación del sector inmobiliario". *Revista de Derecho Privado*.

LAMBEA RUEDA, A (2012) "Adjudicación y cesión de uso en las cooperativas de viviendas: usufructo, uso y rehabilitación y arrendamiento". *CIRIEC. Revista Jurídica*. núm. 23.

MERINO, S; EXTEZARRETA, A. (2014) "Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica". *REVESCO: Revista de Estudios Cooperativos* 113/2014, pág. 115.

TERUEL, R. M. G. (2016). "Masovería urbana: un proyecto inacabado". *Housing: Revista de la Cátedra de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili*, (4), 11-12.

VICENÇ NAVARRO (2018). *Uno de los derechos constitucionales más ignorados en España: el derecho a la vivienda*.

VINUESA, J., DE LA RIVA, J. y PALACIOS A. (2009). "Política de vivienda y urbanismo". *Ciudad y Territorio. Revista de Estudios Territoriales*. 161, 505-520.

## Relación de disposiciones jurídicas

LEY 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad horizontal (<https://www.boe.es/buscar/pdf/1960/BOE-A-1960-10906-consolidado.pdf>)

CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA de 1978. (<https://www.boe.es/buscar/pdf/1978/BOE-A-1978-31229-consolidado.pdf>)

REAL DECRETO 2329/1983, de 28 de julio, de Protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano

LEY 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. (<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>)

LEY 19/1995, de 4 de julio de modernización de las explotaciones agrarias. (<https://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1995-16257>)

LEY ESTATAL DE COOPERATIVAS 27/1999, de 16 de julio. (<https://boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1999-15681>)

LEY DE RÉGIMEN FISCAL DE LAS COOPERATIVAS 20/1999.

LEY ESPAÑOLA DE ECONOMÍA SOCIAL, Nº 5/2001, de 29 de marzo. (<https://www.boe.es/buscar/pdf/2011/BOE-A-2011-5708-consolidado.pdf>)

LEY 49/2003 de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos. (<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-21616>)

LEY 18/2007, de 28 de diciembre, Derecho a la Vivienda Cataluña. (<https://www.boe.es/eli/es-ct/l/2007/12/28/18/dof/spa/pdf>)

LEY 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. (<https://boe.es/buscar/pdf/2013/BOE-A-2013-5941-consolidado.pdf>)

DECRETO LEGISLATIVO 2/2015, de 15 de mayo. Ley de Cooperativas de la Comunidad Valenciana. (<https://boe.es/buscar/act.php?id=DOGV-r-2015-90416&tn=2>)

LEY 3/2017, de 15 de febrero, que regula el libro sexto del Código Civil de Cataluña. (<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2017-2466>)

PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE VIVIENDA DE CATALUNYA. Art. 4 i del Documento que corresponde a la aprobación inicial, marzo de 2019. ([https://territori.gencat.cat/web/.content/home/01\\_departament/transparencia\\_i\\_bon\\_govern/procediments\\_i\\_actuacions\\_juridiques/normativa\\_en\\_tramit/projectes\\_decret/decret\\_pla\\_territorial\\_sectorial\\_habitatge/20190304\\_Pla\\_territorial\\_sectorial\\_habitatge\\_Catalunya.pdf](https://territori.gencat.cat/web/.content/home/01_departament/transparencia_i_bon_govern/procediments_i_actuacions_juridiques/normativa_en_tramit/projectes_decret/decret_pla_territorial_sectorial_habitatge/20190304_Pla_territorial_sectorial_habitatge_Catalunya.pdf))

LEY 50/2020, de 9 de diciembre, medidas urgentes para estimular la promoción de vivienda con protección oficial y nuevas modalidades de alojamiento en régimen de alquiler. (<https://boe.es/cca/dogc/2020/8292/f00001-00008.pdf>)

## Webgrafía

AYUNTAMIENTO DE BARCELONA. (2017). Masovería urbana, vivienda a cambio de rehabilitar el edificio. ([https://habitatge.barcelona/es/noticia/granja-urbana-vivienda-a-cambio-de-rehabilitar-el-edificio-2\\_575025](https://habitatge.barcelona/es/noticia/granja-urbana-vivienda-a-cambio-de-rehabilitar-el-edificio-2_575025))

AYUNTAMIENTO DE BELLPUIG. (2020). Ordenança de Masovería Urbana del Municipio de Bellpuig. ([https://bop.diputaciolleida.cat/faces/consultaF/servlets/donarEdicte/?id=2020\\_182\\_5874](https://bop.diputaciolleida.cat/faces/consultaF/servlets/donarEdicte/?id=2020_182_5874))

AYUNTAMIENTO DE LLORET DE MAR. (2017). Pla Local d'habitatge de lloret de Mar. ([https://www.lloret.cat/seccions/benestar-i-familia/fitxers/PLHLloret\\_DDGi.pdf](https://www.lloret.cat/seccions/benestar-i-familia/fitxers/PLHLloret_DDGi.pdf))

LA VANGUARDIA (2020) Barcelona impulsa la “masovería urbana” en su parque de viviendas de alquiler. (06/06/2020). La Vanguardia. (<https://www.lavanguardia.com/politica/20200606/481640479082/barcelona-impulsa-la-masoveria-urbana-en-su-parque-de-viviendas-de-alquiler.html>)

GUÍA METODOLÓGICA DE MASOVERÍA URBANA (2017) Diputación de Barcelona en el año 2015-2016). ([https://celobert.coop/wp-content/uploads/2017/03/masoveria\\_urbana\\_opt.pdf](https://celobert.coop/wp-content/uploads/2017/03/masoveria_urbana_opt.pdf))

LA VANGUARDIA. Nueva campaña para impulsar la Masovería Urbana en Girona. (08/10/2015). La Vanguardia. (<https://www.lavanguardia.com/local/girona/20151008/54437970663/gironacampana-masoveria-urbana.html>)

OBSERVATORIO VASCO DE LA VIVIENDA (2013). Fórmulas Alternativas a la compra y el Alquiler en el Acceso a la Vivienda. Recuperado de: (<https://www.parlament.cat/document/intrade/29556>).

PROJECT 6 CLAUS. (2014). Masovería Urbana. Análisis de las Condiciones para la implantación del régimen Masovería Urbana. ([https://projecte6claus.files.wordpress.com/2014/06/masoveria\\_urbana\\_\\_olot.pdf](https://projecte6claus.files.wordpress.com/2014/06/masoveria_urbana__olot.pdf))

PRUEBA PILOTO DE MASOVERÍA URBANA EN EL URGELL PARA HABITAR CASAS VACÍAS. (2020). ([https://www.segre.com/es/noticias/comarcas/2020/11/02/prueba\\_piloto\\_masoveria\\_urbana\\_la\\_comarca\\_para\\_habitar\\_casas\\_vacias\\_118278\\_1091.html](https://www.segre.com/es/noticias/comarcas/2020/11/02/prueba_piloto_masoveria_urbana_la_comarca_para_habitar_casas_vacias_118278_1091.html))

SABADELL, P. A. (2018). Masovería urbana, alianza de conveniencia. La Vanguardia. (<https://www.lavanguardia.com/local/sabadell/20180829/451527788057/masoveria-urbana-alianza-de-conveniencia.html>)

## Planes de Vivienda

COMUNIDAD VALENCIANA. Libro Blanco de la vivienda. (<https://habitatge.gva.es/documents/20558636/0/lbv-cv-cas>)

GOBIERNO CASTILLA LA MANCHA. Ayudas a la Rehabilitación Edificatoria. (<https://vivienda.castillalamancha.es/ayudas-y-subsvenciones/ayudas-la-rehabilitacion-edificatoria>)

GOBIERNO DE ARAGÓN. Plan de Vivienda 2018-2021. (<http://www.boa.aragon.es/cgi>)

GOBIERNO DE CANTABRIA. Plan de Vivienda 2018-2021. (<https://participacion.cantabria.es/documents/10711/218046/plan+de+vivienda+de+cantabria+2018+-+2021/9ebf7338-0daf-730a-4946-7c1846f1125a>)

GOBIERNO DE LA RIOJA. Plan de Vivienda 2018-2021. (<https://www.larioja.org/vivienda/es/plan-vivienda-2018-2021-rioja>)

GOBIERNO DE MURCIA. Plan Vivienda 2018-2021. ([http://www.carm.es/web/pagina?idcontenido=59463&idtipo=100&rastro=c1079\\$m](http://www.carm.es/web/pagina?idcontenido=59463&idtipo=100&rastro=c1079$m))

GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS. (2018) Plan Asturiano de Vivienda 2018-2021. ([https://www.asturias.es/asturias/descargas/pdf\\_temas/vivienda/2019\\_03\\_20\\_plan\\_asturiano\\_vivienda\\_2018\\_2021.pdf](https://www.asturias.es/asturias/descargas/pdf_temas/vivienda/2019_03_20_plan_asturiano_vivienda_2018_2021.pdf))

GOBIERNO VASCO. Plan Director de Vivienda 2018-2020. ([https://www.euskadi.eus/contenidos/informacion/2018\\_20\\_0/es\\_def/adjuntos/pdv\\_2018\\_20\\_20.pdf](https://www.euskadi.eus/contenidos/informacion/2018_20_0/es_def/adjuntos/pdv_2018_20_20.pdf))

JUNTA DE ANDALUCÍA. Plan Vivie en Andalucía de vivienda y rehabilitación urbana 2020-2030. (<https://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoinfraestructurasordenaciondelterritorio/actualidad/noticias/detalle/239005.html>)

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. Plan de Vivienda de Castilla y León 2018-2021. (<http://www.coal.es/wp-content/uploads/2018/07/presentacion-ayudas-rehabilitacion.pdf>)

JUNTA DE EXTREMADURA. Plan de Vivienda de Extremadura 2018-2019. Recuperado de: (<http://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2019/530o/19040019.pdf>)

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021, regulado por el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo. (<https://www.mitma.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/objetivos>)

PROYECTO DE REAL DECRETO por el que se regula el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 Madrid. Plan de Viviendas 2018-2021. (<https://www.comunidad.madrid/servicios/vivienda/plan-estatal-vivienda-2018-2021>).

PROYECTO DE REAL DECRETO por el que se regula el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. ([https://www.mitma.gob.es/recursos\\_mfom/audienciainfopublica/recursos/pev\\_22-25\\_16-06-212.pdf](https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/audienciainfopublica/recursos/pev_22-25_16-06-212.pdf))

## Anexo

**CUADRO 1. EXPERIENCIAS CON EL CONTRATO DE MASOVERÍA URBANA**

Entidad	Tipo	Clase	Actividad	Papel	Ayuntamiento	Recursos	Problemas	Proyectos Activos (PA)
Sostre Cívic	Cooperativa	Personas Usuarías Cesión de Uso	Proyectos de viviendas	Facilitador	-	Familias pagan cuota para pagar el IBI de la propiedad	Venta del inmueble por el propietario	0
Cel Obret	Cooperativa	de Trabajo Asociado	Proyectos y Realiza obras	Facilitador Intermediario	Impulsor	Contrato con Ayuntamiento para estudio de viabilidad	-	0
M.U.L.A.	Asociación	sin ánimo de lucro	Cobertura legal y desarrollo de proyectos	Facilitador	-	Propios Crowdfunding Subsidio	Propietarios interesados	6
Ser Gi	Fundación	sin ánimo de lucro	Garantías/Avalista	Colaborador Intermediario	Colaborador	Subvención	Propietarios Interesados Recursos Financieros	3
Vidàlia	Cooperativa	Consumo Vivienda	Realizar obras Gestión de la propiedad Huerta	Masover	-	Propios Subvención para crear la cooperativa	Recursos Financieros Licencia para la obra	1
Càritas Manresa	Entidad Eclesiástica	sin ánimo de lucro	Gestión Cooperada de contratos Atención a personas en riesgo de exclusión	Intermediario Facilitador Colaborador	Impulsor Colaborador	Convenio de gestión cooperada con el Ayuntamiento Subvención	Propietarios interesados	17
Obrint Portes	Cooperativa	de Trabajo Asociado	Iniciativa Social Todas las etapas para el contrato de masoveria urbana	Propietario Colaborador	Impulsor	Convenio de gestión cooperada con el Ayuntamiento Subvención Crowdfunding	Recursos Financieros	4

Fuente: resultados del trabajo final del Master en Economía Social: "Masovería Urbana y Cooperativa: una alternativa al acceso a la vivienda"

# VIVIENDA DE MASOVEROS URBANOS. LA EXPERIENCIA DE LA COLECTIVA M.U.L.A.

**Nicola Scandroglio**

*Masoveria Urbana per la Llar Alternativa (M.U.L.A)*

## 1. ¿Por qué Masovería Urbana?

Hace ya diez años que un grupo de jóvenes de 18 años en camino de emanciparse, se toparon con la paradoja clásica: por qué es tan difícil tener casa si hay tantas vacías? En aquel entonces, con cuaderno en la mano, contaban 1 casa vacía cada 50. ¡Bárbaro! Andaban buscando por los barrios de Barcelona inmuebles vacíos y propietarios disponibles para proponerles una idea extravagante pero pragmática. El grupo de jóvenes había escuchado hablar de la masovería urbana y parecía en aquel entonces una solución ideal para aquellas viviendas “no habitables” que parecían no interesar al mercado. Aparte, la propuesta le daba opción de usar de su tiempo y voluntad (recursos de los que disponíamos en abundancia) en lugar del dinero (recurso algo escaso) y hacía alcanzable la quimera de la emancipación. Y todo ello sin recurrir a la rueda del precariado.

Diez años después, la idea se ha extendido a otros barrios de este mundo y a ciudades del territorio catalán. La masovería urbana no es ninguna panacea, no es La Solución para todxs ni para todo el problema de la vivienda. De hecho, que sigamos refiriéndonos a la vivienda como “problema”, es la prueba:

1º Que diez años de masovería nada pueden contra

2º la escasez, que es estructural y necesaria en nuestra cultura.

Para nosotrxs, la propuesta fue y sigue siendo un parche, una manera creativa de generar espacios de autonomía.

A raíz de la experiencia real, de los diez años, de las muchas búsquedas y de los proyectos que ahora dan forma a la M.U.L.A., hacemos un resumen de las motivaciones más claras y compartidas de lo que ofrece, de lo que es en esencia y de todo el atractivo de la masovería urbana:

**a) Es inmediata**

Ni las agencias, ni el dinero ni las instituciones. Ni tan solo nuestra entidad. Sólo lxs merxs interesadxs entran en la estipulación y ejecución de los acuerdos. Quizás no sea inmediata en los tiempos (¡cuesta mucho negociar proyectos de masovería!), pero con los tiempos que corren, ya solo con eliminar trámites lo hace muy apetecible. Eso sí, la garantía que ofrece el dinero en los contratos corrientes, se tiene que suplir con la confianza mutua. La confianza es la moneda de cambio que, a veces, se construye con mucha paciencia y largos tiempos.

**b) Es hecho a tu medida**

La sensación de estar en casa ajena aunque la estés pagando, es bastante común. Cuando alquilamos un piso o una habitación, sabemos que todo lo que haremos en ella que la pueda mejorar (y con ello mejorar nuestra vida) está destinado a perderse o a no verse reconocido. En algún momento, al irnos, nos pedirán volver todo a como estaba. Al contrario, en una masovería, se supone que ¡jamás las casas volverán a ser lo que eran! Por contrato tenemos que mejorarlas, cuidarlas, adaptarlas a nuestras exigencias. Lo mismo que haríamos quizás sin que nos lo imponga un contrato y hasta en un piso de alquiler.

Es otra manera de vivir los espacios, el tiempo que transitemos en ellos, es cuando los puedes intervenir y en realidad los haces tuyos, pasan a ser vivos y vivibles. Así es la vivienda con gusto.

**c) Es comunitario**

No es solo una alternativa para el acceso a la vivienda. Quien se plantea la masovería urbana, sea propietarix o sea masoverx, tiene seguramente un enfoque alternativo también sobre el resto de cosas de la vida. Como un propietario que acceda a dar un espacio para masoverizar de entrada tendrá claro que no quiere especular con su "suerte", así lxs que se hacen masoverxs tienen claro que tener casa es un proyecto. La mayoría de veces, un proyecto de comunidad, sea dentro de casa, sea en el barrio o sea con otros proyectos de vida parecidos.

Cuando eliges piso, lo puedes hacer porque la habitación tiene ventana o baño privado, porque es más barato o tiene internet más rápido. Lxs compañerxs, van detrás y después. En la masovería, nos quitamos la presión de tener que elegir por criterios económicos y damos más espacio a la convivencia y la importancia del bienestar en el hogar. Eso nos lleva a construir y experimentar maneras de vivienda (por no decir modelos) alternativos también en sus estructuras más intangibles.



## 2. ¿Quién es “le masovere”?

Entradxs en dibujar el perfil de la masovería urbana, en base a nuestras experiencias, podemos perfilar también a le masovere urbane: tiene entre 18 i 40 años, aunque la gran mayoría de las personas de nuestra red tiene entre 25-30. La aplastante mayoría de nuestros grupos somos mujeres o personas no normativas, así cómo la totalidad de lxs fundadores de la M.U.L.A.. Tenemos varias ideas al respecto del porqué, y algunas se pueden deducir de los puntos de arriba.

No es un dato y no es extrapolable de ninguna estadística, pero aún tratándose de una generalización, podemos decir que todas las personas que participamos de proyectos de masovería urbana, compartimos un mismo conjunto de valores que nos llevan a un menor o mayor grado de activismo social, especialmente en el ámbito de la vivienda. Todxs también compartimos un fuerte arraigo a la vida comunitaria, local y de barrio.

La M.U.L.A. actualmente son 6 proyectos que se han formalizado con un contrato de masovería urbana:

- 3 en la ciudad de Barcelona (San Benet, vivienda de 1 núcleo de convivencia, Ca la Rodoneta, vivienda de 3 núcleos más servicios comunitarios, Quirhort, jardín comunitario)
- 1 en Santa Maria de Martorelles (Can Denona, vivienda de 1 núcleo)
- 1 en Lleida (La Llavor, 3 pisos de 1 núcleo)
- 1 en Premià de Mar (Ca n'Amell, vivienda de 1 núcleo)

No son los proyectos que forman parte de la M.U.L.A. Es más bien al revés, que la M.U.L.A. está sostenida y existe sólo porque existen los proyectos. Si no hubieran proyectos, ni casas, probablemente no tendría sentido sostener una entidad para ello ni seríamos un colectivo.

El colectivo nace en el 2012, apoyado y asesorado por la CiC, Cooperativa Integral Catalana, que coincidiendo con el primer proyecto de la Mula estaba justamente elaborando mucha información sobre masovería urbana. Formalmente asume personalidad jurídica autónoma en el 2015 como asociación, con el fin de amparar legalmente el primer proyecto en Barcelona Ciudad (Xalet Mercedes). La figura nos servía para cosas tan sencillas como pedir permisos, firmar contratos y estipular pólizas o suministros.

Para compartir todas las experiencias, los ensayos y errores del primer proyecto, y poder compartir también el amparo legal, la M.U.L.A. se volvió una red de soporte mutuo. Empezamos personas de un proyecto consolidado, acompañando a personas que nos pedían ayuda concreta a la hora de empezar un proyecto. Ahora somos una red de proyectos consolidados que da soporte a otra red de personas y proyectos que están buscando empezar. Aunque no nos veamos muy a menudo, nos acompañamos en esta travesía.

Tener una figura legal y una red de soporte facilita muchas veces a la hora de negociar con lxs propietarixs los contratos. Saber que las personas están respaldadas por una red, provee de un plus de confianza o acelera el proceso de creación de la misma. También facilita que las ideas resolutivas de un proyecto pasen a beneficiar los otros, así como a veces también los problemas.

Más allá de la sensación de respaldo y amparo, haber compartido las diferentes y diversas experiencias ha enriquecido al colectivo en cuanto a la mejora de las condiciones de los proyectos y los contratos, así mismo de su seguridad y viabilidad. La tarea también está en dignificar la masovería, para hacerla un intercambio justo respecto a la energía invertida y el tiempo de vida del proyecto.

### **3. El contrato de Masovería Urbana. Cómo se negocia, cómo se calcula, y cómo se lleva a cabo**

Lo primero es buscar un espacio y un teléfono, un contacto, una dirección. Puede venir de donde menos te lo esperas, de la web, del registro de la propiedad o de tu prima de Australia. La mayoría de veces, viene de alguien muy cercano. Pasando voces, la idea de la masovería llega al oído de aquella vecina que lleva tiempo sin querer ni poder vender su casa: tiene algún vínculo afectivo con ella, o está en tan mal estado que no la puede alquilar o sencillamente no se puede cuidar de ella y está buscando alguien que se pueda encargar. El barrio, donde todo el mundo se conoce y sabe las historias de las casas, suele ser el mejor punto de inicio. Lo que es cierto, es que todxs lxs propietarixs que acceden a negociar una masovería urbana tienen ya una cierta predisposición respecto a proyectos alternativos. Su prioridad no es la de rentabilizar o especular, si no más bien de conservar o recuperar un espacio y facilitar el acceso a la vivienda a personas que de otra manera lo tendrían complicado.

Una vez juntados los ingredientes, podemos empezar a formular el contrato. Hay muchos modelos de contrato que circulan por la red, algunos redactados por administraciones públicas para su uso y consumo (como es el caso de la Diputació de Barcelona). Nosotrxs hemos ido creando un catálogo de todos estos contratos, aparte de los que hemos ido firmando como colectiva. Todos difieren, pero siempre tienen también elementos en común:

- a) Tipología de contrato. Los contratos de masovería no son de vivienda (son cesiones de uso o contratos de arrendamiento para usos diferentes a vivienda). Si fueran un contrato de alquiler sencillo o con carencia por ejemplo, necesitarían de una cédula de habitabilidad que la mayoría de los espacios no tienen, porque se supone que los espacios que se reformarán aún no son habitables. A veces entre las cláusulas contractuales se establece un tiempo antes del cual la parte masovera tendrá que tramitar la cédula de habitabilidad.
- b) Las obras. Se especifica que la renta monetaria está substituida por una contraprestación en especie. Se detalla durante cuánto tiempo y el tipo de intervenciones que se harán en el espacio objeto del contrato. La contraprestación no monetaria se pacta entre las partes, formalizando con menor o mayor detalle todas las obras que serán llevadas a cabo por la parte masovera. Una vez acordadas las obras, se establece el coste total (incluyendo los materiales, las horas, los permisos) de las intervenciones, que se compara al coste mensual o anual de una eventual renta de la casa en las condiciones en las que se encuentra. Restando el valor de las obras (dividido por mensualidades, anualidades o por el total) al valor de la hipotética renta del espacio se obtiene la duración del contrato. Por ejemplo:
  - Valoramos que un inmueble masoverizable, en el estado en el que se encuentra, se podría alquilar por 450€ al mes, o sea 5.400€ al año.
  - Valoramos que las obras necesarias para la recuperación y mantenimiento del inmueble equivalen a un total de 25.000€ (8000€ de materiales y contratación externa, 1000€ de gestión y pólizas, 14.000€ en horas).
  - El contrato de masovería equivalente a la reforma sería de 5 años y 5 meses más los años que se establezcan como amortización de las obras a beneficio de la parte masovera (por ejemplo de 2 años sin contraprestación económica o de 5 años de alquiler a 275€).

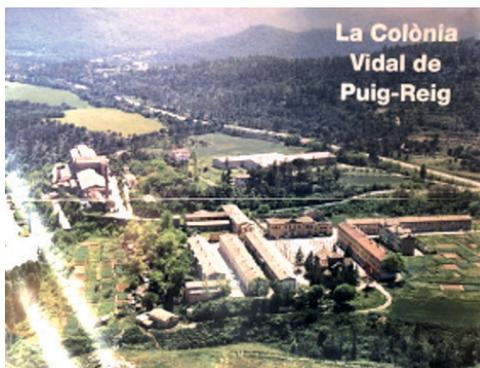
En este apartado se establecen también eventuales visitas de obra por la parte propietaria, que sirven como registro de la ejecución de las intervenciones y de pago de la renta.
- c) Tiempo de amortización de las obras. En el caso de que después de la obra la renta pase a una contraprestación económica, se establece un tiempo de amortización durante el cual la parte masovera podrá beneficiarse de una renta baja o nula en virtud de las mejoras aportadas.

- d) Suministros y poderes para hacer trámites en el lugar del propietario. A veces el mismo contrato incluye cláusulas específicas para facilitar trámites como la nueva alta de suministros (no todas las casas tienen suministros ya contratados) o el empadronamiento de lxs masoverxs (que suele ser complicado con esta tipología de contratos).

## 4. Retos, potencialidades y futuro incierto de la Masovería Urbana

Para nuestro colectivo en concreto, los retos son:

- a) **De definición.** Oscilamos mucho a la hora de formular la idea de masovería urbana. La hemos aplicado a espacios de vivienda pero también a espacios de actividades como solares o locales. Hemos empezado con la idea de que solo la reforma es la contrapartida del intercambio, pero ahora vemos que también los servicios (como la dinamización comunitaria o las tareas de gestión o administración), pueden ser una manera de intercambiar tiempo por vivienda. Siempre hemos vinculado la masovería a la idea de un acuerdo de intereses entre particulares, pero sin embargo, nos vemos en mesas de implementación de la masovería urbana impulsadas por instituciones públicas, o de entidades con las que pensamos sería complicado, casi imposible, firmar un contrato de masovería. Incluso pensamos que a veces se pueda definir un criterio claro para contornear la masovería, pero al poco tiempo surge un proyecto que nos lo desmiente y que nos hace pensar siempre lo mismo: que cada casa es un caso y que no hay manera de modelizarlo. Es rico y enriquecedor por que es diverso y justamente, porque está poco articulado legalmente.



- b) **La escala.** El reto para nosotrxs es no crecer, o mantenernos en una escala que haga sostenible dedicarnos a la red de proyectos y al mismo tiempo a nuestros propios proyectos particulares. Es tentador y viable profesionalizarnos como colectivo y funcionar como catalizadores para nuevos contratos; dedicarnos a tiempo completo a poner en contacto propietarios con posibles masoverxs y así especializarnos en la intermediación. Sin embargo, hasta ahora hemos valorado que esta no es nuestra vía ni nuestra escala - esto nos llevaría a tener que institucionalizar la masovería urbana

y posiblemente a “crecer” en volumen de proyectos. Creemos que cada contrato necesita de una confianza mutua entre las partes que no puede venir interpuesta por las garantías que pueda ofrecer nuestra entidad como intermediaria. Aparte, consideramos que buena parte del problema de la vivienda actual (así como de otros aspectos de nuestras economías) derivan de las agencias, administradores, inmobiliarias que actúan en las intermediaciones entre las demandas y las ofertas. Mantener la escala local, particular, de confianza mutua es la que pensamos que sea propia de la Masovería.

- c) **La autoconstrucción.** ¿Cómo promover la Masovería Urbana sin tener una clara normativa sobre la construcción autónoma? Sobre todo en el contexto urbano, es difícil poder plantear que personas no profesionales lleven a cabo según qué reforma de un inmueble. El ámbito de las actuaciones que legalmente se pueden llevar a cabo dentro de una vivienda por las propias inquilinas es relegado al bricolaje. La burocracia asegura que los edificios en las ciudades solo pueden tocarse a través de manos “expertas” de promotoras, constructoras, etc. Promover la masovería urbana a veces tiene que ver con un vacío legal, pero en el caso de las obras de reforma en autoconstrucción choca con una negación rotunda. Después de firmar un contrato, a veces nos encontramos con la imposibilidad de llevar a cabo muchos de los acuerdos suscritos. Hasta ahora, los proyectos de reforma que requerían permisos de obra menor o mayor, las obras se han llevado a cabo creando escuelas-talleres. A través de este mecanismo, se contrata durante el tiempo que duren las obras un profesional, la mayoría de veces autónomo, que asuma la responsabilidad que coordina al grupo de masoverxs en las actuaciones. Un reto es abrir brecha dentro de las normativas para que contemplen la autoconstrucción y fijen criterios de seguridad y viabilidad para casos como el de la masovería.
- d) **Posibilidad de financiación, formación y reformas energéticas.** Las obras pactadas en los contratos a veces necesitan un desembolso inicial de capital que excede la cuantía mensual fijada de alquiler hipotético. Normalmente lxs masoverxs, a parte de las horas de trabajo, van pagando cada mes una cuota que sirve para hacer frente a los gastos de materiales. Así que, irían pagando, en el supuesto del ejemplo de arriba, aproximadamente 100€ mensuales para materiales más unas 120 horas de trabajo. Eso correspondería a los 450€ euros mensuales puestos como referencia de alquiler. Pero, ¿qué pasa si mientras que se hacen las obras no se puede vivir en el espacio? O que pasa, si las obras necesarias para hacerlo habitable superan ese cálculo y de entrada se necesita sostener un coste de material muy superior a los 100€ mensuales (por ejemplo cambiar una viga o rehacer un techo). En este caso, hasta ahora, los proyectos han recurrido a canales de financiación privados, como es el micromecenazgo o los préstamos entre particulares. La dificultad de financiar de entrada las obras además condiciona la tipología de las actuaciones. Sería más coherente también proponer reformas que incluyan ya las energías renovables y

los nuevos estándares de vivienda pasiva o de confort. Pero la tecnología y la información aún es muy cara y por eso inaccesible para esta tipología de proyectos. El reto es encontrar una manera de financiar colectivamente las obras de arranques de los proyectos (que suelen ser las más caras) y también ampliar el abasto de las mismas, incluyendo intervenciones que comprendan la eficiencia energética y el confort.

- e) **La convivencia y la continuidad de los grupos.** Cuando nos planteamos un proyecto de masovería urbana también ponemos en debate el funcionamiento de la convivencia. Normalmente los que arrancan un proyecto son grupos ya formados, que se han puesto a prueba en otras situaciones y que tienen muy claro que se quieren embarcar en una aventura juntxs. Pero también se da el caso de que el grupo es pequeño respecto a las medidas del nuevo proyecto, o que se tenga que ir ampliando, renovando con el pasar del tiempo. El cuidado de la convivencia es un aspecto muy importante y que no entra en los contratos, pero de los que depende la estabilidad y la viabilidad de los mismos. A menudo se trata de grupos que tienen el gran reto de construir otros vínculos familiares a través de un hogar compartido, como por ejemplo compartir crianza o relaciones, cosa que los aleja de la manera en la que están proyectados la mayoría de hogares y de normas. El gran reto es poder dar soporte y amparo también a estas nuevas realidades emergentes de familias no normativas. Poder dotarlas de recursos para que puedan plantear su sostenibilidad y continuidad.

Estos retos marcan el futuro de nuestra red y nuestra participación en el debate sobre la masovería urbana. Al mismo tiempo participamos de todas aquellas acciones e iniciativas volcadas a recuperar la vivienda como un derecho básico y de uso, contra la visión del ladrillo como bien de propiedad o de especulación. En estos últimos años, y especialmente en los meses después del confinamiento, ha subido la demanda para nuevos espacios de masovería. En nuestras redes y buzones se ha ido incrementando el número de personas que están buscando proyectos de masovería. La demanda es variada. A veces responde a esta exigencia de una vivienda flexible, que pueda adaptarse a los tiempos y a los grupos diversos, muchas otras a la posibilidad de obtener una vivienda asequible y fuera de los precios de mercado.

Registramos también un incremento de las ofertas, hay más propietarios a los que le llega en conocimiento la posibilidad de ceder en masovería un inmueble. Aún en incremento, el número y la consistencia de las ofertas es siempre inferior al número de las demandas. Sigue habiendo mucho trabajo en la consolidación de los proyectos existentes y en la difusión de esta opción para que más propietarixs puedan confiar en la masovería urbana como una posibilidad de movilización de sus inmuebles.

# OBRINT PORTES

**Eric Morros Ariza**

## **1. La Cooperativa**

Obrint Portes SCCL es una cooperativa sin ánimo de lucro que tiene como objetivo la mejora del acceso a la vivienda para aquellas personas que no tienen este derecho garantizado. Para llevarlo a cabo, rehabilitamos viviendas en desuso, tanto de propiedad pública como privada a través de la masovería urbana.

La metodología utilizada en este proyecto se basa en la atención centrada en las personas y sus necesidades. A partir de las dificultades para acceder a una vivienda digna y asequible de alquiler en la ciudad de Lleida, las personas que forman la entidad deciden buscar posibles alternativas.

Desde Obrint Portes se realiza un trabajo multidisciplinario para abordar las necesidades de las personas en el ámbito de la vivienda. Por un lado, buscamos viviendas en desuso que requieran ser rehabilitados y negociamos la cesión de uso o alquiler de larga duración. Una vez se localiza una vivienda, se realiza el estudio de las rehabilitaciones necesarias y las diferenciamos entre las que se pueden realizar con masovería urbana y las que requieren del trabajo de profesionales. Cuando los profesionales han realizado estas tareas, buscamos las personas masoveras que participarán al proyecto.

El perfil de estas personas dependerá de las características de la vivienda y las necesidades de estos. También se les pide un mínimo de ingresos para poder hacer frente a los gastos de los suministros y al futuro alquiler asequible, una vez se les acabe la carencia de alquiler por las horas invertidas. Las tareas a realizar son supervisadas por un jefe de obra, que acompaña y forma a los participantes del proyecto. Así, aparte de garantizar una vivienda digna, se fomenta la inclusión laboral de los participantes.

Cuando la vivienda está a punto, las personas pueden entrar a vivir en esta. Se les contabiliza las horas invertidas y se calcula el tiempo de carencia del alquiler.

Después de este tiempo, las viviendas tienen un alquiler asequible de entre 2 y 3€/m<sup>2</sup>. También se realiza un acompañamiento de las masoveras los primeros meses. Este precio, supone una rebaja prácticamente del 50% respecto de los precios de mercados actuales, donde el precio mediano de alquiler en Lleida es de 6,93€ por m<sup>2</sup>. Mientras los jóvenes tienen carencia de alquiler, solo pagan entre 30€ y 40€ en concepto de gastos de suministros.

Para acceder a la vivienda, no se solicita fianza, un gasto difícil de asumir por muchas personas a la hora de acceder a una vivienda de alquiler. Además, no se pide que la persona tenga un trabajo estable ni la nómina, pues los ingresos pueden proceder de una prestación económica o de otras fuentes. Por lo que hace a la documentación, las personas que quieren acceder al proyecto solo necesitan de pasaporte, documento mínimo para realizar un contrato de arrendamiento.

Los contratos realizados son de cesión de uso de habitación en alojamiento de carácter temporal, los cuales tienen una duración de un año. Por lo tanto, su renovación será anual. Este tipo de contrato implica también el derecho en todos los espacios comunes.

## 1.1 Objetivos



Rehabilitar viviendas en desuso mediante masovería urbana



Ampliar la bolsa de viviendas susceptibles de ser alquilada a un precio asequible.



Aprovechar los beneficios de la masovería urbana como herramienta de transformación social.



Contribuir a la no degradación, la reactivación y mantenimiento del parque de viviendas en desuso.



Favorecer el acceso a una vivienda digna y asequible a personas con riesgo de exclusión social.



Proporcionar a los masovers/es una formación no formal en tareas de rehabilitación.

## **2. Proyecto Obrint Portes en Lleida**

### **2.1. Situación actual**

Actualmente la cooperativa tiene 5 viviendas cedidas en uso, 4 propiedad de la Empresa Municipal de Urbanismo de Lleida y una quinta de propiedad privada, que está en fase de rehabilitación.

Las cuatro viviendas de propiedad municipal fueron rehabilitadas durante los últimos meses del pasado 2020 y fueron habitables durante el primer trimestre de 2021. Según el convenio firmado el mes de julio de 2020, la cooperativa es usufructuaria de las viviendas durante 7 años más 3 prorrogables.

La última vivienda cedida de propiedad privada estará disponible a partir del próximo mes de noviembre y ha sido cedida a la cooperativa durante los próximos 5 años y medio.

## 2.2. Viviendas rehabilitadas

INFORMACIÓN BÁSICA DE LA VIVIENDA	
<b>DIRECCIÓN POSTAL:</b> CALLE SANT JAUME Nº1, 1-1 i 1-2	
<b>ZONA GEOGRÁFICA:</b> LA BORDETA	
<b>REFERÈNCIA CATASTRAL:</b> 3688105CG0038H0012QT (1-1) I 3688105CG0038H0013WY (1-2)	
<b>AÑO DE CONSTRUCCIÓN:</b> 1963	
<b>METROS CUADRADOS:</b> 156,45 m <sup>2</sup>	
REHABILITACIONES Y MEJORAS REALIZADAS	
PROFESIONALES	MASOVERES
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Instalación de circuito de calefacción.</li> <li>-Instalación de caldera.</li> <li>-Instalación de radiadores.</li> <li>-Instalación de ventanas, mamparas y balconeras de aluminio.</li> <li>-Sustitución de tubos de plomo por tubos de cobre.</li> <li>-Reparación y actualización de la instalación eléctrica.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Demolición de baños y cocina.</li> <li>-Alicatado de baños y cocina.</li> <li>-Instalación de los nuevos equipamientos en baños y cocina.</li> <li>-División de habitaciones con cartón yeso.</li> <li>-Sustitución de falso techo.</li> <li>-Instalación de suelo de parquet.</li> <li>-Pintura del inmueble.</li> <li>-Limpieza y adecuación del inmueble.</li> </ul>
<b>DURACIÓN DE LAS REHABILITACIONES:</b> 6 MESES	



<b>INFORMACIÓN BÁSICA DE LA VIVIENDA</b>	
<b>DIRECCIÓN POSTAL:</b> CALLE VENUS Nº6, 1-2	
<b>ZONA GEOGRÀFICA:</b> LA MARIOLA	
<b>REFERÈNCIA CATASTRAL:</b> 1196207CG0019E0091WL	
<b>AÑO DE CONSTRUCCIÓN:</b> 1975	
<b>METROS CUADRADOS:</b> 85 m <sup>2</sup>	
<b>REHABILITACIONES Y MEJORAS REALIZADAS</b>	
<b>PROFESIONALES</b>	<b>MASOVERES</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Renovación de instalación eléctrica.</li> <li>-Instalación de calentador eléctrico.</li> <li>-Reparación de la instalación de agua</li> <li>-Reparación y actualización de la instalación eléctrica.</li> <li>-Sustitución de una ventana de aluminio.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Instalación de los nuevos equipamientos en baños y cocina.</li> <li>-Instalación de zócalos.</li> <li>-Pintura del inmueble.</li> <li>-Limpieza y adecuación del inmueble.</li> </ul>
<b>DURACIÓN DE LAS REHABILITACIONES:</b> 4 MESES	



## II. EXPERIENCIAS DE MASOVERÍA

INFORMACIÓN BÁSICA DE LA VIVIENDA	
<b>DIRECCIÓN POSTAL:</b> CALLE MÚSIC VIVALDI N°12, 2-4	
<b>ZONA GEOGRÀFICA:</b> LA MARIOLA	
<b>REFERÈNCIA CATASTRAL:</b> 1295212CG0019E0030PX	
<b>AÑO DE CONSTRUCCIÓN:</b> 1974	
<b>METROS CUADRADOS:</b> 105 m <sup>2</sup>	
REHABILITACIONES Y MEJORAS REALIZADAS	
PROFESIONALES	MASOVERES
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Renovación de instalación eléctrica.</li> <li>-Sustitución de caldera.</li> <li>-Reparación de la instalación de agua</li> <li>-Reparación y actualización de la instalación eléctrica.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Instalación de los nuevos equipamientos en la cocina.</li> <li>-Saneamiento de las paredes.</li> <li>-Pintura del inmueble.</li> <li>-Limpieza y adecuación del inmueble.</li> </ul>
<b>DURACIÓN DE LAS REHABILITACIONES:</b> 4 MESES	



### 2.3. Parte masovera

El perfil de la parte masovera a la cual iría dirigido el presente proyecto piloto fue consensuado entre los técnicos de la Empresa Municipal de Urbanismo, el Ayuntamiento y Obrint Portes. Uno de los colectivos que más dificultades tiene para acceder a una vivienda digna, son los jóvenes. Históricamente, España se ha situado entre los países europeos con una edad mediana de emancipación domiciliaria más alta. La principal razón es que los precios de la vivienda están fuera de su alcance, las condiciones laborales de la juventud catalana siempre se han caracterizado por un alto grado de precariedad, con salarios bajos, alta inestabilidad contractual, etc.

Además, en Lleida, se añade un factor importante al mercado de alquiler. El hecho de que haya una demanda de habitaciones de alquiler muy alta por parte de estudiantes universitarios y que haya un mercado que tiende a subir los precios vista la demanda, deja en riesgo de exclusión una parte de la población. Los jóvenes que no son universitarios o no tienen una situación socio-laboral estable, tienen graves dificultades para acceder a una vivienda digna a un precio asequible.

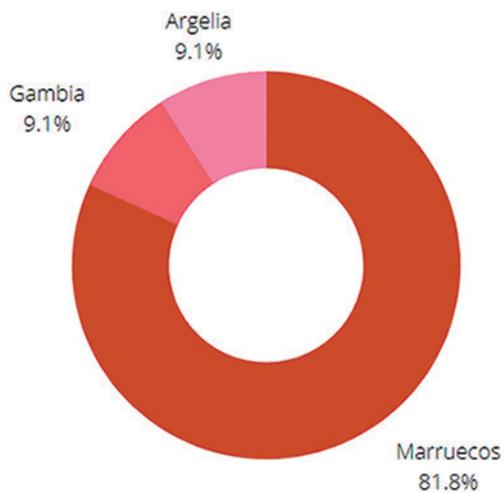
El perfil de los jóvenes seleccionados, pues, era el de población de 18 a 30 años, con dificultades de acceso a la vivienda, que hubieran compartido vivienda previamente y que tuvieran unos ingresos mínimos para hacer frente a los gastos que tiene una vivienda de alquiler. Además, se valoraba los conocimientos y formación en bricolaje o experiencia en tareas de rehabilitación de vivienda, como albañilería o pintura.

Así pues, una vez identificada la población diana del proyecto, Obrint Portes SCCL contactó con aquellas entidades del tercer sector que pudieran estar interesadas en ofrecer esta alternativa a sus usuarios/se. El cooperativismo y el establecimiento de una red entre entidades del tercer sector que comparten objetivos y valores es esencial para ofrecer servicios y propuestas de calidad al servicio de las personas.

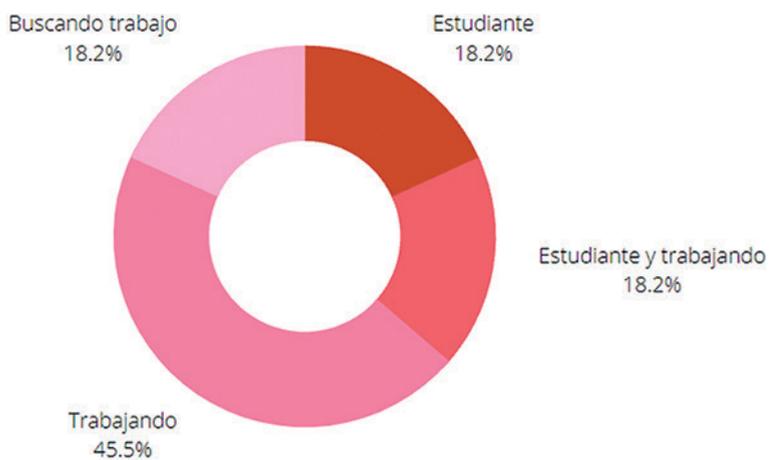
El proyecto tuvo una gran acogida y enseguida hubo jóvenes interesados en el proyecto. Para garantizar el éxito del proyecto, el proceso de selección era muy esmerado. Por un lado, se hacía rellenar un documento de inscripción como solicitante del proyecto. Una vez valorado este primer documento, se realizaba una entrevista personal, el resultado de la cual se evaluaba posteriormente con una rúbrica interna.

## CARACTERÍSTICAS DE LOS MASOVERS

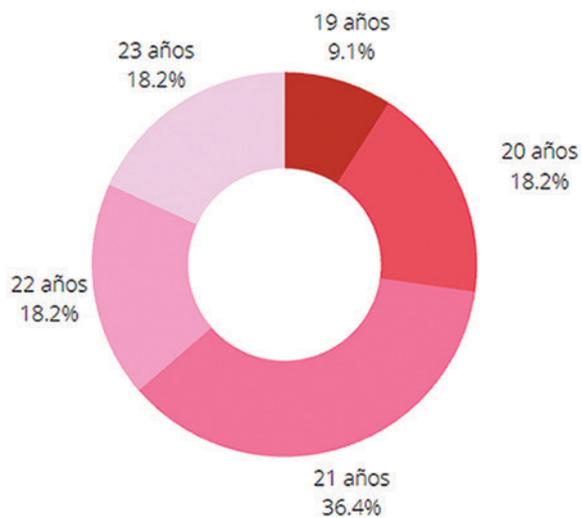
### ORIGEN



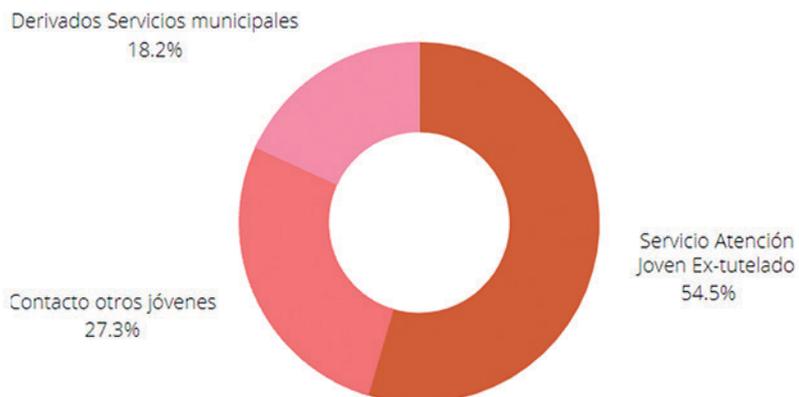
### SITUACIÓN LABORAL

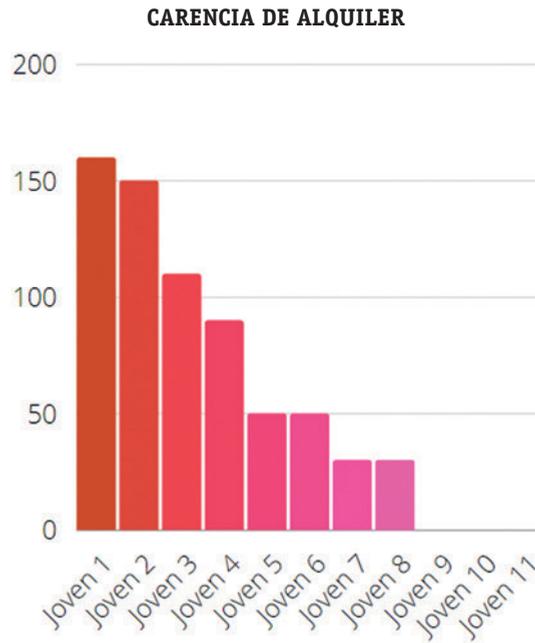
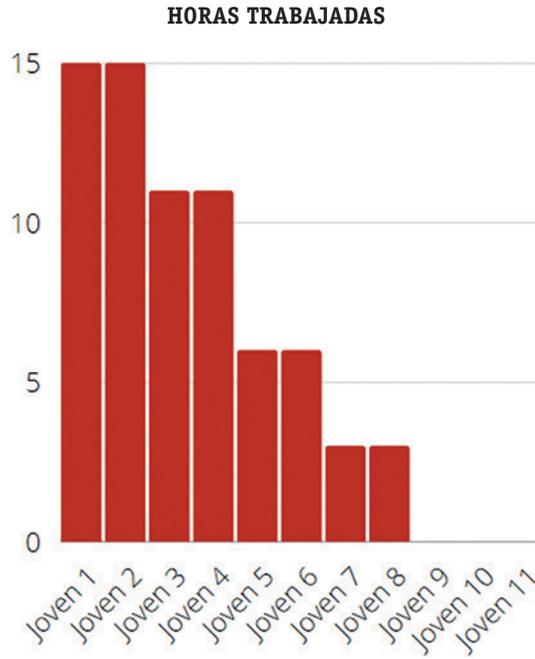


### EDAD



### CONOCIMIENTO DEL PROYECTO





### CÁLCULO MESES CARENIA ALQUILER

$$\text{VALOR HORAS REALIZADAS POR MASOVERS} = \text{HORAS TRABAJADAS} \times \text{PRECIO H. AUXILIAR DE PALETERIA}$$

$$\text{COSTE DE ALQUILER DE HABITACIONES} = \frac{\text{M}^2 \times \text{PRECIO ALQUILER ASEQUIBLE}}{\text{N}^\circ \text{ D'HABITACIONES VIVIENDA}}$$

$$\text{CARENIA} = \frac{\text{VALOR HORAS}}{\text{COSTE DE ALQUILER DE HABITACIÓN}}$$

#### **Ejemplo JOVEN 1**

Masover que ha realizado un total de 161 horas en una vivienda de 143 m<sup>2</sup> y 5 habitaciones. El precio por hora según convenio de auxiliar de paletería son 6,83€/h.

$$\text{VALOR DE LAS HORAS DEL MASOVER} = 161 \times 6,83\text{€} = 1099,63\text{€}$$

$$\text{COSTE DEL ALQUILER DE LAS HABITACIONES} = 143\text{m}^2 \times 2,5\text{€ pOr m}^2 / 5 \text{ hab.} = 71,5\text{€/hab.}$$

$$\text{CARENIA} = 1099,63 = \mathbf{15,37 \text{ meses de carencia de alquiler.}}$$

## 3. Oportunidades y dificultades

### 3.1. Oportunidades

Por un lado, la masovería urbana reduce cerca del 60% los costes de las rehabilitaciones. Si bien los acabados pueden no ser profesionales, pues las rehabilitaciones son realizadas por personas masoveras con acompañamiento de profesionales, la reducción del importe a invertir es mucho menor. El uso de la autoconstrucción guiada, así como el precio por el que computan las horas las personas masoveras, resultan clave para esta reducción de costes.

Por otro lado, la masovería urbana se convierte en una herramienta de transformación social muy importante. El hecho de que las personas masoveras tengan dificultades de acceso a la vivienda y estén en riesgo de exclusión social, comporta que su empoderamiento, motivación y responsabilidad sean claves en el éxito de este tipo de proyectos. Poder rehabilitar lo que será tu futuro hogar a un precio asequible, con un contrato que garantiza una continuidad y seguridad es un factor muy importante para las personas masoveras. Además, el acompañamiento de un profesional en el ámbito de la rehabilitación aporta una formación a las personas masoveras que puede incrementar sus posibilidades de inserción laboral.

Por último, el hecho de que sean las propias personas masoveras las que vivirán en la vivienda, da una continuidad al proyecto, aparte de los beneficios respecto al compromiso con el proyecto y el inmueble, nombrados anteriormente. Esta continuidad desde el transcurso de las rehabilitaciones hasta la ocupación del inmueble rehabilitado reduce la necesidad de selección de inquilinos en una única selección previa de las personas masoveras. Además, la replicabilidad de los proyectos de masovería urbana proporciona la posibilidad de realizar el proyecto en cualquier vivienda y con prácticamente cualquier colectivo de personas.

### 3.2. Dificultades

Algunas de las debilidades observadas a lo largo de la realización del proyecto piloto en Lleida y desde la creación en 2018 de la asociación que precedió a la cooperativa, tiene que ver sobre todo con el ámbito económico y jurídico.

Siendo todavía una alternativa de acceso a la vivienda novedosa, aunque se recoge en la legislación catalana desde el año 2007, con la ley 18/2007 por el derecho a la vivienda, muchas administraciones conocen poco esa práctica. Este desconocimiento hace que, en ocasiones, sea un impedimento para la implementación de proyectos. En el ámbito económico, y en nuestro caso que trabajamos con personas en riesgo de exclusión que no pueden invertir en los materiales, ni rehabilitaciones de la vivienda, es donde encontramos las principales dificultades. Sin apoyo institucional y económico es muy difícil realizar este tipo de proyectos.

Otra dificultad que encontramos tanto en el ámbito urbano como rural es la reticencia de propietarios privados a ceder sus viviendas para proyectos de masovería urbana o contemplar esta opción para la rehabilitación de sus viviendas.

En todo caso, la masovería urbana va adquiriendo renombre y suena cada vez más como una alternativa real a distintas necesidades de vivienda, como la falta de inmuebles de alquiler asequible, el mantenimiento y rehabilitación del parque público y privado de viviendas o la repoblación de zonas rurales.

# VIDALIA-VIVIENDA COOPERATIVA Y PATRIMONIO INDUSTRIAL

Daniel J. Hayes

*Vidalia*

## 1. Introducción

Las ciudades y el tejido urbano se han convertido, en función del modelo urbanístico español, apoyado en la expansión del suelo urbano sobre el suelo natural, en un espacio de oportunidades para iniciativas privadas y capitalistas. En el otro sentido, ocurre el vaciamiento de los pueblos rurales españoles que, además de vacíos, dejan atrás un patrimonio construido que se va arruinando con el paso de los años.

Como efecto de la crisis general, iniciada a mediados del 2007 se ha dejado atrás, un parque inmobiliario construido, con obras no finalizadas en algunos casos, y muchas viviendas cerradas en malas condiciones de conservación.

*“Cuando la Señora Antonia nació en la colonia Vidal, hacía unos 20 años que había acabado la construcción de la fábrica y que la producción estaba a pleno rendimiento, sus abuelos y sus padres ya trabajaron para la familia Vidal, los obreros levantaron desde la primera piedra de la fábrica hasta la última vivienda...”*

La vivienda, aunque sea un derecho humano, garantizado por la Constitución Española en su artículo 47, es un derecho que no alcanza a todos los sectores sociales. Eso porque la vivienda presenta la singularidad de ser a la vez, objeto del mercado capitalista, como inversión y sujeto a la especulación, sobre todo en países poco democráticos. La vivienda tradicional española prácticamente se organiza, mayoritariamente, a través del mercado, por su compra en régimen de propiedad. Los esfuerzos en favor del alquiler no han supuesto una gran ventaja respecto a la propiedad y, por

tanto, no cumple el papel de facilitador de la autonomía ni constituye una alternativa real a la vivienda en propiedad en los procesos de independencia residencial, por ejemplo, de los jóvenes, dado sus elevados precios. En este contexto predominan los elementos económicos, influenciando la tipología de vivienda producida, generando un stock de características que no atienden a todos los colectivos, solo un parque de vivienda flexible y asequible podría hacerlo. El resultado de este escenario es la dicotomía de haber viviendas vacías o en desuso y a la vez, colectivos vulnerables sin acceso, jóvenes, adultos en el paro o con inestabilidad laboral, e inmigrantes entre otros.

En algunos países centrales y del norte europeo, hay cierta conciencia política para resolver las necesidades de vivienda de sus habitantes, eso significa un sistema público más extendido en el atendimiento de las necesidades básicas. En estos países la cesión de uso y la vivienda en cooperativa en sus distintas formas se manifiesta al paso que la vivienda en propiedad o en alquiler. Son más comunes contratos en que la propiedad es compartida (*shared ownership*) o el arrendamiento es a largo plazo (*leasehold*).

La ocupación irregular, la degradación del entorno urbano y rural, de los espacios públicos, son consecuencias de este modelo, desvalorizando la infraestructura construida y por supuesto la pérdida del patrimonio catalogado. La no protección y preservación de este patrimonio pone en riesgo el testimonio de algo más inmaterial, como la memoria del trabajo, pero que es clave para el entendimiento del desarrollo y progreso de la España rural del siglo XIX.

*“Una vez cerrada la fábrica por la imposibilidad de competir en un modelo de globalización con el precio de la mano de obra en zonas donde los derechos humanos son vulnerados, lo primero que pasó fue la misteriosa segregación del salto de agua de la colonia, y la igualmente misteriosa y opaca cesión del mismo a una empresa privada por un plazo de tiempo que parece que nunca expira...”*

La tragedia capitalista y la post industrialización han dejado claro que los derechos civiles no le importan mucho al Estado, comparado con los de las empresas, las marcas y las instituciones financieras. Sin embargo, una vía alternativa se establece en España con la Ley 5/2011 de la Economía Social. Este es uno de los sectores institucionales que, junto al Estado y al sector privado capitalista, en los países desarrollados, responde, de manera creativa, a las necesidades de las personas cuando no son satisfechas por el mercado y ni a través del Estado, como es el caso de la vivienda. Las entidades de la economía social se caracterizan por la primacía de la persona y no del capital. Desde entonces, en muchos municipios y zonas de España se están implementando, sobre todo “más normas” para el favorecimiento de políticas económicas basadas en la Economía Social y en las fórmulas alternativas al acceso a la vivienda. Estas iniciativas se caracterizan por emerger de la organización social.

Por su definición, la cooperativa, tiene como base y diferencia de la empresa capitalista, los valores de autoayuda, autorresponsabilidad, democracia, igualdad, equidad

y solidaridad, y sostienen valores éticos de honestidad, apertura, responsabilidad social y preocupación por los demás.

Presentamos en este escrito el caso de la Cooperativa Vidalia que, a partir de un contrato de Masovería Urbana en la Colonia Vidal, trabaja desde la perspectiva de la innovación social, que hace referencia a las nuevas ideas que satisfacen, de manera eficaz, las necesidades sociales creando nuevos modelos de relación social.

## 2. Masovería Urbana

*“Una intervención social clave en la lucha contra la exclusión social y en la defensa del patrimonio que representa la colonia textil Cal Vidal en Puig-Reig, Barcelona.”*

La Masovería Urbana es un modelo de contrato que emerge en un momento previo a la crisis inmobiliaria que estallaría en el 2008, es, como una estrategia para abarcar dos problemas: la necesidad de vivienda de personas en situación de vulnerabilidad en el acceso, y un número expresivo de viviendas en desuso. Definida en la Ley del derecho a la vivienda de Cataluña, Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

La masovería urbana caracteriza una operación en la cual están involucradas, por un lado, las personas que necesitan una vivienda, y por otro, el propietario de una vivienda en desuso y que necesita obras para rehabilitación. Elegir la cooperativa como y este modelo de contrato es de cierta manera, poner en manifiesto que existen alternativas para el acceso a la vivienda que no sea alimentar el mercado inmobiliario, sino aprovechando los recursos que ya existen en el territorio.

*“Gran Diccionari de la llengua Catalana:*

*Mas: 1 Casa de campo aislada. 2 Explotación agraria que tiene como centro un “mas”.*

*Masover: Persona que explota un “mas” en el que vive, pero del que no es propietario.*

*Masovería: 1 Conjunto formado por el “mas” o la casa de campo con las tierras de que forman parte. 2 Casa donde vive el “masover” o los masoveros de una propiedad con sus construcciones accesorias.”*

*“...nos llevamos una gran sorpresa, cuando desde la propia administración, en una reunión con un representante del área de patrimonio, se nos dijo literalmente:*

*–Puig-Reig tiene demasiadas colonias industriales y la mejor manera de que la gente se diera cuenta del problema y a la vez se acabara, sería que se quemase una...”*

## 3. Cooperativa Vidalia

Constituida inicialmente a finales de 2017 como una asociación temporal (Asociación para la Promoción de la Masovería Urbana - APMU), la cooperativa integral Vidàlia se constituye jurídicamente para la negociación del contrato de masovería urbana,

firmado con el propietario de la colonia textil Cal Vidal de Puig-Reig, en Barcelona, por 75 años. Los socios, interesados en el patrimonio construido de la colonia y en las posibilidades de constituirse una comunidad otra vez autónoma, recordamos que las colonias industriales eran totalmente autónomas, considerando la vivienda, seguridad alimentaria, energética, social y económica.

*“El fet d’estar en comunitat aporta molta riquesa en certs aspectes relacionals, i també en certs aspectes demana alentir el ritme i dedicar temps i energia per tal que tot el grup se senti comode en les decisions que es prenen i arribar a equilibris, d’avedades difícils.*

*Aquest últims dos anys que ja hem estat vivint a la colònia ho hem fet en format de comunitat , adaptant un espai com a cuina menjador comunitaris, aportant una quota econòmica i una en hores de feina comunitària mensual. Fem una reunió setmanal grupal fixa i d’altres més informals en subgrups o dominis específics.”*

La Colonia Vidal es una de las colonias textiles que, durante el último tercio del siglo 19 y principios del siglo 20, se asentaron al margen del río Llobregat para utilizar su agua como fuente de energía. Catalogada como patrimonio histórico, es una de las ocho que existen en el mismo municipio. La Colonia ha sido patrimonio familiar hasta 2006, cuando fue vendida a una multinacional americana, la cual tenía un plan de inversión y quería levantar allí una urbanización de lujo, con instalaciones deportivas incluidas. La única parte que se queda con la familia es la gestión del museo. Sin embargo, en 2010, en el escenario de la crisis inmobiliaria, la empresa desiste de seguir con el proyecto, dejando el compromiso de una hipoteca importante y los convenios firmados con el Ayuntamiento, eso si, previamente habían empezado a desalojar la colonia para ejecutar el proyecto y quedaron cuatro casas contadas habitadas.



Projecte aprovat per l’Ajuntament de Puig-Reig a l’any “97” per tal de enderrocar els volums catalogats i reconstruirlos amb plantes sòtans d’aparcaments per tal de des- envolupar una urbanització “d’alt standig” Amb aquest motiu l’ajuntament i l’empresa

constructora van a arribar a acords per vuidar els habitatges ocupats legítimament i ara sense cap responsabilitat per cap part, la colonia es veu en esta ruínós i casi totalment despoblada.

*“La negativa del ayuntamiento a dar una licencia a los actuales ocupantes para diagnosticar y realizar un plan por etapas para iniciar la rehabilitación del patrimonio histórico de la colonia nos asombra y nos preocupa.”*

El caso de Vidàlia es de una complejidad jurídica importante, dado la formulación del contrato, así como dificultades en las relaciones y el cumplimiento de los acuerdos con el Ayuntamiento. Aunque hayan recibido subvención para pagar el proyecto de la cooperativa y empezaron a realizar la limpieza y pequeñas reparaciones de mantenimiento, no tienen todavía las condiciones socio-económicas para arrancar el proyecto con las garantías que se le exige habitualmente a las empresas constructoras y promotoras.

*“La manera de hacer que nos sintamos propietarios de nuestras propias viviendas, es la intervención directa, ya sea en la rehabilitación y mantenimiento, así como en la mejora de las condiciones de vida... construir y participar nos empodera del espacio y nos hace sentirnos responsables de él...”*

La solución al drama de las colonias, podría pasar por recuperar la red de conexiones a diferentes niveles entre colonias, aprovechando la sinergia que ofrece el río y la situación estratégica de las colonias entre ellas, como eslabones indispensables para la distribución y aprovechamiento de los recursos que antes ya abastecieron esta red puramente industrial, profesional y eficiente, que se mostró sostenible hasta el principio de la globalización, pero no por falta de recursos, sino por la ambición de los empresarios de doblar sus beneficios, en muchos casos a costa de la vulneración de los recursos humanos.

Sería como volver a confiar en los programas antiguos de funcionamiento de pueblos y pequeñas ciudades; reinterpretar y adaptar esos programas a las nuevas necesidades sociales, así como, a las nuevas tecnologías (nuevos valores post industriales i pos capitalistas). Dotar al entrono de equipamientos y infraestructuras para la recuperación del espacio público y privado, y sobre todo del patrimonial.

Apoyar y dar a conocer eco aldeas, proyectos que tienden hacia la sostenibilidad real y la economía circular y social, autogestionadas y descentralizadas, como: Can Calafou, La kabe, Can Mas Deu, Cristiania...

Apoyar activamente proyectos de recuperación del entorno natural y patrimonial, como: Salvem el Pla de Riols, Plataforma per recuperar els salts “Kilowats d’aigua”...

## Referencias

BENEYTO FALAGÁN, N. (2013). "Utopía y memoria del territorio: procesos de colonización interior en España a finales del siglo XIX", en *V Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo*, Barcelona-Buenos Aires, junio 2013 (pp. 1061-1077). Departament d'Urbanisme i Ordenació del Territori. Universitat Politècnica de Catalunya.

BENEYTO FALAGÁN, N. (2013). *La colonia Santa Eulalia como utopía del territorio: procesos de colonización interior en España a finales del siglo XIX*.

BUIL, D. M. (2018, May). "La vivienda cooperativa autogestionada como vector de una nueva cultura del habitar. El caso de la 'colonia ecoindustrial postcapitalista' de Calafou", en *XV Coloquio Internacional de Geocrítica: Las ciencias sociales y la edificación de una sociedad post-capitalista*.

SALVANS, J. P., & VINYALS, M. G. (2015). "Las viviendas de" quadra" en las colonias industriales textiles catalanas de la segunda mitad del s. XIX. Un tipo funcional y constructivo basado en las estructuras fabriles", en *Actas del Noveno Congreso Nacional y Primer Congreso Internacional Hispanoamericano de Historia de la Construcción*, Segovia, 13 a 17 de octubre de 2015 (pp. 1349-1357). Instituto Juan de Herrera.

# PLATAFORMA PARA EL IMPULSO DE LA MASOVERÍA URBANA

**Maje Reig**

*La Masovera*

Nos encontramos en un contexto complejo, inestable y con graves problemas a los que las soluciones convencionales no han conseguido dar respuesta. Por una parte, observamos problemas como la degradación del patrimonio arquitectónico en el territorio que, tanto en el ámbito rural como en cascos antiguos de ciudades y poblaciones, ha sufrido un creciente abandono en los últimos años. Un parque de viviendas, además, poco eficiente energéticamente y falto de adaptación a necesidades vitales como la movilidad reducida.

Por otra parte, nuestros pueblos y ciudades cuentan con un porcentaje alarmante de vivienda vacía. Son entornos construidos con una mayor capacidad de alojar de la que tiene lugar de manera efectiva. Esta situación viene provocada, principalmente, por la falta de confianza en el sistema de alquiler actual por parte de propietarios, y el auge de efectos urbanos como la turistificación, que provocan que la oferta de inmuebles sea inferior a la demanda, con consecuencias como las subidas de precios que esto conlleva.

Además, las dificultades de acceso a una vivienda digna en la sociedad y, en particular, la imposibilidad por gran parte de la población joven de emanciparse, ponen de manifiesto la necesidad de encontrar y activar alternativas a la compra y al alquiler, que cumplan tanto con las necesidades y expectativas de la propiedad como de las personas usuarias y que, en definitiva, garanticen el derecho a la vivienda digna.

Ante este conjunto de problemáticas en torno a la vivienda y siendo conscientes de las limitaciones del actual marco económico, urbanístico y jurídico, centrado en el binomio alquiler-compra, La Masovera quiere ser parte de la solución, para lo que

propone un espacio virtual de referencia en las alternativas de acceso a la vivienda, especialmente la masovería urbana y las tenencias intermedias, desde el que defender el valor de uso de la vivienda y la lucha de esta como derecho básico y no como bien de consumo.

## 1. ¿Por qué la masovería urbana?

La masovería urbana es el acuerdo a través del cual la parte masovera se compromete a realizar la reforma o rehabilitación, acordada por contrato, como contraprestación por el uso del inmueble. Esta tenencia está recogida de manera explícita en la pionera Ley catalana 18/2007 del Derecho a la vivienda y se puede practicar en el resto del estado español, entendida como un alquiler por obras, atendiéndonos a la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos.

Uno de los principales motivos por el que apostamos por la masovería urbana es porque facilita el acceso estable y no especulativo a la vivienda. Los contratos de masovería urbana posibilitan la equidad entre las dos partes y sus contraprestaciones: calculando el tiempo de cesión del inmueble de forma directamente proporcional con la inversión realizada en obras. Por otra parte, como los tiempos contemplados en el contrato suelen ser mayores a los ofrecidos por un contrato de alquiler, promoviendo una mayor estabilidad a corto y medio plazo para ambas partes y, como consecuencia, posicionando a la masovería como alternativa, también, a la compra.

Además, la masovería urbana promueve el cuidado del patrimonio y del medio ambiente. La degradación del patrimonio viene generada por su desuso, falta de mantenimiento y posterior abandono. Centros históricos, barrios olvidados o zonas rurales que sufren despoblación son algunos de los contextos en los que esta problemática se hace más visible. La masovería urbana ofrece una solución integral para la movilización de vivienda vacía necesitada de reforma o rehabilitación: facilita el uso del inmueble y asegura su habitabilidad y mantenimiento.

Medioambientalmente, apostar por la reutilización del parque de viviendas ya construido, supone una disminución de la contaminación del proceso de construcción. La masovería urbana posibilita el aumento de la oferta de vivienda sin necesidad de construir nuevos inmuebles y, además, la rehabilitación energética de los mismos. Otra posibilidad, todavía poco explorada, es el empleo de contratos de masovería urbana como medio para la sustitución de sistemas energéticos actuales por otros basados en energías renovables, contribuyendo, así, a la descarbonización.

Otro de los motivos para apostar por la masovería urbana viene motivado por las posibilidades que ofrece para la actualización y adaptación de viviendas. La masovería urbana facilita que personas con diversidad funcional puedan, tras el cambio de su contrato actual de alquiler a uno de masovería urbana, llevar a cabo las reformas necesarias para que la vivienda en la que residen responda a sus necesidades vitales.

Personas con movilidad reducida o con necesidades especiales (como son las personas ciegas) serían las grandes beneficiarias.

Por último, aunque no menos importante, la masovería urbana facilita la actualización de viviendas que han quedado fuera de la legislación de habitabilidad actual, permitiendo que se reformen para adaptarse a las exigencias vigentes, mostrándose, por tanto, como posible solución ante la situación irregular en la que se encuentran propietarios e inquilinos de viviendas sin cédula de habitabilidad.

## **2. ¿Qué papel tiene La Masovera?**

La Masovera es un espacio virtual de encuentro para el impulso de la masovería urbana. Su principal función es la de ofrecer un lugar de encuentro entre personas propietarias y masoveras, donde la parte propietaria puede registrar su inmueble disponible para masovería urbana y las personas interesadas en ser masoveras, pueden ver los inmuebles disponibles y solicitar ser masoveras. Este tipo de plataformas son habituales y conocidas tanto para alquiler como para la compra, pero veíamos necesario impulsar un espacio especializado en la masovería que, además de poner en contacto a las partes, ofrezca servicios asociados para posibilitar el proceso: desde el levantamiento de planos, la valoración de la obra y tiempo de cesión a la definición del contrato a su firma y el seguimiento de las obras a realizar. Para más detalle, se puede visitar la página [www.lamasovera.org](http://www.lamasovera.org).

La misión de La Masovera es, además de ofrecer el espacio de encuentro, visibilizar las problemáticas actuales en torno al acceso a la vivienda, activar los actores necesarios para consolidar una red pública-privada de corresponsabilidad no lucrativa, y dinamizar la investigación y aplicación de alternativas no especulativas para garantizar el derecho de la vivienda a todas las personas. Queremos impulsar un parque de viviendas suficientemente grande y competitivo para poner fin a la precariedad residencial y energética, el control inmobiliario por parte de grandes tenedores y fondos de inversión, y garantizar la cohesión social, el cuidado del patrimonio y del medio ambiente.

## **3. ¿A qué retos nos enfrentamos?**

Desde los inicios de La Masovera, en el 2019, hemos tenido la oportunidad de compartir inquietudes, expectativas y necesidades en torno al proyecto con agentes vinculados al acceso a la vivienda en muy diversos ámbitos (jurídico, fiscal, financiero, arquitectónico...), y definir los retos a los que nos enfrentamos.

El principal reto que hemos detectado es el desconocimiento general que existe en torno a la masovería urbana. Conocer los aspectos que lo definen, su funcionamiento y posibilidades de implementación ayudan a generar un entorno de confianza hacia

esta alternativa de acceso a la vivienda. Desde La Masovera apostamos por un enfoque pedagógico con un lenguaje cercano en todas las acciones de comunicación, así como por la generación de un ecosistema de técnicas especialistas que asesoren profesionalmente el proceso al completo, desde la puesta en contacto de las partes, hasta la firma del contrato y seguimiento de obras.

Generar acciones comunicativas (campañas, jornadas, seminarios, ...) en las que se acerque la masovería urbana a la ciudadanía y se den a conocer casos de éxito es fundamental para crear un entorno de confianza. Para ello, la Administración Pública juega un papel decisivo en la legitimación de esta alternativa. Introducirla en las políticas públicas de vivienda dotaría de un gran impulso a su popularización. Desde sectores académicos, investigarla y documentarla, posibilita su difusión y replicabilidad en diferentes contextos.

Sin embargo, para poder comunicar o promover acciones de masovería urbana, nos encontramos en muchas ocasiones con una falta de datos actualizados sobre el estado del parque de viviendas. Disponer de datos sobre cuántas viviendas están vacías, dónde están localizadas, cuál es el estado de conservación del parque de viviendas, si son accesibles o cuál es el motivo por el que una vivienda está vacía, o no se le realizan las obras necesarias, es fundamental para poder definir, acotar y caracterizar la situación existente, y poder diseñar acciones de movilización útiles que supongan casos de éxito.

La generación de censos de vivienda vacía son una herramienta útil para conocer el volumen al que nos estamos enfrentando, su localización y distribución por el territorio. Disponer de este censo, facilita en un segundo estadio promover acciones más concretas como estudios de vivienda masoverizable o el diseño de programas públicos para la movilización de estas viviendas, como una Bolsa de Viviendas de Masovería Urbana.

El tercer reto detectado durante el desarrollo del proyecto está vinculado a la gobernanza de las soluciones que queremos proponer. Desde La Masovera entendemos las intervenciones de masovería urbana como acciones catalizadoras del cooperativismo, donde poder implicarse en la búsqueda de soluciones de manera colectiva.

Tanto las cooperativas de trabajo para la rehabilitación de viviendas como las cooperativas de vivienda formada por las masoveras son fórmulas de gestión compartida que fortalecen la acción social y comunitaria. Desde La Masovera ofrecemos acompañamiento a grupos que busquen configurarse como cooperativa de vivienda, bien de un edificio o de inmuebles dispersos, para facilitar llegar a un acuerdo de cesión de la propiedad a cambio de su reforma o rehabilitación.

Los retos que plantea la implementación de acciones de masovería urbana pueden ser numerosos, pero por acotar, consideramos imprescindible estudiar las vías de financiación de dichas acciones. Para el desarrollo de esta alternativa dentro de la economía social y solidaria es necesario tejer alianzas con entidades ofrezcan financia-

ción ética y que posibilite su desarrollo sin poner en riesgo las economías personales de quiénes apuestan por la masovería urbana.

De estos principales retos y las problemáticas anteriormente explicadas, desde La Masovera nos planteamos nuestra acción a través de los siguientes objetivos:

- El análisis, cuantificación y visibilización de las problemáticas en torno a la vivienda.
- El impulso de un mapeo virtual, interactivo, participativo y constantemente actualizado.
- La creación de una red de entidades público-privadas de corresponsabilidad no lucrativa, para la investigación, dinamización e impulso de vivienda de cesión de uso.
- La creación de un espacio virtual de diálogo entre oferta y demanda de vivienda que favorezca a las personas y sus derechos.
- La difusión y concienciación sobre las ventajas de las alternativas de acceso a la vivienda y sus aplicaciones para luchar contra el mercado especulativo.
- El análisis de la calidad de vida de las personas con relación a sus viviendas, su tenencia, y su vida comunitaria, a través de indicadores sociales, económicos y arquitectónicos.
- La defensa del cuidado del patrimonio arquitectónico y el medio ambiente, a través de la rehabilitación con materiales sostenibles, la mejora de la eficiencia energética de las viviendas, y su buen uso y mantenimiento.
- La promoción de vivienda inclusiva, luchando contra la soledad y el aislamiento residencial de personas mayores o con movilidad reducida, así como fomentando la buena conciliación familiar, residencial y laboral de las personas.
- El impulso de herramientas de cohesión social como las cooperativas de vivienda de cesión de uso, o la transformación de comunidades de propietarios/as en cooperativas de vivienda de propiedad, para el fomento de la gestión comunitaria y los servicios asociados, como la producción energética sostenible, la asistencia sanitaria o movilidad sostenible.

#### 4. ¿Quién promueve La Masovera?

La Masovera está impulsada por un colectivo de profesionales que trabajamos por el derecho a una vivienda digna, el cuidado del patrimonio y el medio ambiente. Apostamos por el trabajo en red, colaborativo, transversal y arraigado en cada territorio. Las entidades de La Masovera compartimos experiencias y metodologías, implementamos estrategias de forma global, a la vez que fomentamos la autonomía y la autogestión en el ámbito local.

Actualmente (octubre 2021), La Masovera está activa en Cataluña y Comunidad Valenciana, zonas en las que cuenta con Núria Domingo, Undos Arquitectura, Obrint Portes y CARPE como representantes del proyecto vinculadas al territorio desde las

que tejer red con otras entidades colaboradoras. La previsión a medio y largo plazo es el crecimiento de la red a través de otras personas, organizaciones o entidades que trabajen por el derecho a la vivienda en otros territorios del Estado español.

La Masovera ha sido reconocida como finalista en la 8ª edición de los Premis Empren (2020) de la Diputació de Tarragona, en la categoría de Economía Social, finalista en el proceso de selección de Barcelona Activa por la participación en el programa de emprendeduría de la Economía Social y Solidaria de La Comunicadora (2019-2020) y premiada en la convocatoria de proyectos de innovación social y urbana del Ayuntamiento de Valencia (2020).

# ASERTOS BARRIO CEMENTERIO. REGENERACIÓN PARTICIPATIVA DE BARRIOS VULNERADOS

**Darío Vilana Palomino**

**Raquel Pérez Belmonte**

**Myriam Gutiérrez Gil de Muro<sup>4</sup>**

*Asociación Quatorze España*

*Arquitectura Sin Fronteras Levante*

## 1. Combatir la Vulnerabilidad Urbana

Un “aserto” es la confirmación de la certeza de algo. El programa ASERTOS defiende dos certezas: (1<sup>a</sup>) que todo el mundo tiene derecho a un hábitat y a una ocupación digna, y (2<sup>a</sup>) que la participación ciudadana es el mayor motor para un desarrollo humano sostenible. Desde 2017, dos entidades sin ánimo de lucro, la asociación de orgien francés Quatorze y la demarcación de Levante de Arquitectura Sin Fronteras España, colaboran en el diseño de este programa, para afrontar el problema de la Vulnerabilidad Urbana, un fenómeno que ataca a la mayoría de nuestros territorios, y que se traduce en un malestar que combina factores socio-demográficos, socioeconómicos, residenciales y subjetivos. En estos procesos, la movilidad social ascendente parece inalcanzable y las personas viven afectadas por la degradación de las viviendas y espacios comunes, altas tasas de desempleo y falta de formación reglada, además

---

4. Los autores quieren expresar su agradecimiento a José Miguel González de la Fuente.



Esta obra está bajo una Licencia Creative Commons Atribución 4.0 Internacional.

de sentir el miedo constante a un empeoramiento[1]. En los barrios más degradados de nuestras ciudades, la combinación de estas múltiples dimensiones de desventaja, generan ecosistemas materiales y sociales que tienen un impacto determinante en la salud de sus residentes[2].

Según el visor de la Generalitat, la Comunitat Valenciana contaba en 2020 con 3472 zonas que experimentan algún tipo de vulnerabilidad (Espacios Urbanos Sensibles), 309 de los cuales presentan una vulnerabilidad integral. Este fenómeno afecta a más de 5 millones de personas, directa o indirectamente en el territorio autonómico, especialmente en las provincias de Alicante y de Valencia[3].

## **Proyecto piloto en el Barrio del Cementerio**

Nuestro programa se centra, como proyecto piloto, en el Barrio del Cementerio de Alicante, una zona caracterizada por la invisibilización social y estadística, pues al formar parte de un distrito censal disperso, ocupado principalmente por industria, el área no aparece siquiera en el Catálogo sobre Vulnerabilidad Urbana y recibe poca atención municipal. Esta zona degradada se encuentra al borde de la ciudad consolidada de Alicante, junto a los polígonos industriales, más allá de los ámbitos residenciales y lindando con suelo rústico. El lugar es un mosaico heterogéneo, formado por zonas industriales y pequeños núcleos residenciales. Destaca el descuido de buena parte de la zona, con múltiples focos de suciedad, alcanzando la condición de vertedero y acumulando de forma cíclica restos orgánicos y residuos materiales. La población está compuesta por alrededor de 800 personas (60% mujeres y 40% hombres), en su gran mayoría en situación o riesgo de pobreza y exclusión social. Existe una amplia base de población infantil y juvenil, con padres de familia numerosa, la mayoría entre los 20-30 años, y un segmento de personas mayores, prematuramente envejecidas por las difíciles condiciones de vida. La comunidad está compuesta por tres generaciones desde el primer asentamiento a principios del siglo XX, y se ha caracterizado a lo largo de su historia por su gran resiliencia, paciencia, austeridad, sociabilidad, convivencia y capital social[4].

Después de décadas de abandono y respondiendo a las reivindicaciones de plataformas ciudadanas y entidades sociales, el Ayuntamiento comenzó en 2017 la realización de un programa dedicado de atención socio-comunitaria, que comprende un grupo de mujeres, talleres de ocio y tiempo libre para menores, la mediación y el acompañamiento social. Estos agentes, junto a las entidades educativas que trabajan con los menores de la zona, el centro de salud y el grupo Asertos, formamos una mesa comunitaria, que a día de hoy todavía no cuenta con representación vecinal. La crisis por COVID19 provocó situaciones críticas en el Barrio, reforzando el sentimiento de abandono latente. Ante la insuficiente respuesta pública, el vecindario puso a disposición viviendas y furgonetas para el aprovisionamiento y reparto de productos esenciales, colaborando con las entidades sociales. Este empoderamiento ha favorecido

un clima de comunicación horizontal, que rápidamente ha sobrepasado los límites de esta crisis para abordar otros temas como son la vivienda, la formación, el empleo y la incidencia política.

Es por ello que planteamos un proyecto de inclusión social a través de la regeneración urbana participativa, que ponga a disposición de las personas en situación de vulnerabilidad un acompañamiento socio-residencial, tanto a escala familiar como comunitaria. Nuestro equipo interdisciplinar facilitará la intermediación con propietarios de viviendas, locales y parcelas vacías, el acceso a subvenciones para la rehabilitación de vivienda y la creación de espacios comunes, así como la generación de encuentros y documentos que faciliten la comunicación entre las entidades sociales y los agentes del desarrollo urbano. La organización de obras formativas permitirá que las personas alejadas del empleo, residentes en la zona, puedan dar el salto y unirse a los equipos de transformación del Barrio, en coherencia con recorridos de inserción laboral por itinerarios acompañados por nuestros colaboradores.

En las viviendas, podemos observar la avanzada degradación de los tejados y la presencia de falsos techos de cañizo, que provocan problemas respiratorios debido a la contaminación interior del aire en las viviendas; la presencia de acometidas de plomo y evacuaciones de fibrocemento, altamente contaminantes; o una evidente sobreocupación de viviendas mínimas, que pueden generar problemas en el desarrollo de la población infantil y que, junto a instalaciones eléctricas inestables, generan situaciones de infravivienda de alto riesgo para los residentes[5].

## 2. Regenerar con activos comunitarios

Al utilizar el término “vulnerable” nos referimos a la fragilidad potencial, que requiere la protección de la integridad de una persona, una comunidad o un espacio. Por otra parte, el término “vulnerado” evoca situaciones de daño efectivo, que requieren de acciones afirmativas y reparadoras hacia dicha integridad[6]. Desde 2017, el programa Asertos promueve la regeneración participativa de espacios vulnerados. A través de una exploración socio-espacial llevada a cabo por un equipo interdisciplinar, nos interesamos en los fenómenos de la vulnerabilidad y la exclusión urbana, para entender la aparición de desigualdades. Partimos de la certeza de que si queremos lograr justicia social, es necesario un trabajo activo hacia el igualitarismo, a través de un desarrollo humano que potencie una equidad en salud de las personas y de las comunidades[7].

Solamente podemos hablar de proyectos y espacios inclusivos a largo plazo si nos planteamos la gestión futura como parte indisociable del diseño participado. Para poder afrontar la creación de las organizaciones sostenibles, en las que las personas encuentren cómodamente sus roles, podemos echar mano de estrategias de autogestión, basadas en relaciones plenas entre pares y alineadas con propósitos globales. Es nece-

sario encontrar fórmulas para precipitar la formación de comunidades fuertes y cohesionadas, que generen salud y cuidados, manteniendo un contacto con instituciones públicas, privadas, sociales y universitarias que esté basado en un interés recíproco. Para lograr una participación democrática deben de generarse procesos recíprocos, en los que las personas participantes se vean beneficiadas y se sientan útiles, generando sistemas basados en el dar, el tomar y el formar parte[8].

Si además, a raíz de estos procesos, se consigue reforzar los mecanismos de acceso y arraigo, estaremos promoviendo la inclusión social de las personas participantes, lo cual llevará a un crecimiento del sentimiento de pertenencia[9]. El reto, por tanto, es entender las claves para este encaje e ir identificando herramientas con las que experimentar interacciones. A través de la participación con habitantes, la colaboración con expertos y la deliberación con representantes políticos[10], el reto es definir el organigrama de gestión ideal, las escalas sociales y espaciales con las que trabajar, y las métricas para su seguimiento y evaluación.

Para entender en qué se traduce concretamente en un territorio el proceso de exclusión urbana, optamos por un trabajo de exploración y análisis sobre el terreno: cómo es el deterioro social, económico y urbano, en qué se traduce la ruptura de las redes sociales, cuáles son los huecos generados por la salida de la población con más renta que abandona el barrio. Pero no sólo nos fijamos en lo que falta, sino que también prestamos atención a los recursos con los que siguen contando el barrio y su comunidad, siguiendo las estrategias del Desarrollo Comunitario Basado en Activos: cuáles son las pasiones, habilidades y competencias de la gente, qué espacios frecuentan y consideran agradables, en qué lugares se reúnen y cuáles son las alianzas, qué historias se valoran y cuáles conforman el imaginario colectivo. A partir de esta mirada, nuestro equipo de proyecto asume que el desarrollo tiene que pasar por un liderazgo ciudadano, consciente de sus recursos existentes, anclado en un territorio concreto, centrado en sus relaciones y con foco en la inclusión[11].

## **El desarrollo comunitario basado en activos**

El desarrollo dentro de las comunidades se aborda tradicionalmente enfocándose en los problemas y necesidades dentro de la comunidad y tratando de encontrar soluciones. Sin embargo, el desarrollo comunitario basado en los activos[12] –entendidos como recursos– adopta un enfoque diferente, centrando la atención en las fortalezas presentes en la comunidad, en la conexión de estas entre sí y en trabajo para acercar otros recursos que, aunque reconocidos como tales, no parecen estar disponibles. El objetivo es reunir a asociaciones, individuos e instituciones en un esfuerzo por construir sus activos colectivamente. A través de estos esfuerzos, la comunidad está en una mejor posición para reconocer y responder a las oportunidades que se le ofrecen, mejorando su salud y bienestar[13]. Como primer paso, se realiza un esfuerzo considerable para identificar los activos dentro de la comunidad. Esto sucede a nivel

individual, familiar, comunitario, asociativo e institucional. Una vez que los activos se identifican adecuadamente, se alinean con las personas y organizaciones que tienen un interés o una necesidad de ellos. En lugar de centrarse en lo que necesita la comunidad, el desarrollo comunitario basado en activos comienza con activos y recursos ya disponibles, lo que marca un cambio importante respecto de los enfoques tradicionales basados en el bienestar. El capital social es un punto focal fuerte en el desarrollo comunitario basado en activos. Con el fin de aumentar el potencial de producción comunitaria, se hace hincapié en establecer redes y reglas, creando así la confianza. A través de la construcción de estas redes, se crea un ambiente de buena voluntad y obligación, que lleva a la comunidad a acciones colectivas y mejora su capacidad para comprender, manejar y dar sentido a sus realidades. Por lo tanto, el desarrollo comunitario basado en activos a menudo se considera como la aplicación práctica del capital social y de las teorías salutogénicas[14].

## Las miradas socio-espaciales

Siguiendo este enfoque de manera transversal e implementando un sistema de una Investigación-Acción Participativa, se promueve el codiseño de un Plan Intersectorial para la mejora de esta Zona Vulnerada. La evaluación continua permite pivotar para alcanzar respuestas pertinentes y sostenibles a largo plazo. La inteligencia colectiva permite afrontar problemas complejos siguiendo cuatro posturas o miradas que se superponen con mayor o menor intensidad, pasando del análisis al diseño, de ahí a la acción, y de vuelta al análisis para evaluar el impacto social de nuestro trabajo:

- **Buscar. Entender el Barrio como parte de la ciudad.** Acercarnos al barrio y al contexto urbano que lo rodea desde los documentos existentes y las diferentes escalas de actores que intervienen en el mismo o tienen competencias ligadas a los problemas que el Barrio afronta. Entender las representaciones del pasado y del futuro, a través de los elementos históricos, geográficos y sociológicos, para poder generar las bases de un proceso evolutivo que irá ganando en complejidad gracias a las otras dos posturas complementarias. Entender también las voluntades políticas y económicas, estableciendo relación con la Generalitat Valenciana, la Diputación Provincial, el Ayuntamiento de Alicante, así como los propietarios de viviendas, empresas o industrias. Se prestará especial atención a la presencia invisible de Bancos y Fondos de Inversión, grandes tenedores de vivienda en estas zonas urbanas degradadas.
- **Sentir. Mapear el barrio para revelar su potencial.** Conocer el barrio a través de nuestra experiencia interdisciplinar. Mediante la permanencia in situ de un grupo compuesto por profesionales de diferentes disciplinas, indagaremos para entender la articulación de la vivienda y del espacio público en el Barrio de Colonia Requena. Realizando un mapeo socio-espacial, comprenderemos la configuración

del barrio como escenario, en el que los habitantes realizan su experiencia vital. A partir de la relación con sus partes y con el entorno, captamos los ritmos y las lógicas establecidas, propias de este contexto particular. Se realizarán diagnósticos de viviendas siguiendo el Informe de Evaluación del Edificio de la Comunidad Valenciana, que será complementado con una exploración social y comunitaria del uso de estas viviendas: cuántas personas viven, cómo usan la vivienda, qué relación tienen con la calle y con otras viviendas de la zona, etc.

- **Empatizar. Comprender la experiencia del usuario.** Dando continuidad al enfoque anterior, se trata de percibir el Barrio a través de sus habitantes y usuarios. Habitualmente reducimos la noción de espacio íntimo a aquel relacionado con la vivienda. Sin embargo, el espacio público puede formar parte de esa intimidad, y su complementariedad es fundamental para entender la articulación de la vida en sociedad. El habitante/usuario del barrio es la persona experta y conocedora de las necesidades de su entorno urbano próximo, es por ello que las relaciones íntimas con el espacio público y las necesidades latentes también son cartografiables. A través de un análisis sensible, exploramos la relación subjetiva de las personas con el medio, trabajando con encuestas individuales y mediante talleres participativos en grupo. Crearemos un mapa de conflictos que nos permita comprender las relaciones sociales y las controversias existentes en el barrio, representando conflictos y rupturas. Se prestará especial atención al género, la edad y la procedencia. Gracias a un mapeo de activos o recursos, entenderemos a la comunidad a través de sus fortalezas auto-percibidas, de sus pasiones, sus competencias, sus historias propias y sus alianzas pasadas y presentes.
- **Compartir. Diseño y construcción participativa.** Los enfoques anteriores permitirán la creación de un sistema de trabajo basado en la confianza, que permitirá pasar a etapas propositivas para el diseño y la transformación de la zona. Sin olvidar las competencias técnicas que aportamos, pondremos el programa al servicio del vecindario considerando a las personas habitantes expertas usuarias de su entorno, capaces de tomar decisiones colectivas y de adquirir compromisos. Para ello, utilizaremos metodologías ligadas a la enseñanza orientada a la acción, un concepto didáctico que invita al aprendiz a acceder a la teoría a través de la práctica. Sin olvidar el conocimiento técnico, se aumenta la autonomía a medida que el participante adquiere competencias. Este enfoque nos permite abordar la participación y la formación desde sus vertientes más empíricas, aceptando el error, cuestionando la acción y repitiendo una actividad hasta que se consigue el resultado deseado, sintiendo propia la resolución de los problemas que se afrontan. En esta línea se llevarán a cabo intervenciones de prefiguración, instalación de elementos efímeros de bajo coste, echando mano de la autoconstrucción y de materiales reciclados, que puedan generar aprendizajes e inspirar intervenciones futuras más durables. Además de sacar a la luz riesgos, debilidades, fortalezas y

oportunidades, esto permitirá incorporar a la comunidad en la transformación de su entorno, otorgarle relevancia y, de esta forma, desarrollar las habilidades políticas (abogacía) necesarias para abordar discusiones públicas sobre los proyectos necesarios para mejorar la calidad de vida en la zona. Una vez discutido el POR QUÉ de las acciones, las propuestas definirán el QUÉ (espacios a generar) y el CÓMO (procesos de ejecución), permitiendo etapas sucesivas de reflexión-acción, que se retroalimentarán de forma progresiva gracias al continuo análisis y medición de impacto. La participación será transversal, apareciendo en PERMANENCIAS, TALLERES, OBRAS y JORNADAS DE PUERTAS ABIERTAS, pero también se podrá ramificar gracias a proyectos paralelos, tomando la forma de oportunidades laborales, ciclos de inserción profesional, jornadas formativas o eventos de autoconstrucción voluntarios.

### **3. Desplegar la caja de herramientas**

Concretamente, la implementación de metodologías participativas para la regeneración de barrios vulnerados se traduce en una serie de actividades muy concretas, a través de las cuales incidimos en los vacíos del barrio de manera afirmativa, y con foco en la promoción de viviendas asequibles y espacios comunes. Nuestra presencia facilita los primeros pasos hacia adelante, tanto en la transformación física como en la cohesión comunitaria, haciendo visible lo invisible (mapeo de activos y recursos existentes), sacando a la luz a las personas conectoras que generan momentos de intercambio y que facilitan conversaciones instructivas, y ayudando en la construcción progresiva de relatos compartidos[12]. Concretamente, nuestro programa de actuaciones se divide en cinco tipos de actividades: las permanencias socio-espaciales, los asesoramientos para la habitabilidad, los talleres de concepción participativa, las obras de formación activas y las jornadas de puertas abiertas.

#### **Permanencias socioespaciales**

Las permanencias son espacios en los que los profesionales residen en el barrio, poniendo a disposición sus conocimientos como un recurso para los habitantes del mismo. Combinan momentos individuales y colectivos de trabajo informal, motivando proyectos concretos para la inclusión a medio-largo plazo a través de transformaciones físicas y programas sociales. Durante esta actividad, se programa junto al vecindario la realización del resto de actividades, realizando censos de viviendas y de participantes y conformando grupos de trabajo. Durante el desarrollo del proyecto, las necesidades marcan el foco de las permanencias, de forma que podemos dividir las en cuatro fases no lineales: mapeo de recursos y necesidades; planificación de acciones; seguimiento y ajuste del proceso; evaluación y medición de impacto social.

## **Asesoramientos para la habitabilidad**

Se realiza junto a las familias un trabajo de diagnóstico y levantamiento de las viviendas, siguiendo el Informe de Evaluación de Edificios de Vivienda de la Comunidad Valenciana (IEEV.CV), que toma como referencia la noción de habitabilidad. Muchas familias se encuentran en una situación de inestabilidad legal residencial, ya sea por falta de contratos adecuados o por ocupaciones ilegales, así que antes del desarrollo del proyecto se realiza un acompañamiento legal para regularizar esta situación, y estabilizar la relación entre propietarios/as e inquilinos/as. Para poder acceder a las subvenciones para la rehabilitación de viviendas administradas por la Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, el equipo ASERTOS ha desarrollado un concepto innovador, la “aparcería social acompañada”, que consiste en la firma de contratos de arrendamiento a cambio de obra con las personas propietarias y de contratos de comodato con las personas inquilinas. A continuación, se realizan los proyectos y las mediciones necesarias para alcanzar la habitabilidad, trazando un plan de acción que se traduce en obra, definiendo medios materiales y humanos, y los tiempos necesarios.

## **Talleres de concepción participativa**

Un espacio dedicado a la creación y transformación de espacios comunes para el Barrio. La actividad incluye la preparación e implementación de procesos participativos, que se traducen en talleres formales compuestos por grupos de entre 10 y 20 habitantes y profesionales, pudiendo incluir a técnicas/os de asociaciones o de la administración. A través de metodologías de diseño manual, es decir, grupos focales combinados con el dibujo o la manipulación de maquetas, se establecen momentos de intercambio reflexivo, que permiten la creación de hilos conductores para el proyecto de transformación. Estos talleres permiten la toma de decisiones creativas y la generación de un discurso compartido que favorece el conocimiento mutuo, y hace avanzar la búsqueda de respuestas inclusivas y saludables a los problemas complejos que afronta el Barrio. Sirven para canalizar los procesos de diseño espacial, animando una comunidad de proyecto implicada en la gestión y el mantenimiento, elemento clave para proyectos sostenibles a largo plazo.

## **Obras de formación activa**

Esta actividad supone un momento de apertura para que todas las personas habitantes del barrio que se encuentren alejadas del empleo puedan entrar en contacto con los grupos de trabajo que realizan las obras. En colaboración con la Cooperativa Altur, se llevan a cabo “peonadas”, es decir, momentos de formación activa (aprender haciendo) en la construcción y el mantenimiento de edificios, incidiendo en la formación a trabajos en altura y en la bioconstrucción. Los/as aprendices residentes en la

zona se forman a través de un formato DUAL, que pretendemos poder certificar a lo largo de 2022 gracias a la colaboración con centros de formación profesional. Durante estas obras formativas se transmiten entre otras cosas conocimientos y habilidades sobre revocos, rehabilitación de cubiertas, instalaciones, desde una perspectiva de sostenibilidad y salud comunitaria.

## **Jornadas de puertas abiertas**

Los sábados nos sirven como pretexto para abrir los espacios comunes del Barrio, y realizar de forma participativa la transformación o el mantenimiento de los mismos, y organizar eventos liderados por la comunidad. Uniendo fuerzas voluntarias de vecinos/as y personas externas, se sacan a la luz los desafíos de la regeneración urbana. Organizados junto a los habitantes, fabricamos experiencias de intercambio de conocimiento y de cultura, trabajando la identidad de la zona, promoviendo el arraigo, la cohesión social y la movilización de activos saludables. El desarrollo de espacios de esparcimiento, deporte u ocio girarán en torno a las nociones de jardín y huerto comunitarios, gracias a la colaboración con la asociación G.R.A.M.A, entidad local experta en la promoción comunitaria de espacios para la agricultura urbana. Estos momentos también serán una oportunidad para aportar calidad artística al barrio a través de intervenciones musicales y exposiciones efímeras. Los eventos sirven como pretexto para el encuentro entre agentes. En los momentos de construcción participativa, se formarán equipos mixtos, en un ambiente festivo, intercambiando conocimientos y culturas.

## **4. Imaginar futuros deseables**

### **Aparcería Social Acompañada**

Para poder llevar a cabo la mejora participativa del entorno, nuestro equipo ha contado con el asesoramiento legal de un abogado voluntario, para dar con un marco que nos permita afrontar las situaciones de inestabilidad residencial que nos encontramos en los barrios. Partiendo de un modelo de aparcería tradicional, en el que la propiedad es puesta a disposición a cambio del mantenimiento u obra de la misma, nuestra entidad sirve como intermediaria para acompañar a familias en situación de exclusión residencial extrema, y asegurar el derecho a una vivienda digna y estable al mismo tiempo que aportamos valor al territorio. Gracias a este modelo, se hace posible la captación de fondos para la rehabilitación, con un contrato de arrendamiento a cambio de obras que supone una cesión de la propiedad inmobiliaria a cambio de rehabilitación y mantenimiento, y con derecho a subarrendar la vivienda. Por otra parte, las personas inquilinas firman con nuestra entidad un contrato de comodato, una ocupación sin pago de renta por su parte, pero con posibilidad de aportar cuotas

y mano de obra para cofinanciar las obras que sean necesarias. El compromiso de rehabilitar el inmueble se define de forma concreta en el contrato, así como el tiempo de cesión que oscila entre los 5 y 8 años. Por otra parte, la firma de un contrato de comodato con la persona inquilina establece una cesión sin propósito lucrativo alguno y que tiene como fin la reducción de la vulnerabilidad residencial, promover la integración y convivencia en el vecindario y fomentar hábitos saludables y la sostenibilidad ambiental local. Para asegurarlo, el contrato se firma con un anexo social, que especifica los compromisos concretos de la persona acompañada y sus convivientes, que habitualmente pasan a formar parte de un programa de acompañamiento sociolaboral, que en estos momentos es llevado a cabo en el Barrio del Cementerio de Alicante por la Fundación Nova Feina, entidad con experiencia en el acompañamiento por itinerarios y en la intermediación laboral. Así mismo, la persona comodataria se obliga a utilizar el inmueble arrendado como vivienda habitual propia y de su familia y a facilitar la ejecución de las obras de reforma/rehabilitación previstas en el contrato de arrendamiento de vivienda a cambio de obra, proporcionando a nuestra entidad y a los organismos públicos competentes la información precisa para la obtención de ayudas y subvenciones, en particular las administradas por la Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática de la Generalitat Valenciana.

## **Celestina Urbana**

Después de cuatro años de experimentación a través del estudio de caso del Barrio del Cementerio, el equipo del programa Aertos ha identificado la necesidad de un nuevo vehículo legal, que esté más adaptado a la promoción inmobiliaria y cuente con una mayor flexibilidad para incluir personas y entidades. Con la denominación de Celestina Urbana se constituye en la Comunidad Valenciana una sociedad cooperativa polivalente, de vivienda, de personas usuarias y de integración social, sin ánimo de lucro y de interés social.

La cooperativa tiene como finalidad la regeneración integral de áreas en situación de vulnerabilidad rural o urbana, a través de un desarrollo comunitario basado en activos/recursos locales. Para ello, la cooperativa pondrá en relación, dentro de un mismo territorio vulnerado, segregado o sensible, a personas que quieran establecer su vivienda principal en el territorio, a personas propietarias de viviendas en la zona, y a entidades que promuevan la inclusión residencial, sociolaboral y comunitaria. Tras la fase de regeneración integral, la cooperativa podrá mantenerse con la finalidad de gestionar de forma sostenible el barrio, creando y manteniendo una organización comunitaria con base jurídica, que permita un ecosistema inclusivo y solidario.

En tanto que cooperativa de viviendas, la entidad tiene por objeto facilitar soluciones residenciales dignas a las personas socias que quieran tener su vivienda principal en la zona y quienes con ellas convivan, en las mejores condiciones posibles de información, calidad y precio, en régimen de cesión de uso respecto de las viviendas,

locales, aparcamientos, servicios o edificaciones complementarias. El objetivo es hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, reconocido en los artículos 47 de la Constitución española y 16 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana, a través de la promoción de viviendas asequibles y sostenibles económica, social y medioambientalmente. La Cooperativa se encargará de organizar el uso de las viviendas, locales y otros elementos privativos, y de los elementos y espacios comunes, así como de establecer las especialidades correspondientes en caso de que las viviendas se destinen a residencia de personas mayores o con discapacidades. Igualmente, la Cooperativa se encargará de regular y llevar a cabo la administración, conservación, rehabilitación y mejora de dichos bienes mediante la obtención de los recursos financieros, la programación, la construcción, la conservación, la rehabilitación y la administración de los mismos, por sí misma o mediante un contrato con terceros, así como procurar todo tipo de mejoras o nuevas instalaciones o servicios, comunes o no, en dichos elementos. La cooperativa puede adquirir, parcelar, y urbanizar terrenos; la programación, la construcción, la conservación, la rehabilitación, mantenimiento y gestión de viviendas y locales, y la administración de dichos bienes en propiedad o por cualquier otro título y, así como cualquier otro trabajo de planificación relacionado con la vivienda o el urbanismo, por sí misma, mediante un contrato con terceros o mediante la participación en otras sociedades y en general, llevar a cabo todas las actividades necesarias para cumplir su objeto social. La cooperativa podrá facilitar el acceso a la propiedad inmobiliaria de las personas socias, siempre y cuando se eviten comportamientos especulativos.

En tanto que cooperativa de personas usuarias, es igualmente objeto de la Cooperativa el acompañamiento residencial, sociolaboral y comunitario, así como el suministro de bienes y servicios complementarios a la vivienda para el consumo por las personas socias y por quienes con ellas conviven habitualmente como los servicios de energía, agua, residuos, comunicación o movilidad. A estos efectos, la cooperativa puede adquirir los mencionados bienes y servicios a terceros o producirlos por sí misma.

Por último, también constituye el objeto de la cooperativa, la inclusión social e integración a través de la vivienda de las personas socias en situación de pobreza, exclusión social y vulnerabilidad. La cooperativa dedicará los esfuerzos que sean necesarios para facilitar la participación de las personas en situación de pobreza o riesgo de exclusión social usuarias del territorio en el que se trabaje. Para ello, la entidad contará con un fondo de formación y promoción cooperativa, que se destinará a tales fines.

Siendo la cooperativa concebida como una herramienta para la regeneración urbana participativa, las entidades que la fundamos somos socios profesionales de la misma. Escapamos del modelo asistencial hacia un horizonte de participación en el que nosotras, entidades cuyos servicios se cooperativizarán, tendremos el mismo con-

trol de la entidad que las personas usuarias de estos servicios. Aunque sabemos que esta decisión supone riesgos que no habrá que pasar por alto, también creemos que esta decisión será clave para que la transformación social sea profunda, rápida e ilusionante.

## Bibliografía

[1] J. ALGUACIL GÓMEZ y J. CAMACHO GUTIÉRREZ, «La vulnerabilidad urbana en España. Identificación y evolución de los barrios vulnerables», oct. 2013, Accedido: mar. 09, 2020. [En línea]. Disponible en: [http://oa.upm.es/37430/1/INVE\\_MEM\\_2014\\_195457.pdf](http://oa.upm.es/37430/1/INVE_MEM_2014_195457.pdf)

[2] M. MARMOT y R. WILKINSON, *Social Determinants of Health*. OUP Oxford, 2005.

[3] E. AZCÁRRAGA MONZONÍS, «RESUMEN: Visor de Espacios Urbanos Sensibles de la Comunitat Valenciana (VEUS) 2020».

[4] D. MILLOR VELA, E. MARTÍNEZ SALVADOR, M. GUTIÉRREZ GIL DE MURO, y R. CUESTA ÁVILA, «Exploración Socioespacial Asertos Barrio Cementerio», Quatorze & Arquitectura Sin Fronteras, Alicante, 2020.

[5] M. DOMERGUE y L. TAOUSSI, «Le mal-logement, déterminant sous-estimé de la santé», n.o 437, p. 4, 2016.

[6] T. C. A. DE MORAIS y P. S. MONTEIRO, «Los conceptos de vulnerabilidad humana y la integridad individual para la bioética», *Rev. Bioét.*, vol. 25, n.o 2, pp. 311-319, ago. 2017, doi: 10.1590/1983-80422017252191.

[7] A. SEN, «¿Por qué la equidad en salud?», *Rev Panam Salud Publica*, p. 8, 2002.

[8] M. LEGRIS REVEL, «Joëlle Zask, Participer. Essai sur les formes démocratiques de la participation», *Lectures*, abr. 2012, Accedido: feb. 09, 2020. [En línea]. Disponible en: <http://journals.openedition.org/lectures/8055>

[9] N. A. BOTELLO, «Vulnerabilidad y desafiliación social en la obra de Robert Castel», p. 25.

[10] N. OTTAVIANO, «Architectes-urbanistes 2.0 : enquête ethnographique sur une pratique de concepteurs de la ville à venir : des promesses du numérique à une innovation en situation», These de doctorat, Paris 10, 2017. Accedido: oct. 29, 2021. [En línea]. Disponible en: <http://www.theses.fr/2017PA100019>

[11] J. L. MCKNIGHT y C. RUSSELL, «The Four Essential Elements of an Asset-Based Community Development Process», DePaul University, Asset-Based Community Development Institute, 2018.

[12] «Rekindling Democracy: A Professional's Guide to Working in Citizen Space», *Abundant Community*, jun. 29, 2020. <https://www.abundantcommunity.com/rekindling-democracy-a-professionals-guide-to-working-in-citizen-space/> (accedido dic. 15, 2020).

[13] C. BLICKEM et al., «What is Asset-Based Community Development and How Might It Improve the Health of People With Long-Term Conditions? A Realist Synthesis», *SAGE Open*, vol. 8, n.o 3, p. 215824401878722, abr. 2018, doi: 10.1177/2158244018787223.

[14] P. PÉREZ-WILSON, J. MARCOS-MARCOS, A. MORGAN, M. ERIKSSON, B. LINDSTRÖM, y C. ÁLVAREZ-DARDET, «An integration of salutogenesis and the health assets model», *Health Promotion International*, 2020, doi: 10.1093/heapro/daaa084.



**III**  
**POLÍTICAS PÚBLICAS DE IMPULSO**  
**A LA MASOVERÍA**



# **PROYECTO MASOVERA, MASIES +SOSTENIBLES**

**Jordi Vilalta Mora**

*Consorcio per al Desenvolupament de la Catalunya Central*

## **1. MASOVERA (Masías sostenibles. Vivir en explotaciones rurales aisladas)**

Es el título del proyecto de cooperación en el que participaron seis grupos de acción local LEADER de las provincias de Teruel, Murcia, Lleida, Almería, Cantabria y Lugo, coordinados por la Asociación para el desarrollo de Gúdar-Javalambre y Maestrazgo (AGUJAMA).

El principal objetivo de esta iniciativa que se desarrolló a lo largo de cuatro años (2009-2012) era conocer la situación actual de la población que habitaba en explotaciones rurales aisladas con el fin de mejorar su calidad de vida.

La iniciativa de trabajar por los hábitats dispersos y aislados que salpican el medio rural del país surgió de la provincia de Teruel, en concreto del grupo LEADER Agujama, y el proyecto tomó forma como proyecto de cooperación interterritorial, aunando esfuerzos a la hora de trabajar ante realidades territoriales diferentes, pero con un nexo común: la abundante existencia de pequeños asentamientos rurales aislados.

El ámbito de actuación se centró en las personas que habitan núcleos rurales dispersos, dedicados al sector primario y/o terciario, administraciones públicas y población rural. El resumen de municipios fue:

Comunidad Autónoma	Provincia	Comarcas	Nº municipios
Aragón	Teruel	Gúdar-Javalambre	24
Murcia	Murcia	Lorca, Sierra Espuña	13
Catalunya	Lleida, Barcelona	Solsonès, Segarra, Anoia, Bages	54
Andalucía	Almería	Los Vélez	4
Cantabria	Cantabria	Asón-Agüera	14
Galicia	Lugo	Ancares, Quiroga	7

A lo largo de la geografía del país son muchas las regiones rurales acogedoras de hábitats caracterizados por la presencia de pequeños asentamientos aislados. El tamaño de los mismos es tan reducido que, en ocasiones, llega a contar tan solo con un edificio a modo de vivienda, algunas naves para albergar el ganado y una superficie de tierra más o menos extensa destinada principalmente a un uso agropecuario.

Estas explotaciones que en el pasado sustentaban un importante porcentaje de la economía de las zonas de montaña siguen aún habitadas en algunos lugares, constituyendo un elemento clave para el mantenimiento del paisaje y la biodiversidad. Dado el principio de autosuficiencia y sostenibilidad en el que se basan, representan un modelo ejemplar de desarrollo sostenible, por lo que es muy importante favorecer su pervivencia.

Pese a recibir diferentes denominaciones según el territorio (*cortijos o cortijadas* en Andalucía y Murcia, *masías o masadas* en Cataluña y Aragón, *caseríos* en Cantabria o *casas grandes* en Galicia), estos asentamientos cuentan con múltiples similitudes en lo que se refiere a dificultades asociadas a su aislamiento. Todos ellos son territorios con dificultad para dar solución a bajo coste a los abastecimientos, saneamientos, accesos a nuevas tecnologías y servicios a la población dependiente. En este contexto nació el proyecto *MASOVERA*, cuyo principal objetivo consistía en mejorar los servicios de estas poblaciones.

Los objetivos específicos de *MASOVERA* eran:

- Crear sinergias entre diferentes zonas rurales con pequeños asentamientos dispersos.
- Estudiar los recursos y necesidades de cada territorio.
- Mejorar los servicios básicos a la población e impulsar las nuevas tecnologías.
- Fomentar las energías renovables y la depuración de aguas residuales.
- Estudiar alternativas para el sector primario, diversificando actividades.

- Valorizar el modelo de sostenibilidad que representan estas entidades aisladas y facilitar el reconocimiento social de sus habitantes.
- Propiciar la igualdad de género divulgando el papel de la mujer como motor de desarrollo
- Fomentar estrategias coordinadas entre propietarios y administraciones públicas.

Para alcanzar estos objetivos, el proyecto se construyó en base a una serie de actuaciones individuales y comunes para todos los territorios. *MASOVERA* se estructuró así en dos fases: una primera fase de asistencia técnica preparatoria, y la fase de ejecución del proyecto propiamente dicho.

En lo referente a las actuaciones comunes de la primera fase, se llevó a cabo un diagnóstico de la situación de partida de los territorios participantes para detectar problemas y plantear soluciones. Además, se elaboró el material promocional del proyecto, como folletos promocionales, un vídeo y un banco de imágenes, etc.

Territorialmente, cabe destacar que cada zona socia del proyecto orientó individualmente a unos resultados más específicos sus acciones propias. Así, mientras que en la zona cántabra de Asón-Agüera se trabajó con la administración regional para poder llevar adelante el proyecto de depuradora ecológica (con superación de trabas administrativas y urbanísticas necesarias para ello), en Murcia se trató de profundizar en la vertiente agronómica del hábitat disperso, con la apuesta de revalorización del sector primario como elemento clave para su supervivencia.

Desde Catalunya central se tuvo muy claro desde el principio, el aspecto de sostenibilidad de las realidades del hábitat disperso, y se profundizó en su puesta en valor y transferibilidad a tal efecto. En Aragón las necesidades a cubrir eran más básicas, más primarias, por lo que el apoyo a pequeños proyectos piloto demostrativos para el resto de población residente en masadas era una prioridad.

Y, por último, en Almería, el aspecto social es el que cobró más relevancia, atendiendo a la población dependiente y residente a través de la formación. Y en Galicia se trató de potenciar las nuevas tecnologías y el aspecto cultural de las pallozas y aldeas.

Las acciones individuales en esta primera fase fueron, por un lado, el diseño en función de los resultados del informe diagnóstico de pequeñas experiencias piloto en materia de depuración de aguas residuales, energías renovables y/o nuevas tecnologías. Por otro lado, se llevó a cabo un estudio de viabilidad de nuevas alternativas a los usos tradicionales del suelo.

Entre las acciones individuales desarrolladas, destacan los proyectos *“aplicación de nuevas tecnologías en el sector ganadero”* e *“instalación solar”* (Agujama, Teruel), la *“construcción de un invernadero/almacén de producción agrícola”* y, *“aislamiento y calefacción de biomasa”* (Integral, Murcia), la *creación de redes wifi-net* (Ancares Courrel, Galicia), y el proyecto piloto de *“biodepuración de aguas residuales en el hábitat disperso”* (Asón-Agüera, Cantabria), edición de la *“Guía Masies + sostenibles y feria de empresas”* (Leadercatcentral, Catalunya).

Durante la fase de ejecución del proyecto, como acciones comunes, se recopilaban y analizaron las distintas normativas urbanísticas para realizar una propuesta de adaptación de las mismas a los territorios participantes. Además, se transfirieron los resultados de la diagnosis a los responsables públicos y privados para propiciar las inversiones dirigidas a la mejora de los servicios. Por último, se realizó un pequeño dossier de difusión para los responsables correspondientes que resumía los resultados del análisis.

A lo largo del desarrollo del proyecto surgieron algunas dificultades entre las que cabe destacar la detección de problemas estructurales en estos lugares que, por su envergadura, coste y extensión, superaban la capacidad del proyecto. Algunas de ellas son la falta de redes eléctricas, el estado de los accesos, la necesidad de rehabilitar los edificios, etc. En estos casos se ha optado por comunicar estas necesidades a las entidades competentes.

Finalmente, la ejecución de este proyecto suponía una mejora en medio ambiente. Con él se contribuiría al mantenimiento de zonas de cultivo y pastos que suponen importantes áreas cortafuegos integradas en el paisaje. Además, al tratarse de ecosistemas muy diversos, con su conservación se contribuiría al mantenimiento de la biodiversidad, ya que albergan numerosas especies de flora y fauna. Por último, el uso de energías renovables y la depuración de las aguas, incidirán de manera positiva sobre el medio natural.

Culturalmente hablando, el hábitat disperso tiene un altísimo valor patrimonial. Así, por ejemplo, las masías constituyen una realidad histórica con casi 800 años de existencia en la comarca de Gúdar-Javalambre, siendo un elemento clave para el mantenimiento del paisaje y la biodiversidad y la prevención de incendios forestales, o en la comarca del Solsonès llamada “*la comarca de las mil masías*” su existencia se remonta a antaño.

Del proyecto de cooperación interterritorial se puso de manifiesto la necesidad de dar continuidad a las acciones emprendidas, por ello cada grupo continuó trabajando en su ámbito temático y territorial, y en el caso del Consorci LEADER Catalunya central se ha trabajado hasta la fecha en el proyecto MASIES + SOSTENIBLES.

## **2. Proyecto MASIES +SOSTENIBLES / LEADER**

El consorcio Catalunya central gestiona la iniciativa LEADER en el ámbito de las comarcas del Solsonès, la Segarra, la Anoia y el Bages, con la finalidad de apoyar a las actividades económicas a través de ayudas económicas y desarrollar proyectos que permitan la dinamización y desarrollo de temas de interés de la comunidad local. *LEADER cuenta para su ejecución con los fondos del Departament d'Acció climàtica, Alimentació i Agenda Rural de la Generalitat de Catalunya y del Fondo Europeo de Desarrollo rural FEADER.*

En el proyecto partimos de un ámbito territorial que es la comarca del Solsonès, en la zona central de Catalunya, donde en 100 km<sup>2</sup> residen 14.000 habitantes, de los cuales 9.000 en Solsona, la capital de la comarca, otra parte en algún núcleo inferior a los 1000 habitantes y el resto en masías dispersas; la economía de la comarca es diversificada con la importancia del sector primario, y crecimiento del sector secundario y terciario; la comarca cuenta con servicios básicos bien cubiertos, pero con necesidades estructurales, como en otras zonas, de servicios de atención a la dependencia y tercera edad, ocupación joven y acceso a la vivienda.

Los ejes de la estrategia de desarrollo rural que seguimos son:

- Mejora de la calidad de vida, repoblación y retorno al medio rural
- Sostenibilidad y mitigación del cambio climático
- Recuperación de patrimonio
- Dinamización de las actividades económicas

Dentro de las actividades y proyectos que desarrollamos se encuentra masies + sostenibles, basado en el eje de la sostenibilidad, ya que se determinó que el estado de los servicios básicos estaba bien dimensionado, se creyó en la necesidad de trabajar para la sostenibilidad del hábitat disperso. Las ideas que surgieron para generar las actividades fueron:

- Volver a dar vida a las masías y edificios de núcleos rurales
- Apostar por la rehabilitación y sostenibilidad energética
- Potenciar el uso de materiales de construcción km.0 y respetuosos con el medio
- Capacitar a los habitantes y agentes territoriales
- Analizar el urbanismo y la masía
- Potenciar la masovería como forma de aprovechar las viviendas rurales con carencia del alquiler.

A partir de las ideas se ha trabajado en acciones concretas:

- *Estudio aplicado de la situación de las condiciones de las masías*, para determinar en qué aspectos se deberían enfocar las posteriores acciones aplicadas.
- *Estudio aplicado del aprovechamiento de la biomasa*, para conocer el potencial de biomasa existente en la zona y determinar las mejores actuaciones para su utilización.
- *Estudio aplicado sobre la situación urbanística y administrativa*, para conocer en qué punto se situaba la normativa urbanística, que condiciona muchas de las actuaciones que se pueden llevar a cabo en una masía.
- *Documental sobre la vida en la masía*, para dar el valor y testimonio a las personas que viven en ellas.
- *Creación de la guía de la masía sostenible*, para dar a conocer pautas y buenas prácticas a las personas que se plantean la rehabilitación sostenible de la masía.

- 10 ediciones de la jornada técnica “masies +sostenibles”, que se realizan cada año para dar a conocer experiencias, buenas prácticas y planteamientos de expertos con la finalidad de capacitar a la gente para que se plantee las mejoras en masías.

### 3. Situación del acceso a la vivienda en el medio rural

Los aspectos que influyen en el acceso a la vivienda, ya sea en el medio urbano como en el medio rural, son compartidos, entre los que podemos destacar:

- El parque de viviendas en los pueblos y masías es antiguo y se encuentra deteriorado.
- Las familias propietarias, muchas veces, no tienen las posibilidades, por razones económicas, de edad o culturales, para rehabilitar viviendas.
- Las viviendas en el mercado de alquiler en las zonas rurales tienen precios elevados y están orientadas al uso de turismo rural.
- El colectivo joven que quiere residir en los pueblos no encuentra vivienda de alquiler.
- Las familias que buscan vivienda no encuentran de alquiler, las de compra están a precios elevados y requieren de rehabilitación.
- Las viviendas de la opción de compra, están en muchos casos sobrevaloradas y obsoletas.
- Hay propiedades que se dejan caer antes de buscar una solución a sus usos.
- Las propuestas de sistemas cooperativos son desconocidas.

Por tanto, se puede afirmar que los problemas y limitaciones del acceso a la vivienda se encuentran latentes tanto en el ámbito urbano como en el ámbito rural, y por tanto las propuestas para encontrar soluciones tienen que ser compartidas.

### 4. Propuestas de buenas prácticas

Se trabaja por parte de los grupos LEADER en la retención del talento, en el retorno al medio rural, en la mejora de las condiciones para garantizar el acceso, por parte de, y a través de, el proyecto **ODISSEU, retorn al medi rural**. (<https://odisseu.cat>)

El proyecto ODISSEU que coordina el *Consorti Gal Alt Urgell-Cerdanya*, tiene el objetivo de fomentar el retorno a las zonas rurales de origen de jóvenes formados/as a través de la implicación de los principales agentes que inciden en su transmisión: las universidades y centros de formación, las empresas locales, las instituciones y administraciones que intervienen en la políticas de desarrollo rural, ocupación y creación de empresas y juventud.

Una de las acciones aplicadas es “VIURE A RURAL”; se trata de una plataforma que quiere facilitar el acceso a los recursos y servicios que se pueden encontrar en los municipios rurales, proporcionando información básica y útil actualizada, que haga a

los territorios más accesibles, en especial para las personas que no son originarias de ellos, y que les permita conocerlos para poder plantearse su retorno o vida en ellos.

Dentro del proyecto se pretende que, los grupos LEADER sean antenas de acogida para hacer una mejor acogida de las personas que decidan ir a vivir y desarrollar su proyecto profesional, en las zonas rurales de Catalunya; la propuesta es que los técnicos y técnicas de los grupos sean las personas encargadas de realizar la función de antenas organizando y estructurando los servicios de apoyo para hacer un buen acompañamiento a las personas que se dirijan al medio rural.

La intención es que sea un espacio de escucha donde se permita conocer las demandas y/o necesidades de la persona usuaria, y a la vez descubrir sus valores o potencialidades que pueda aportar al territorio, para que el proceso de establecerse en el medio rural se lleve a cabo de la mejor manera.

También se ha elaborado un *manual de acogida* a los territorios rurales, para impulsar y guiar en las funciones de la antena de acogida.

## 5. Estrategias para promover el acceso a la vivienda en el medio rural

Se citan a continuación algunas estrategias y buenas prácticas:

- *Masies x viure*, es una herramienta de empoderamiento y auto organización clave con la finalidad de ayudar a familias a acceder a una vivienda en el medio rural con el modelo de cooperativa de vivienda. Se vehiculará a través de una App para la creación de la cooperativa y contará con apartados de asesoramiento para su creación, y temas técnicos en sostenibilidad, entre otros. (<https://.masiesxviure.cat>)
- *Plataforma repoblem*, plataforma en twitter para poner en contacto personas que buscan pueblos y pueblos que buscan personas. [twitter.com/repoblem](https://twitter.com/repoblem)
- *Associació sostre cívic*, que tiene por objeto social la difusión y promoción del cooperativismo de vivienda en cesión de uso y apoyo a los proyectos de vivienda cooperativa existentes. Así como la promoción, en general, de un nuevo modelo de acceso a la vivienda que sea accesible económicamente y sin entrar en el mercado especulativo. (<https://sostrecivic.coop>)
- *Coop 57 SCCL*, Cooperativismo en cesión de uso y acceso a la financiación; la entidad dispone de acciones de financiación para la promoción, compra o rehabilitación de cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso; bajo los principios de propiedad colectiva, promoción y gestión cooperativa, fomento de la intercooperación, distribución sobre la base de necesidades y criterios públicos y/o comunitarios y satisfacer la primera necesidad de vivienda habitual. (<https://coop57.coop>)
- *Programa de movilización de la vivienda en el medio rural*, se han seleccionado 20 pequeños municipios de menos de 500 habitantes para acogerse a la prueba piloto

del *Departament de Territori i sostenibilitat*; el objetivo del programa es facilitar que las personas y las familias puedan instalarse en núcleos rurales, a través de la rehabilitación de viviendas en desuso. Los municipios seleccionados tendrán derecho a una ayuda directa mediante la firma de un convenio de colaboración entre la *agencia de l'habitatge de Catalunya* y el municipio. El departamento ha asignado un presupuesto de dos millones de euros. Los trabajos se centrarán en la rehabilitación de viviendas, con especial énfasis en la mejora estructural energética.

- *Eines per al repoblament*, grupo de trabajo que tiene como objetivo encontrar herramientas para evitar la despoblación rural, identificar los problemas y aportar soluciones para favorecer el repoblamiento rural; el grupo está formado por ayuntamientos de todo el ámbito catalán.
- *Proyecto de masovería urbana del municipio de Calaf*, El municipio de 3.500 habitantes ha impulsado el proyecto que, se basa en la cesión de un inmueble por parte de la persona propietaria a cambio de que la persona cesionaria realice las obras de rehabilitación y mantenimiento; el municipio cede dos viviendas conocidas como “la casa del mestre” y la rehabilitación previa ha sido realizada por la *Diputació de Barcelona*. Para desarrollar la acción, el municipio tiene aprobada una ordenanza municipal reguladora de la masovería urbana.
- *Publicación Masovería Urbana, guía metodológica* (editado por *Diputació de Barcelona*), Tiene por objeto dotar a los municipios de un marco de conocimiento y herramientas de trabajo para la utilización de la figura de la masovería urbana como instrumento para la movilización de viviendas desocupados que requieren de actuaciones de reforma o rehabilitación.

## 6. Propuestas de políticas públicas para la rehabilitación, la masovería y la auto-construcción

Se detallan algunas propuestas, fruto de la reflexión, que puedan ser elevadas a propuestas de políticas públicas; como:

- Exención de licencias de obras para la rehabilitación de viviendas de uso masovería.
- Apoyo financiero para la implantación de energías renovables, “Plan renove” para la rehabilitación de viviendas.
- Fomentar la contratación laboral a través de la masovería urbana.
- Potenciar las prácticas cooperativas y creación de redes para acompañar el proceso de masovería.
- Crear redes de materiales, de mano de obra, estrategias de reciclaje y reaprovechamiento de materiales.

- Potenciar los bancos de tiempo para el posible trabajo de distintos agentes que participen en la red de adecuación de una vivienda, para la realización de una masovería.
- Facilitar los trámites y actuaciones en el marco legal en materia urbanística
- Adaptar y potenciar la formación especializada y la autoformación en los procesos de masovería.
- Fomentar la arquitectura colaborativa.
- Importancia de la regeneración de barrios, de núcleos rurales con alto índice vivienda vacía.



**IV**  
**ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN Y**  
**ASPIRACIONES HACIA NUEVAS FORMAS**  
**DE HABITAR**



# ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES Y ASPIRACIONES DE LAS PERSONAS MAYORES HACIA NUEVAS FORMAS DE HABITAR: COHOUSING COOPERATIVO SÉNIOR<sup>5</sup>

**Francisco Merino Garrido**

*Director técnico de FECOVI*

*Investigador en Economía Social y Cooperativa*

Las consecuencias del fenómeno del envejecimiento poblacional generalizado en los países desarrollados, los cambios en la construcción social de la vejez y su repercusión sobre los estilos de vida durante el envejecimiento, han puesto de manifiesto las limitaciones y deficiencias de las actuaciones de protección social pública y privada hacia las personas mayores con alto grado de autonomía en el Estado español.

En ese contexto, los proyectos residenciales de *cohousing* o vivienda colaborativa para personas mayores, articulados bajo la fórmula cooperativa, representan una solución autogestionada para procurarse soluciones que respondan ampliamente a sus necesidades y expectativas. Este tipo residenciales se basa en una visión que aglutina

---

5. Este artículo se fundamenta en la investigación realizada por el autor para su Trabajo Final de Máster (TFM) en Economía Social de la Universitat de València, tutorizado por la Profesora Gemma Fajardo García, bajo el título: Residencial Cooperativo Sénior como articulador del envejecimiento activo, durante el curso académico 2017-18. Este trabajo obtuvo el primer premio "CIRIEC-España a los mejores estudios en Economía Social", en la categoría trabajo final de máster aprobado entre los cursos 2015-2016 hasta el 2018-2019 en cualquiera de las universidades de la Comunidad Valenciana.

el envejecimiento en casa, con la implicación e integración directa de los seniors<sup>6</sup> habitantes, en un modelo convivencial activo y participativo. Por lo que, este entorno de convivencia permite abordar un proceso de envejecimiento activo, al ser facilitador del emprendimiento de nuevas posibilidades y experiencias, tras el abandono de la vida laboral activa con la jubilación.

## Envejecimiento poblacional y protección social

Según las prioridades de la Comisión Europea para la próxima década, el envejecimiento poblacional es uno de los principales desafíos a los que se enfrentan las economías desarrolladas. Este reto global se recogía en la Estrategia europea para el Crecimiento y el Empleo Europa 2020, junto a otros problemas de primer orden, como la lucha contra el cambio climático, el progreso tecnológico, el estancamiento de la productividad y la globalización.

El Estado español se posiciona como uno de los países del mundo que sufrirá un mayor aumento del índice de población de más de 65 años debido, entre otros factores, al incremento de la esperanza media de vida, propiciada por la mejora de su calidad, por la dieta mediterránea, el clima y los indudables avances en la medicina y la tecnología. Una serie de factores que dan lugar a una población mayor que, en la actualidad, cuenta con elevadas funciones y con una mayor autonomía respecto a los mayores de generaciones precedentes. Con ello, se reconoce el envejecimiento, como un ciclo vital que supone cambios personales, sociales y culturales, para los cuales, se requiere de una adaptación a estas nuevas circunstancias (Baltes y Baltes, 1990). Este cambio de concepción del proceso de envejecimiento, como una etapa de participación, independencia y actividad, viene denominándose como envejecimiento activo.

Las Administraciones Públicas, en su deber constitucional de protección de los mayores, han diseñado e incorporado políticas asistenciales y nuevos servicios para atender al creciente colectivo de personas mayores. Sin embargo, el previsible aumento de la población mayor en los próximos treinta años y, sobre todo, las nuevas necesidades y expectativas de la etapa de la vejez, evidencian las limitaciones del sistema público para dar una respuesta generalizada y adecuada a la demanda de servicios que requerirá el bienestar de este sector de población.

Por su parte, la iniciativa privada de mercado, como principal gestor de los servicios sociales para el mayor, no diverge de las prestaciones asistenciales de la acción concertada estatal y autonómica. En la prestación privada no concertada, la prestación de servicios residenciales se contempla poco accesible en términos económicos para la mayoría de las personas mayores.

---

6. La denominación *sénior* es un latinismo, que hace referencia al comparativo de viejo o anciano (RAE, 2014), utilizándose en alusión al estrato de población de mayor edad.

En ese marco de referencia, destacan estas comunidades de mayores autoorganizadas en torno a sociedades cooperativas para implementar proyectos habitacionales que ofrecen una amplia variedad de servicios sociales para la persona mayor, a precio de coste, desde una óptica de la participación y la actividad del envejecimiento activo.

## **Cambio de perspectiva del envejecimiento: envejecimiento activo**

La evolución del ciclo vital de la vejez entraña de facto, una doble fase vital, una con elevadas capacidades y otra caracterizada por la menor autonomía e independencia. Siendo aquella primera fase, en la que se enmarca el objeto de este artículo, ya que la denominada tercera edad (diferenciándose de la cuarta edad), contempla el reajuste de roles sociales y necesidades de la vida laboral con las funciones, tareas y roles socialmente atribuidas a la vida post-laboral.

Es este un cambio definitorio, refrendado por diferentes estudios y organismos internacionales, que evidencian un cambio de perspectiva por parte de la sociedad española respecto de los estilos de vida y las conductas que asumen en su etapa vital de la vejez. La estadística refleja, cómo el paso a la jubilación en el Estado español comienza a ser una oportunidad para introducir cambios en la vida, para el desarrollo de nuevos proyectos, cultivar la salud física y mental, y disfrutar experiencias inexploradas anteriormente, aproximándose al citado paradigma del envejecimiento activo. Por lo que se evidencia una tendencia progresiva en la comunidad sénior hacia la asunción de modelos de vida y conductas activas, orientadas a la autonomía e independencia, en las que, la capacidad de decisión sobre su propia vida y sus preferencias personales toman valor individual y en la sociedad.

La persona sénior va a mantener una posición activa en la comunidad y en la sociedad, asumiendo el abandono de la vida laboral activa como una etapa de participación social continua y diaria, para el desarrollo de nuevos proyectos saludables, y para el disfrute de actividades nuevas o poco frecuentes anteriormente. La comunidad local y su entorno más cercano serán el escenario de participación para realizar actividades y asumir roles, siendo elementos clave: la integración y la reciprocidad en sus interacciones sociales. La creciente tendencia del envejecimiento activo se relaciona con los estilos de vida y culturales de la generación *baby-boomer* (Subirats y Pérez, 2012) para la que el mantenimiento o reconfiguración de la actividad física y social-relacional en su entorno será determinante.

Unos modos de vida tendentes a la independencia y la autonomía, con una preferencia mayoritaria de las personas sénior a mantenerse en su hogar, disminuyendo de forma clara el deseo de trasladarse a casa de sus hijos. Unas conductas que, sumadas a las características demográficas del actual modelo de envejecimiento, han derivado a una comunidad sénior con una preeminente situación de *nido vacío* entre los varones

y una mayoritaria situación de soledad residencial entre las mujeres seniors. En ese contexto, la vivienda compartida y espacios de convivencia para mayores emergen como una solución para uno de los principales problemas de las personas mayores, la soledad residencial.

Para atender a las necesidades propias de la vejez, el Estado español ha conformado uno de los sistemas de protección más desarrollado del Estado de bienestar (junto a sanidad, educación y pensiones), encargado de prestar un surtido de servicios sociales y prestaciones de atención a la comunidad sénior, entre los que se identifica una línea de actuación específica para la promoción del envejecimiento activo. No obstante, los servicios sociales dirigidos al sénior presentan deficiencias al abordar el reto de la participación social continua en el ámbito cotidiano e integrada en un entorno social que favorezca interacciones sociales recíprocas.

## **El entorno habitacional y la participación social como elemento clave de bienestar**

La comunidad sénior constituye un sector poblacional cada vez más nutrido con unas necesidades específicas que pertenecen a muy diversos ámbitos de su vida, que se encuentra caracterizada por un estilo autónomo y participativo, como se ha analizado en los párrafos precedentes. De manera trasversal a sus necesidades, el entorno próximo y el lugar donde se habita se posicionan como elementos claves y condicionantes para el acceso a determinados servicios y para el mantenimiento de un determinado tipo de vida relacional (López, 2017).

En ese entorno cercano, la vivienda constituye un pilar fundamental en la vida de las personas seniors, al acoger la mayor parte de actividades cotidianas de la persona mayor y por ende el eje sobre el que se articula la participación de las personas en su entorno inmediato, posición que se afianza conforme envejecen (Baltes, Maas, Wilms, Borchelt y Little, 1999). Al mismo tiempo, la vivienda es uno de los principales lugares donde se desarrolla el bienestar personal de la comunidad sénior (López, 2017).

Pese a ello, según aportan distintos trabajos de investigación sobre la temática, los servicios de atención a la comunidad sénior vinculados a la vivienda, que existen en la actualidad, no responden a sus requerimientos y necesidades. Las sendas asistenciales seguidas por la oferta de servicios para la vivienda del sénior se encuentran aún ligadas al envejecimiento vinculado al deterioro físico y cognitivo, con deficiencias al abordar la integración y la participación social.

El papel crucial de la vivienda se reconoce en todas las políticas públicas de promoción del envejecimiento activo, tales como el análisis de la vivienda en el *Libro Blanco del Envejecimiento Activo* (2012) y cómo se integra en una de las líneas de actuación de la reciente *Estrategia Nacional de Personas Mayores para un Envejecimiento Activo y para su Buen Trato 2018–2021* del Consejo Estatal de las Personas Mayores. A nivel

europeo se reconoce, por ejemplo, dentro del programa de Investigación y Desarrollo, Horizonte 2020, a través de la iniciativa *Age-Friendly Homes* por la que se ha promovido la generación de conocimiento sobre la adaptación de las viviendas en el modelo actual de envejecimiento poblacional.

No obstante, en diferentes países europeos se están desarrollando iniciativas de estudio que van más allá de la adaptabilidad de las viviendas y del espacio urbano a una sociedad que envejece, para ocuparse de aspectos vitales y de su entorno para mantener una vida activa y participativa. Entre ellas destaca, por su profundidad y desarrollo, la iniciativa británica *HAPPI (Housing our Ageing Population: Plan for Innovation)* impulsada por la Comisión de Viviendas y Cuidados para los Mayores del Parlamento Británico.

Los estudios y políticas públicas recientes en torno a la vivienda de la persona sénior inciden, por tanto, en la necesidad del reconocimiento de la vivienda como centro vital del sénior. Por ello, las dos grandes líneas de actuación pública europea, y en el Estado español (con gestión pública y privada), siguen una orientación para “envejecer en casa” (*ageing in place*) (López y Sánchez, 2017). Con estas actuaciones se crea una situación, mediante mejoras de accesibilidad y servicios asistenciales a domicilio, en la que las personas seniors pueden permanecer en el seno de sus contextos familiares durante mayor tiempo, alargando su tercera edad y retrasando o, incluso, evitando el paso a una cuarta edad dependiente, ligada a la necesidad de trasladarse a centros residenciales con servicios de cuidados específicos (Alarcón et al., 2017).

Ambas actuaciones, denominadas como servicios sociales de atención domiciliaria, favorecen la mejora de las condiciones en la que la comunidad sénior puede envejecer en su propia vivienda, reconociendo el papel fundamental del hogar en su calidad de vida. Sin embargo, la concepción del envejecimiento en estas actuaciones está vinculada al deterioro físico y cognitivo, por lo que se presta cuando aparecen dificultades funcionales o con carácter paliativo, pero no atiende la necesidad de integración y la participación social del sénior en su entorno.

Por tanto, la comunidad sénior se decanta prioritariamente por vivir en su entorno habitual, en su propio domicilio con el mayor grado de bienestar, mientras que sea posible. Una preferencia a la que se orienta este tipo de iniciativas que promueven envejecer en la propia vivienda, siendo buena respuesta para preservar vínculos sociales y emocionales con la comunidad (López y Sánchez, 2017), pero que no se enfrentan al reto de la soledad y la integración social.

En un siguiente nivel de dependencia, los entes públicos españoles promueven modalidades de alojamiento colectivo para reemplazar a la vivienda habitual, ya sea, a través de los tradicionales centros geriátricos y residenciales, u otros sistemas alternativos de vivienda, como son las viviendas tuteladas o viviendas para mayores (Zaragoza, 2013).

Sin embargo, también la oferta de modalidades habitacionales colectivas para mayores mantiene mayoritariamente una orientación marcada por la concepción del envejecimiento ligado al deterioro y a la discapacidad. Además, ofrece al mayor un entorno diferente al domicilio habitual de las personas mayores, que le mantiene alejado de su entorno, en la mayoría de las ocasiones. No resolviendo eficazmente al reto de la integración social.

Sin menospreciar la importancia de estas medidas domiciliarias e institucionales, las políticas de vivienda y/o servicios sociales dirigidas a este colectivo evidencian, por tanto, deficiencias al abordar el bienestar de la tercera edad de la persona, con elevadas capacidades funcionales y autonomía.

Frente a la actuación pública y privada a través de las diferentes modalidades habitacionales colectivas diferentes a la vivienda: con una orientación hacia la dependencia, dirigida a perfiles económicos de vulnerabilidad social o de alto nivel de renta en su mayoría y/o como una extensión de la asistencia sanitaria. Han surgido desde la sociedad civil docenas de iniciativas que, a través de comunidades de mayores o intergeneracionales auto-organizadas en torno a sociedades cooperativas, que han implementado un modelo que conjuga un espacio habitacional de vivienda y la provisión de servicios de interés en el que, además, se facilita el contacto con su entorno cercano (López y Sánchez, 2017). En estas iniciativas, que se analizan en el siguiente apartado, se encuentran orientadas a evitar el aislamiento del mayor, más allá de las barreras físicas y asistenciales, integrando desde su etapa inicial de emprendimiento, la participación y la integración social en la vida cotidiana de la comunidad sénior.

## ***Cohousing* sénior: viviendas para el envejecimiento activo**

En el análisis sobre los cambios de la construcción social de la vejez, se evidencia imprescindible la vinculación del envejecimiento activo con los mecanismos de participación social. Entre los aspectos claves de esa participación social, la vivienda se posiciona como el espacio de referencia para la comunidad sénior, en tanto que es el centro de su proyección social. Por lo que, el significado y la funcionalidad de la vivienda serán claves para la independencia, la seguridad, la autonomía y la participación de la vida cotidiana del sénior, es decir, para el proceso del envejecimiento activo (López, 2017).

Con ello, la modalidad habitacional autogestionaria, a través de proyectos cooperativos en torno al uso de viviendas y espacios comunes, se posiciona como una solución habitacional que recoge elementos clave para el envejecimiento activo, que serán analizados a continuación: una organización de la vivienda adecuada, con gestión participativa, con redes sociales en torno a ella, ubicada próxima a servicios públicos, mercados, centros de ocio, etc. En definitiva, aspectos a tener en cuenta para una

efectiva participación del entorno próximo, que superan al envejecimiento en soledad en una casa adaptada al deterioro y que permiten la provisión de servicios y cuidados. Estos servicios asistenciales serán integrados en la comunidad cuando su asamblea los estime necesarios para los habitantes de estos edificios o complejos residenciales.

En este sentido, esta modalidad habitacional en el Estado español, se materializa mayoritariamente en residenciales-vivienda para personas seniors organizados mediante una sociedad cooperativa, cuya naturaleza autogestionaria permite articular la participación y la toma de decisiones de las personas mayores desde el momento de la formación de la comunidad, la proyección del edificio, hasta la gestión posterior de la comunidad y sus actividades de interés. Un modelo de convivencia basado en otros modelos de la Europa continental y del mundo anglosajón, denominado modelo de viviendas colaborativas, que ha servido de referencia por la flexibilidad para articular las características asociativas de cada comunidad.

## ***Cohousing* cooperativo sénior: una comunidad autogestionada**

El objetivo de las comunidades autogestionadas de seniors, como se adelantaba anteriormente, se materializa en composiciones de residenciales-vivienda, caracterizados por la combinación del espacio privativo de la vivienda con numerosos elementos comunes, que sirven como punto de encuentro para la comunidad y su entorno. Por otra parte, la mayoría de estas comunidades de mayores han escogido, por su funcionamiento asambleario y democrático, la fórmula cooperativa. Por ello, se propone analizar los aspectos configuradores del modelo de convivencia de estas comunidades de autogestión sénior, bajo de la denominación de *Cohousing* Cooperativo Sénior (CCS).

El *Cohousing* Cooperativo Sénior (CCS) es aquel complejo habitacional comunitario caracterizado por la participación activa y la ayuda mutua de una comunidad autogestionada de personas, de un rango de edad superior a los 60 años, agrupadas y organizadas mediante una sociedad cooperativa. La finalidad de estos proyectos cooperativos, se orienta a procurar un espacio privado de vivienda adaptada o adaptable, en torno a una serie de equipamientos comunes complementarios, y dotar de servicios compartidos de interés para los residentes.

## **Edificios de uso residencial-vivienda para mayores**

La palabra residencial o residencia deriva del verbo residir, en latín *residere*, referido a quedarse y relativo a estancia (RAE, 2014), y es utilizada en el ámbito urbanístico, para denominar al edificio o elemento urbano destinado a alojamiento permanente, cualquiera que sea el tipo de edificio: vivienda unifamiliar, edificio de pisos o de apartamentos, etc. Partiendo de generar un alojamiento permanente, la nota

característica de este tipo de edificio de uso residencial reside en su diseño orientado a la provisión de servicios de interés comunitario; y en combinar espacios de uso común, para la interacción social de sus habitantes, con espacios privados (García y Moya, 2018; Field, 2004; McCamant & Durrett, 1987). Además, el proceso de proyección del edificio residencial, se caracteriza por la participación del colectivo habitante, mediante la auto-organización para decidir, de manera conjunta, las características del proyecto de lo que será su vivienda en su última etapa de la vida.

Es necesario señalar, cómo el desarrollo de estos residenciales en el Estado español está influenciado por modelos residenciales de los países nórdicos y centroeuropeos, tales como las viviendas *senior cohousing* o viviendas colaborativas para mayores (García y Moya, 2018; Etxezarreta, Cano y Merino, 2018; López, 2017; López y Estrada, 2016; Pascual, 2013). No obstante, la forma en la que se han articulado las necesidades en cada uno de los proyectos españoles existentes, ha llevado a mantener ciertas desviaciones, dada la flexibilidad que ofrecen estos modelos de referencia.

La orientación de los primeros residenciales cooperativos hacia los servicios residenciales, ha conducido a que se asimilen en algunos casos, como centros residenciales singulares, por su gestión por y para mayores (López y Estrada, 2016). Sin embargo, la autogestión de la comunidad resulta el principal atributo diferenciador frente a otras modalidades habitacionales con servicios, que les permite diseñar su modo de vivir, gestionar los servicios que reciben y elaborar las normas que garantizan la flagrante convivencia.

En este sentido, la semántica del término residencial relativa al alojamiento permanente, viene complementada por otra de las acepciones para la palabra residencia: *“Casa donde conviven y residen, sujetándose a determinada reglamentación, personas afines por la ocupación, el sexo, el estado, la edad, etc.”* (RAE, 2014). En tanto que, las iniciativas de CCS proveen de alojamiento permanente y facilitan la convivencia de una comunidad de personas afines que, a través de las dinámicas y estructuras cooperativas, se autoorganiza para gestionar una vivienda con servicios y utilidades para su colectivo.

## Comunidad cooperativa

Por otra parte, la comunidad que habita un CCS se corresponde con un grupo de personas mayores afines, que se auto-organizan y responsabilizan de un proyecto, para proveerse de un espacio que satisfaga sus necesidades en las mejores condiciones, en denominadas comunidades intencionales (Glass, 2009). Si bien, el elemento comunidad del CCS se caracteriza por la autogestión y participación, es necesario destacar que, para la viabilidad de estos proyectos, orientados a la satisfacción de necesidades de la comunidad autogestionada, se requerirá de personas con aspiraciones, preferencias y expectativas semejantes de vida, o al menos, complementarias.

En el análisis del tratamiento jurídico de las diferentes relaciones que intervienen en un proyecto de CCS, destaca cómo la cooperativa con cesión de uso de los espacios<sup>7</sup>, ofrece una herramienta eficiente para organizar y aunar esfuerzos de los residentes en un proceso participativo integral que abarca desde el diseño, la construcción y la posterior gestión comunitaria (López y Vázquez Pastor, 2015).

En la fórmula cooperativa, sus socios siguen unas dinámicas democráticas propias por las que eligen a sus órganos representativos y disponen siempre, por su asamblea, del control y la gestión de su comunidad (la sociedad). A ello, se añaden el resto de principios cooperativos que posibilitan la autogestión colectiva, la autonomía, la ayuda mutua y la solidaridad. Una estructura cooperativa para una comunidad sénior que se retrotrae con estas iniciativas al origen del cooperativismo, para organizar de abajo a arriba, una base social que articula sus aspiraciones sociales y económicas, en torno a una sociedad mutualista.

Esta estructura, en la práctica, se traduce en una organización diaria que involucra a los propios vecinos, quienes son los que protagonizan las diferentes actividades que se organizan y ejercen una responsabilidad sobre el conjunto global de la comunidad y sus prestaciones. La toma de decisiones y la participación se articula a través de asambleas y reuniones de coordinación que se suelen convocar de forma periódica.

Por lo que, a través de estas sociedades de carácter comunitario y democrático, estas comunidades seniors proyectan en la sociedad su voluntad de transformación de su entorno y desarrollan mecanismos de apoyo mutuo (Fromm, 2012). Mecanismos, por los que, se empoderan sus protagonistas, quienes de forma proactiva deciden cómo y dónde vivir su vida y con quién quieren compartirla.

## Comunidad sénior

La iniciativa del CCS, por tanto, surge como respuesta a las necesidades de un grupo poblacional específico, como es el colectivo sénior, en este cambio de perspectiva del envejecimiento. No obstante, dada la flexibilidad del modelo y las diversas circunstancias en torno a los proyectos existentes, se debe tener en cuenta que se pueden encontrar personas expectantes o interesadas con edades cercanas a esa franja de edad o de diversas franjas (intergeneracional), en previsión a las expectativas y necesidades asociadas a su próxima etapa del ciclo vital o bien, generando sinergias entre las relaciones de la población joven y sénior.

Los CCS en el desarrollo de un modelo de viviendas colaborativas, comparten una serie de características definitorias propias de una comunidad autogestionada que

---

7. La sociedad cooperativa no es la única forma jurídica que puede articular estas iniciativas. Sin embargo, en la práctica en el Estado español, al igual que en otros países, como Holanda, Suecia, Alemania o Dinamarca; estas comunidades autogestionadas de seniors abogan mayoritariamente por la estructura cooperativa. En otros países, como en Reino Unido, las comunidades optan por una sociedad mercantil con responsabilidad limitada (López, 2015).

sigue este modelo convivencial. Estas características señaladas en el análisis anterior, se pueden sintetizar, en referencia al estudio de López (2017) sobre McCaman y Durret (1987) y Chiodelli y Baglione, en los siguientes rasgos:

- Proceso participativo.
- Diseño determinado por y para la comunidad y su entorno.
- Alojamiento y servicios de interés para la comunidad autogestionada.
- Valores comunitarios.
- Normas para la constitución y organización de naturaleza privada.
- Economía individual y separada.

A la vista de los rasgos principales del modelo convivencial de CCS, se puede evidenciar cómo las iniciativas de este tipo, suponen un elemento articulador de la expresión socioeconómica del proceso de envejecimiento activo de la comunidad sénior, en relación a su hábitat y a la vivienda. Los proyectos de estas características exigen de la involucración activa y directa de las personas mayores, al determinar junto con su propia comunidad: los elementos configuradores de sus viviendas y los espacios en torno a ellas, la forma de organizarse, el sistema de normas por las que regulan su convivencia y los servicios que a través del residencial cooperativo reciben.

Con esta conducta, la comunidad sénior proyecta su posición no pasiva en una sociedad intergeneracional, a la que contribuyen directa e indirectamente a través del emprendimiento de un proyecto mutua. Un residencial-vivienda con unas características de base que otorgan empoderamiento a sus residentes, repercutiendo directa e indirectamente sobre la salud y el bienestar de los mayores (Jarvis, 2011). Diferentes estudios realizados sobre proyectos convivenciales de viviendas colaborativas en Europa, afirman que la ayuda mutua en esta comunidad es muy superior, lo que contribuye a mantener un sentido de la pertenencia a la comunidad y una mayor sensación de seguridad (López, 2017 y Choi,2004).

Por tanto, a medida que estos residenciales cooperativos se articulan en base a la participación y la autonomía de la tercera y cuarta edad, estas iniciativas se promulgan como una modalidad habitacional que, por su naturaleza y su configuración, fomentan un envejecimiento activo, en línea con la orientación contemporánea de promover un envejecimiento autónomo y saludable en el propio hogar.

Cabe señalar como los CCS se integran dentro de las denominadas soluciones de innovación social, en tanto que actores sociales organizados para optar a sistemas residenciales complementarios a los establecidos, ofrecen una solución transformadora de las relaciones sociales, a través de la participación y la convivencia en espacios comunes, con el objetivo de mejorar la calidad de vida y bienestar de las personas no dependientes tras su retiro de la vida laboral activa (Bouchard, 2013).

Por otra parte, es destacable como la participación en estas modalidades habitacionales autogestionarias se desarrolla en el plano de las actividades cotidianas y en relación a un entorno informal, más allá de actividades y tareas en organizaciones aso-

ciativas que se puedan desarrollar. Esta participación social se desenvuelve en el día a día con una comunidad de iguales, con los que se propicia la interacción entre sus habitantes, vecinos y familiares a través de un hábitat orientado al espacio privativo de la vivienda y a los espacios comunitarios. Por ello, es habitual que estas comunidades autogestionadas compartan amplios espacios comunes o actividades con el barrio o localidad en la que se establecen, como su biblioteca o centros de día.

Los proyectos de CCS en formación o en pleno desarrollo, se basan en el modelo de viviendas colaborativas, implementado por comunidades seniors que rompen con la dinámica usual de los centros geriátricos. Dado que la integración en el grupo convivencial para compartir la vejez, se realiza por libre adhesión consciente de la persona, para construir un proyecto común y adaptándose a sus deseos y necesidades.

En la implementación del modelo de viviendas colaborativas en el contexto español desde principios de este siglo, los CCS han evolucionado desde una visión más asistencial y de ahorro en costes en el envejecimiento, hacia una orientación dirigida a la comunidad y sus expectativas. No obstante, la implementación de estos proyectos más comunitarios continúa en fase de crecimiento, en la que muchas de las iniciativas se encuentran en una etapa anterior a la construcción de su futuro residencial debido a las problemáticas a las que hacen frente estos proyectos, entre ellos, la búsqueda de suelo y problemas para financiar la ejecución del proyecto.

Sin embargo, se debe tener presente que esta modalidad habitacional no pretende ser una alternativa a los cuidados y atenciones profesionales prestados en los centros residenciales orientados a la dependencia y a la discapacidad. Sino que se presenta como un espacio residencial que articula las necesidades y expectativas de bienestar de la persona sénior durante su tercera edad y en la etapa de transición a la cuarta edad con cierto nivel de autonomía, permitiendo un envejecimiento activo.

En los últimos años, se percibe un cambio de actitud del sector público que empieza a considerar estos proyectos como innovaciones sociales, con las que se abordan políticas de bienestar de un estrato social en crecimiento, previniendo su dependencia funcional y atendiendo a las demandas de la nueva perspectiva social del envejecimiento.

## **La implantación del modelo de viviendas colaborativas para mayores en el Estado español. Etapas y características**

Los proyectos de viviendas colaborativas, más allá de los RCS, han tenido una tardía y menor expansión en el contexto español, respecto a los países escandinavos y de la Europa continental por diferentes razones de tipo socioeconómico y cultural. Entre ellas destacan, por una parte, el arraigo tradicional de la solidaridad familiar y la extensión de la convivencia familiar intergeneracional, y por otra, la falta de apoyo

e interés en este modelo por parte de las administraciones públicas (López, 2016). No obstante, en los últimos años, en Euskadi, Cantabria, País Valenciano o ciudades como Barcelona, se han empezado a implementar políticas para testear la potencialidad de este modelo de convivencial a escala intergeneracional.

Con ello, en un análisis del aterrizaje del modelo de viviendas colaborativas dirigido por la comunidad sénior en el ámbito estatal, se pueden diferenciar dos. Por una parte, una primera caracterizada por la idiosincrasia asistencial de las viviendas colaborativas y una etapa posterior, en la que se comienza a desarrollar un modelo de comunidad más intencional. No obstante, conviene contextualizar la riqueza del modelo convivencial que, por su ya citada flexibilidad a las características de cada grupo promotor y su coyuntura social, ha derivado hacia diferentes proyecciones.

## ***Cohousing* Cooperativo Sénior y el modelo de viviendas colaborativas en el contexto internacional**

En torno al modelo de referencia de los *cohousing* cooperativos de las comunidades seniors, se identifican una variedad de denominaciones tales como *cohousing*, *senior cohousing*, *viviendas colaborativas*, *cooperativas de viviendas sénior* o *viviendas colectivas*, y con menor frecuencia, *viviendas comunitarias*, *comunidades participativas* o *compartidas*, entre otros (Vestbro, 2010 y López, 2017).

Estas expresiones, usadas indistintamente, tanto en la práctica como en la literatura, tienen origen en las diferentes denominaciones que reciben las distintas variantes de los modelos euro-norteamericanos de viviendas colaborativas o *cohousing*. Las diferentes denominaciones se asocian, en muchas ocasiones, a los proyectos autogestionarios sénior, aunque a menudo no guardan concordancia con las características originarias del modelo al que se refieren (López y Estrada, 2016 y Czischke, 2018).

Entre todas las denominaciones, se puede reconducir esta diversidad a dos grandes modelos generales: el modelo de *cohousing* y el modelo de viviendas colaborativas. Ambos son propuestos y utilizados por diferentes autores que han analizado los modelos convivenciales desarrollados por estas comunidades intencionales (Vestbro, 2010; Sargisson, 2012; López y Estrada, 2016; López, 2017; Czichke, 2018).

Sobre la premisa de partida de adaptarse a las necesidades de cada comunidad intencional, ambos términos de viviendas colaborativas y *cohousing* hacen referencia a modelos semejantes, que se han ido construyendo uno tomando referencias del otro (Vestbro, 2010 y Sargisson, 2012). Como diferentes autores sostienen, las diferencias relevantes entre ellos se deben a los rasgos socioculturales de las personas que participan en cada comunidad, los territorios en los que se establece y del contexto histórico en el que se desarrolla, identificando tres etapas diferentes de impulso de iniciativas de este tipo.

En una primera etapa, el modelo europeo continental de las *viviendas colaborativas*, desarrollado en las décadas de los 60 y 70 del siglo pasado, nace con un concepto comunitario más amplio que el modelo anglosajón de *cohousing*. Para López (2017), el aspecto clave diferenciador del modelo de la Europa continental frente al de los países de influencia anglosajona, se encuentra en la prestación de actividades o servicios en beneficio de los residentes y en lo necesario de separar entre los elementos comunes y los espacios privados.

En una segunda etapa, el modelo anglosajón de *cohousing*, que tomó impulso por la difusión de una pareja de arquitectos (Durrett y McCamant) en los años 80, mantiene un fuerte carácter intencional y comunitario, basado en el modelo danés *bofoellesskab* o de casas comunitarias. No obstante, cabe señalar que el término *co-housing* (*Collaborative Housing*) es un neologismo, que se traduce como viviendas colaborativas, pero que se tomará para diferenciar respecto del primer modelo europeo continental.

En la práctica de los proyectos que desarrollan el modelo anglosajón, se destacan diferencias frente al europeo continental, en el rasgo de compartir una ideología común entre los habitantes de las comunidades desarrolladas, sobre determinados aspectos vitales como la religión, la orientación sexual, o el ecologismo (Vestbro, 2010). En el análisis de diferentes autores de ambos modelos, se concluye cómo la implementación del cohousing parece orientarse más a establecer una comunidad de afines<sup>8</sup> respecto de la orientación de los proyectos del viejo continente, en los que la afinidad y valores comunes quedan en la esfera privada de cada uno de los residentes, centrándose en la colaboración entre los habitantes de su comunidad.

Posteriormente, a partir de los años 90, se pone de manifiesto la proliferación del modelo europeo de viviendas colaborativas para la tercera edad en los países escandinavos y se extiende al resto de Europa (Sargisson, 2012). Este modelo nórdico viene denominándose *senior cohousing*, influenciado por la popularidad del modelo anglosajón.

Este modelo convivencial para seniors, que aúna ambos modelos europeo continental y anglosajón, se posiciona como el modelo con mayor expansión, representando el grupo más numeroso de este tipo de comunidades autogestionadas de los existentes en Europa (López, 2017). El modelo desarrollado por estas comunidades seniors goza de unas características diferenciadas del resto de proyectos intergeneracionales, al orientarse a las necesidades y expectativas de las personas en su etapa más madura.

Por este motivo, son varios los autores, como Fromm (2012), López y Estrada (2016) y Czischke (2018), los que se decantan por establecer una única agrupación conceptual, en el sentido que propone Fromm (2012, p. 364), bajo el concepto para-

---

8. Las principales críticas a las comunidades *cohousing* se centran en el riesgo de provocar una cierta segregación social al reunir a personas pares que contribuyen a generar guetos aislados del resto de la sociedad. Si bien, análisis comparativos con otras comunidades cerradas apunta a la elevada relación de los *cohousing* con la comunidad circundante (Ruiu, 2014).

guas de *viviendas colaborativas*. Un modelo global que aglutina las variaciones internacionales del modelo con diferentes desarrollos<sup>9</sup>. Una agrupación conceptual general, que se acercará al modelo implementado en el territorio español, al formalizarse bajo la fórmula cooperativa.

En definitiva, el rasgo común del modelo común de viviendas colaborativas, se centra en la generación de mecanismos de apoyo mutuo y con el entorno, más allá de la procedencia sociocultural o la tipología de sus residentes. En definitiva, comunidades autogestionadas que se caracterizan por su espíritu de ayuda mutua entre los habitantes del proyecto y con su entorno próximo.

## Primera etapa de los CCS: autogestión para la organización de centros residenciales

Como apuntan López y Estrada (2016), la emergente realidad de las iniciativas de comunidades autogestionadas de personas mayores en el Estado español, no siempre ha seguido las dinámicas del modelo de viviendas colaborativas para mayores o *senior cohousing*. Ambos profesores, a través de un reciente proyecto de investigación en torno a las viviendas colaborativas<sup>10</sup> españolas, abogan por diferenciar una primera ola de iniciativas, que surgen a partir de finales de los años noventa (Los Milagros-Residencial Santa Clara) y, sobre todo, a inicios de este siglo. No obstante, estos CCS tras su consolidación en plena crisis económica, no se pondrán en funcionamiento hasta pasada la primera década de los años 2000.

El objetivo de los proyectos desarrollados en esta primera etapa, se centraba en el ahorro económico en la provisión de servicios de tipo asistencial y domésticos mediante la gestión de un centro residencial. Este es el caso de los proyectos cooperativos: Los Milagros (Málaga), Servimayor (Losar de la Vega, Cáceres) o Profuturo (Valladolid), donde prima la orientación asistencial sobre los principios comunitarios y el apoyo mutuo de la comunidad intencional.

Del análisis documental y de las investigaciones en torno a estos proyectos, se puede extraer cómo estos proyectos, plenamente establecidos y operativos en la actualidad, nacieron, por una parte, para tratar la escasez generalizada de plazas de residencias públicas, especialmente en zonas rurales. Y, por otra parte, se establecieron para suplir las dificultades para atender a la generación sénior por parte de sus familias.

---

9. *Bofællesskab* en Dinamarca, *centraal wonen* en Holanda, *nachbarschaftliches wohnen* en Alemania, *Kollektivhus* en Suecia, *korekutibu haujingu* en Japón o *co-housing* en Estados Unidos, Reino Unido y Australia (Fromm, 2012).

10. MOVICOMA es un proyecto de investigación de profesores del dpto. de Estudios de Psicología y CC. Educación de la Universitat Oberta de Catalunya, liderado por el Dr. Daniel López Gómez, cuyo objetivo es estudiar la emergencia de viviendas colaborativas de personas mayores en España como respuesta innovadora y alternativa antes “la crisis de los cuidados” (2016-17).

La falta de un entorno familiar cercano, la ausencia de figuras familiares que se ocuparan del cuidado (destacando la feminización de los cuidados) o no suponer una carga familiar (López y Estrada, 2016), son hechos que llevaron a los protagonistas de estos proyectos a compartir los gastos de los servicios residenciales, a través de una cooperativa de personas mayores, que construyera y gestionara directamente un centro residencial diferente<sup>11</sup>.

Este modelo se caracteriza por comunidades de personas mayores que conviven en edificios de apartamentos, que se ajustan, en muchos casos, a la normativa de residencias geriátricas. En esos residenciales disponen de los servicios asistenciales necesarios para cubrir todas las necesidades hasta el final de la vida, aunque con la idea de no reproducir las residencias de ancianos al uso (Etxezarreta et al., 2018).

Es necesario destacar que, una de las claves de éxito de estas primeras iniciativas, es su nacimiento a partir de grupos asociativos con una historia compartida y un vínculo previo (López y Estrada, 2016), como antiguos compañeros de clase, compañeros de trabajo o asociaciones culturales. Este grupo promotor o grupo semilla (Etxezarreta et al., 2018) promueve la idea inicial del proyecto colectivo, a la que se unirán otras personas interesadas, que mediante encuentros conformarán la cohesión de grupo necesaria (Rosa et al., 2016).

Los rasgos de este modelo español primigenio se recogieron en el *Libro Blanco de la Atención a la Dependencia* del IMSERSO (2005: p.418), en el que se destacaba a estas comunidades como un “*sistema de convivencia contracorriente y en contra del modelo médico de intervención*”. Este sistema contracorriente se caracterizaba, según el IMSERSO (2005), por las siguientes características:

- a) Respeto a los derechos y decisiones de las personas mayores.
- b) Alto grado de integración de las nuevas personas residentes.
- c) Atención profesionalizada y configurada para todo el proceso de envejecimiento.

Aunque el IMSERSO, utilizaba una terminología geriátrica, en el informe se destaca cómo estas comunidades representan un sistema alternativo de alojamiento con unas prestaciones que proporcionan una calidad de vida a los mayores, por encima de los servicios ofrecidos en los centros residenciales convencionales.

Resulta elemental destacar, cómo la dinámica de diseño e implementación de los proyectos ha ido evolucionando en esta etapa. Los CCS fueron retrasando su faceta asistencial geriátrica, dado que el mayor peso de la función asistencial en el diseño inicial del centro suponía una dificultad para mantener una vida comunitaria activa (López y Estrada, 2016 y López y Sánchez, 2017). Esta evolución se ha reflejado en los proyectos más tardíos, que han optado por aligerar sus prestaciones de carácter

---

11. Este modelo de gestión de residencial de apartamentos orientado a la economía de escala por la contratación de servicios en comunidad, se asemeja a los patrones de ahorro del modelo sueco de viviendas colectivas (*kollektivhus*) desarrollado en los años 30 y con largo desarrollo durante el siglo pasado. Ver Vestbro (2010).

asistencial para pasar a definir sus proyectos en términos de convivencia. No obstante, no se abandonaba la opción de gestionar estos servicios, sino que se planteaba su incorporación paulatina y buscando la complementariedad con los servicios públicos con los que se cuenta en el entorno, a medida que surgían las necesidades de los residentes de la comunidad.

## Segunda etapa de los RCS: la emergencia de comunidades de senior cohousing

En una segunda etapa, posterior al crack de la crisis sistémica del 2008, las nuevas iniciativas desarrolladas comienzan a orientarse a un objetivo con mayor atención hacia la construcción de un proyecto de vida comunitario y ayuda mutua, que se acerca más al modelo de viviendas colaborativas para mayores o *senior cohousing*, desarrollado en Europa a finales de los noventa.

En estos proyectos de viviendas colaborativas sénior, que responden a la mayor parte de las necesidades y aspiraciones de las comunidades de la primera etapa, se identifican características distintivas al incorporar el modelo europeo continental de ayuda y servicios (Vives, 2016 y López y Estrada, 2016).

A partir del reciente análisis de un proyecto de investigación<sup>12</sup> sobre las viviendas colaborativas, se concluye que las iniciativas de esta etapa parten de la necesidad de construir un proyecto de vida comunitario, a partir de valores específicos y con un carácter intencional y solidaridad mutua más marcado. Estas iniciativas recientes, en su mayoría, en pleno proceso de formación o consolidación asociativa, están protagonizadas por comunidades seniors centradas en agrupar a personas con valores de transformación social de su territorio en el plano socio-medioambiental; o personas LGTBQ, que quieren un entorno inclusivo y respetuoso con la diversidad; o bien, grupos de personas que quieren orientar su vejez a desarrollar una vida más espiritual en torno a valores budistas, cristianos o de otras sensibilidades religiosas.

Con ello, se evidencia una evolución en las aspiraciones de las comunidades autogestionadas con carácter asistencial (López y Estrada, 2016), siendo viviendas comunitarias con un carácter más intencional, que podría considerarse una proliferación del modelo de viviendas colaborativas para mayores o *senior cohousing* (Vives, 2016 y López y Sánchez, 2017). Si bien, el Estado español comienza a contar con iniciativas autogestionadas más intencionales, en comparación con Estados Unidos y los países de la Europa nórdica y central, la implantación de este modelo se encuentra en una fase inicial (Vives, 2016).

A la vista de la idiosincrasia y evolución de las comunidades de personas mayores en la provisión de soluciones habitacionales y servicios de interés parece oportuno

---

12. Proyecto MOVICOMA (Ver nota 20)

considerar a las iniciativas CCS del Estado español, bajo el mismo modelo paraguas de *viviendas colaborativas*, propuesto por Fromm (2012) y que han considerado diferentes autores de diversos campos de estudio.

Por otra parte, partiendo de una escasa masa crítica inicial y con un corto recorrido, la proliferación de proyectos comunitarios de convivencia, con valores tan específicos, es interpretada por diferentes autores como la proyección de la individualización social en la vejez (Beck, Beck-Gernsheim y Moreno, 2003). Esta individualización lleva a una persona mayor con otros afines a promover una solución habitacional adaptada a sus propias expectativas y necesidades concretas, rechazando el resto de modalidades habitacionales.

Como contrapunto, la asociación de colectivos afines para articular necesidades y aspiraciones a través de la cooperación y puesta en común de espacios sociales, se puede interpretar como una demanda de recuperar dinámicas colectivas. De manera que, los ciudadanos se inclinan por la cesión de espacios de intimidad y privacidad, de cara a construir un espacio social donde los intereses legítimos del individuo se coordinan con los intereses del colectivo (López y Vázquez Pastor, 2015; Barzilai, 2003 y Taylor, 1989).

A diferencia de lo generalizado de la etapa precedente, la existencia de un vínculo previo entre los integrantes del grupo promotor en los proyectos CCS de esta segunda etapa, no será un factor fundamental, aunque sí facilitador para la consolidación del grupo.

A raíz de la proliferación de este tipo de residenciales cooperativos, junto con el efecto de las tendencias sociodemográficas y las dificultades en el sector inmobiliario, han proliferado empresas dedicadas a facilitar el desarrollo de estos proyectos, y en particular, de *Cohousing Cooperativos Sénior*. Estos equipos profesionales realizan una labor de gestión del proyecto y son los facilitadores de los procesos de consolidación social del grupo, coordinando los procesos de diseño participativo y gestionando profesionalmente aquellas opciones más convenientes para la comunidad. Para López y Estrada (2016), la aparición de estos facilitadores ha supuesto un factor clave en la importante expansión de los proyectos de viviendas colaborativas, al igual que ha ocurrido en otros países.

Por otra parte, los distintos organismos públicos están realizando políticas que, empiezan considerar estos residenciales sénior como innovaciones sociales que deben fomentarse. Estas políticas son una realidad en Catalunya, Euskadi o en el País Valenciano, donde están cediendo suelo público favorable a este tipo de residenciales, si bien se encuentra en las primeras fases de cesión o proyección de los CCS. Así como se está fomentando a nivel estatal, a través de una línea de fomento de la *cohousing* o proyectos similares que implementen un proyecto habitacional singular, reconocida en el proyecto del Plan Estatal de Vivienda (2022-2025).

22 de octubre de 2021

## Bibliografía

- ALARCÓN, D., FERNÁNDEZ, C., GARCÍA, J. y SÁNCHEZ, J.A. (2017). “La construcción psicológica del hogar durante el envejecimiento. Percepciones sobre la vivienda de una muestra de mayores andaluces”, en López, L. y Sánchez, J.A. (Eds.), *Soluciones Habitacionales para el envejecimiento activo: viviendas colaborativas o cohousing*, p.121-159. Valencia: Tirant Lo Blanch.
- BALTES, M.M., MAAS, I., WILMS, H.U., BORCHELT, M., & LITTLE, T. (1999). “Everyday competence in old and very old age: Theoretical considerations and empirical findings”, in P.B. Baltes & K.U. Mayer (Eds.), *The berlin aging study. Aging from 70 to 100* (pp. 384-402). Cambridge: Cambridge University Press.
- BALTES, P.B. y BALTES, M.M. (1990). “Psychological perspectives on succesful aging: The model of selective optimization with compensation”, in P.B. Baltes y M.M. Baltes (Eds.): *Successful aging: Perspectives from the Behavioural sciences* (p.1-35). Cambridge UK: Cambridge University Press.
- BARRIO, E. DEL, SANCHO, M., y ABELLÁN A. (2008). “Estilos de vida entre las personas mayores. El fin de la uniformidad”. *Revista Española Geriatría y Gerontología*, 43 (1), pp. 1-162.
- BARZILAI, G. (2003). *Communities and Law: Politics and Cultures of Legal Identities*, Ann Arbor: University of Michigan Press.
- BASTANTE, A. (2014). Proyecto de Investigación anexo a Tesis Doctoral: *Cómo queremos envejecer: propuestas de la sociedad civil a las deficiencias de la sociedad de bienestar en España*. Universidad Autónoma de Madrid.
- BECK, U., BECK-GERNSHEIM, E., y MORENO, B. (2003). *La individualización: el individualismo institucionalizado y sus consecuencias sociales y políticas*. Paidós.
- BOUCHARD, M. (2013). *Innovation and the social economy: The Quebec experience*. University of Toronto Press, Toronto p.8.
- CHIODELLI, F., & BAGLIONE, V. (2014). “Living together privately: for a cautious reading of cohousing”. *Urban Research & Practice*, 7(1), 20-34.
- CHOI, JUNG SHIN (2004). “Evaluation of community planning and life of senior co-housing projects in northern European countries”. *European planning studies*, 2004, vol. 12, no 8, p. 1189-1216.
- CIS (2006). *Condiciones de vida de las Personas Mayores. Estudio nº 2647*. Centro de Investigaciones Sociológicas.

- CIS (2018). *Barómetro de marzo 2018. Estudio nº 3207*. Centro de Investigaciones Sociológicas. Recuperado de: [http://www.cis.es/cis/export/sites/default/-Archivos/Marginales/3200\\_3219/3207/es3207mar.pdf](http://www.cis.es/cis/export/sites/default/-Archivos/Marginales/3200_3219/3207/es3207mar.pdf) (Consultado 20/10/2021)
- CZISCHKE, D. (2018) "Collaborative housing and housing providers: towards an analytical framework of multi-stakeholder collaboration in housing co-production", *International Journal of Housing Policy*, 18:1, 55-81
- 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.
- EUROPEAN COMMISSION (2012). *Active Ageing Report. Special Eurobarometer 378 / Wave EB76.2*. Recuperado de: [http://ec.europa.eu/commfrontoffice/publicopinion/archives/ebs/ebs\\_378\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/commfrontoffice/publicopinion/archives/ebs/ebs_378_en.pdf) (Consultado 20/10/2021)
- EUROPEAN COMMISSION (2018). *The 2018 Agein Report: Economic and Budgetary Projections for the EU Member States (2016-2070)*. Brussels, Office for Official Publications of the European Communities.
- EUROSTAT (2017). *Digital economy and digital society statistics at regional level. Eurostat regional yearbook 2017*.
- FERNÁNDEZ, C. y SÁNCHEZ, J.A (2017). "Sobre el concepto de envejecimiento activo". En López, L. y Sánchez, J.A. (Eds.), *Soluciones Habitacionales para el envejecimiento activo: viviendas colaborativas o cohousing*, p.121-159. Valencia: Tirant Lo Blanch
- FIELD, M. (2004). *Thinking about cohousing. The creation of international neighborhoods*. London, UK: Diggers and Dreamers.
- FROMM, D. (2012). "Seeding Community: Collaborative Housing as a Strategy for Social and Neighbourhood Repair". *Built Environment* (1978-), 38(3), *Co-Housing in the Making* pp. 364-394. Recuperado de: <http://www.jstor.org/stable/23290269> (Consultado 20/10/2021)
- GARCÍA, A. y MOYA, L., (2018). "El cohousing como una alternativa a las nuevas dinámicas de habitar en la ciudad de Madrid". *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, (195), 71-84.
- GLASS, A.P. (2009). "Aging in a Community of Mutual Support: The Emergence of an Elder Intentional Cohousing Community in the United States". *Journal of Housing for the Elderly*, 23(4), 283-303.
- HOUBEN, P.P.J. (2001). "Changing housing for elderly people and co-ordination issues in Europe". *Housing Studies*, 16(5), 651-673.

INSTITUTO DE MAYORES Y SERVICIOS SOCIALES (IMSERSO) (2005). *Libro Blanco de la Atención a las personas en situación de dependencia en España*. Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

INSTITUTO DE MAYORES Y SERVICIOS SOCIALES (IMSERSO) (2017). Informe 2016, Las Personas Mayores en España. Datos Estadísticos Estatales y por Comunidades Autónomas. *Colección Personas Mayores. Serie Documentos Técnicos y Estadísticos* (pp.309-386). Secretaría de Estado de Servicios Sociales e Igualdad. Recuperado de: [http://www.imserso.es/InterPresent1/groups/imserso/documents/binario/112017001\\_informe-2016-persona.pdf](http://www.imserso.es/InterPresent1/groups/imserso/documents/binario/112017001_informe-2016-persona.pdf) (Consultado 20/10/2021)

JARVIS, H. (2011). "Saving space, sharing time: integrated infrastructures of daily life in cohousing". *Environment and Planning*, 43, 560-577.

LÓPEZ DOBLAS, J. (2003). "El Proceso de Envejecimiento Demográfico en España; Causas y Dimensiones". *Revista Perspectivas. Notas sobre Intervención y Acción Social*, (12) Especial Adulto Mayor. 79-85.

LÓPEZ DOBLAS, J. (2016). "Modos de convivencia, relaciones familiares y participación social de las personas mayores". *Informe 2016 Las Personas Mayores en España*, pp. 389-435. IMSERSO.

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.) *Eddades en transición. Envejecer en el siglo, XXI* (227-237), Madrid: Ariel

LÓPEZ, J. (2018). *Formas de convivencia de las personas mayores*. Reis, (161), 23-40.

LÓPEZ, L. (2017). "Las viviendas colaborativas para mayores como modelo habitacional para la promoción del envejecimiento activo. Aspectos sociales y jurídicos". En López, L. y Sánchez, J.A. (Eds.), *Soluciones Habitacionales para el envejecimiento activo: viviendas colaborativas o cohousing*, p.121-159. Valencia: Tirant Lo Blanch

LÓPEZ, L. y SÁNCHEZ, J.A (2017). "Un cambio de perspectiva sobre el proceso de envejecimiento". En López, L. y Sánchez, J.A. (Eds.), *Soluciones Habitacionales para el envejecimiento activo: viviendas colaborativas o cohousing*, p.121-159. Valencia: Tirant Lo Blanch

LÓPEZ, L. y VÁZQUEZ-PASTOR, L. (2015). "Nuevos modelos de hábitat compartido: el proyecto cohousing. Del derecho de propiedad al derecho de uso". *Revista Aranzadi de derecho patrimonial*, (38), 253-284.

McCAMANT, K., & DURRET, C. (1987). *Cohousing: A temporary approach to housing ourselves* (2nd ed.). Berkeley. USA: Ten Speed Press.

- MONTE, J. (2017). "Modelo residencial colaborativo y capacitante para un envejecimiento feliz". *Estudios de la Fundación Pílares para la autonomía personal*. Nº 4, 2017.
- ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE LA SALUD (OMS) (2002). *Envejecimiento activo: un marco político*. 2002; 74-105. Washington.
- PASCUAL, G. Z. (2013). "Cooperativismo, viviendas para mayores y Servicios Sociales". *Gizarte Ekonomiaren Euskal Aldizkaria-Revista Vasca de Economía Social*, (10).
- REAL ACADEMIA ESPAÑOLA (RAE) (2014). *Diccionario de la lengua española* (23. 1ª edición).
- RODRÍGUEZ, P. (Coord. y editora) (2012). *Innovaciones en Residencias para Personas en situación de Dependencia*. Fundación Pílares para la Autonomía Personal.
- ROSA, C.J. et al. (2016). "Cooperativas vecinales: una aproximación a la gestión colaborativa en rehabilitación y conservación de barriadas". *WPS Review International on Sustainable Housing and Urban Renewal: RI-SHUR*, (3), 7-21.
- RUIU, M.L. (2014). "Differences between Cohousing and Gated Communities. A Literature" *Review, Sociological Inquiry*, vol. 84, nº 2, mayo 2014, pp. 316 y ss.
- SANDERSON, W.; SCHERBOV, S. (2010): "Remeasuring Aging". *Science*, vol 329.
- SARGISSON, L. (2012). "Second-wave cohousing: a modern Utopia?". *Utopian Studies*, 23(1), 28-56.
- SECO, J.M. (2010). "Envejecimiento activo: contrastes y paradojas". *Panorama Social*, nº 11 primer semestre, pp. 59-75.
- SUBIRATS, J y PÉREZ, M. (2012). «Diversidad y participación". En *Libro Blanco del Envejecimiento Activo*, Cap. 8. Ministerio de Sanidad, Política Social e Igualdad.
- TAYLOR, Ch. (1989). *Sources of the self: The making of the modern identity*, Harvard University Press, Cambridge.
- TAYLOR CARTER, M.A. y COOK, K. (1995). "Adaptation to retirement: Role changes and psychological resources". *The Career Development Quarterly*, 44(1), 67-82.
- UNDESA (2005). *Living arrangements for older persons around the world*. New York United Nations.
- VESTBRO, D.U. (2010). *Living together. Cohousing ideas and realities around the world*, Estocolmo: Universitetservice US AB.
- VIVES, M. (2016). "Senior cohousing. Una nova alternativa de convivència per a la gent gran". *Anuari de l'envelliment: Illes Balears*, (2016), 383-408.

WORLD HEALTH ORGANIZATION (WHO) (2001). *Active Ageing. A policy framework*. Geneva: WHO.

ZARAGOZA, G. (2013). "Cooperativismo, viviendas para mayores y Servicios Sociales". *Gizarte Ekonomiaren Euskal Aldizkaria-Revista Vasca de Economía Social*, (10).

**V**  
**EXPERIENCIAS DE VIVIENDA**  
**EN CESIÓN DE USO**



# RESIDENCIAL SANTA CLARA (MÁLAGA)

**Aurora Moreno González**

*Residencial Santa Clara (Málaga)*

*Los Milagros SCA*

Es interesante observar como después de veintiún años, que se inició en Málaga el deseo y la iniciativa pionera, de que los mayores auto-gestionáramos nuestro futuro esté tomando cuerpo en distintas Comunidades Autónomas de España.

Expondré una breve reseña histórica de la andadura que iniciamos para llevar a plenitud la creación de un Residencial que rompiera con los estereotipos de las residencias para mayores.

Para conseguir el reconocimiento administrativo mediante la inscripción de la Cooperativa en el Registro Oficial de la Junta de Andalucía, el 15 de marzo del año 1991, nos reunimos una serie de amigos para iniciar la andadura, y el 2 de diciembre del mismo año se inscribió la escritura de nuestra cooperativa, que requería en primer lugar, la redacción de los Estatutos, tarea que resultó ser sumamente complicada, porque éstos habrían de ajustarse a los preceptos establecidos por la Ley 2/1985 de 2 de mayo de Cooperativas del Parlamento de Andalucía.

En el caso de la citada Ley solo contemplaba tres tipos de cooperativas:

- a) Cooperativas de trabajo asociados
- b) Cooperativas de consumidores y usuarios
- c) Cooperativas de servicios

Pero nuestra cooperativa no encajaba en ninguna de estas actividades, porque, por un lado, podía catalogarse como de consumidores y usuarios, en el subgrupo de viviendas, pero además, la actividad de la cooperativa no se agotaba en la obtención de tal fin, como ocurría en la generalidad de las cooperativas de este tipo, sino que también tenía por finalidad la prestación de múltiples servicios a sus propios socios, lo

que tampoco encajaba en el concepto legal de las cooperativas de servicios, que tenían como objetivo la prestación de servicios a terceros.

Además, nuestra cooperativa se definía como una asociación “sin ánimo de lucro”, concepto también extraño a la regulación legal. En definitiva, era un ente raro, no contemplado por la Ley, que participaba de los fines perseguidos por las cooperativas de viviendas de consumidores y usuarios y de servicios. Por ello fue preciso negociar ampliamente el contenido de nuestros Estatutos, que al tenerse que adaptar a la Ley, contienen algunas disposiciones forzadas, que no responden a lo pretendido por nosotros, siendo catalogada finalmente por la administración como cooperativa de consumidores y usuarios.

En fecha 10 de marzo de 1999, fue aprobada por el Parlamento de Andalucía la nueva Ley de Sociedades Cooperativas Andaluzas en la que se contempla en su artículo 128 la “Cooperativa de interés social”, señalando en el punto 1 que *“son cooperativas de interés social aquellas que sin ánimo de lucro tienen como finalidad perseguir la promoción y plena integración social y/o laboral de los ciudadanos”* señalando que su actividad está constituida por la prestación de servicios relacionados con la protección de mayores entre otros.

Al objeto de obtener un Reglamento que fuese propicio para la convivencia futura, se eligió un equipo que lo elaboró, y sometido a votación en asamblea general extraordinaria, quedó aprobado e introduciendo en su art. 14, cómo se realizaría la gestión de la dependencia temporalmente, especificando que la cuota a abonar por los residentes asistidos en las habitaciones destinadas para enfermos, mediante prescripción facultativa, sería establecida según el grado que conllevara su incapacidad sin que excediera del 90% de sus ingresos.

Teniendo como base el deseo de prestar ayuda económica para quienes fuesen perdiendo capacidad para realizar las actividades de la vida diaria y careciera de medios económicos suficientes, se creó un fondo solidario al que denominamos “Asistencia Sanitaria”.

No olvidemos que este proyecto está integrado por una clase media de personas que, en el curso, de los años vería incrementados los costes por la necesidad de ayudas de personal cualificado para sus cuidados.

Aunque se realizaron varios estudios sobre cuando se tendrían que ir retirando cantidades de este fondo y aportarlas al recibo mensual que expide la Cooperativa, tuvimos en cuenta, la dificultad que entraña de que el cálculo humano diese un resultado satisfactorio para solucionar los problemas que se fuesen planteando al pasar el tiempo.

Confiábamos en que llegaría el momento de que fuese reconocido el Cohousing Senior como entidad, con derechos para recibir prestaciones de los Servicios Sociales que nos aliviarían la carga económica que actualmente estamos soportando.

La Consejería de Bienestar, Servicios y Derechos Sociales del Gobierno del Principado de Asturias, nos dio motivos de esperanzas al dictar el 7 de febrero de 2019, un criterio interpretativo sobre los “Alojamientos Colaborativos para la Promoción Personal y Atención a la Dependencia” o Cohousing Senior.

En la Ley 6/1999, de 7 de julio de Atención y Protección a las Personas Mayores, de la Junta de Andalucía, en su art. 14, sobre la clasificación de servicios sociales especializados expone que existen:

- Centros de día
- Unidades de estancias diurnas
- Viviendas tuteladas
- Centros residenciales
- Otras alternativas

A esta última clasificación nos hemos dirigido varias veces a la Consejería de Igualdad, Políticas Sociales y Conciliación para que se estableciera algún decreto sobre Autorización, Acreditación, Concesión, Registro e Inspección de Servicios Sociales, bajo la denominación de Cohousing Senior.

Esperamos con ilusión y confianza que, conocidos los distintos proyectos establecidos en varias Comunidades Autónomas de nuestro País, se dicten las correspondientes normas de funcionamiento, tratando de unificar en lo posible, las ideas fundamentales a desarrollar, respetando las competencias que les han sido transferidas.

*Málaga, 10 de noviembre de 2021*



# SOSTRE CÍVIC

Lucía Basulto

*Sostre Cívic*

## 1. Sostre Cívic: ni compra, ni alquiler

### a) Vivienda cooperativa, asequible, colaborativa y sostenible

Sostre Cívic somos una entidad nacida el año 2004 cuyo objetivo es promover un modelo alternativo de acceso a la vivienda, más justo y accesible, sin ánimo de lucro, no especulativo y transformador. Actualmente está formado por más de 1000 personas socias y toma como referentes las *coopératives d'habitation locative* Canadienses, la FUCVAM uruguaya o las cooperativas danesas *Andel* antes de ser liberalizadas.

En Sostre Cívic promovemos la **vivienda cooperativa en cesión de uso**, un modelo de acceso a la vivienda que a diferencia del modelo tradicional de vivienda cooperativa, mantiene la propiedad colectiva del inmueble más allá de la fase de promoción y plantea una convivencia comunitaria.

Así, Sostre Cívic, promotora social organizada en cooperativa sin ánimo de lucro, no se disuelve tras la construcción o rehabilitación y **mantiene la titularidad de las viviendas indefinidamente**. De esta manera, se imposibilita el lucro individual y la especulación, y contribuye a crear un parque de vivienda social y asequible a largo plazo.

Sostre Cívic adjudica y cede el uso a las personas socias, que realizan una aportación inicial (retornable en el caso de finalizar la convivencia en la vivienda), y unas cuotas mensuales, asimilables a un alquiler. Estas cuotas responden a los costes de adquisición, mantenimiento y funcionamiento del proyecto de vivienda cooperativa, y no de la situación del mercado inmobiliario. De este modo, se generan viviendas a un precio inferior al del mercado.

En definitiva, este modelo considera la vivienda como un bien de uso, no de lucro o inversión, y las personas socias de la cooperativa pueden disfrutarla indefinidamente, permitiendo desarrollar un proyecto de vida propio a largo plazo con vínculos en el territorio.

## **b) Autopromoción, sostenibilidad y vivienda colaborativa**

Las viviendas cooperativas se organizan en grupos que diseñan ellos mismos sus edificios (autopromoción) y les da la oportunidad de reducir una parte de los costes. Asimismo, con el objetivo de vivir en comunidad, deciden los servicios y espacios comunes que desean compartir, como por ejemplo lavanderías, salas de estar, bibliotecas, etc.

El propio proceso de autopromoción permite al grupo apostar por la sostenibilidad medioambiental, la eficiencia energética y la reducción de los consumos. Además, la vida en comunidad con unos valores compartidos refuerza la intercooperación dentro de la economía social y solidaria: todos los servicios contratados alrededor de la promoción de la vivienda provienen del mercado social de Cataluña: seguros, suministros, arquitectura, etc.

Además, Sostre Cívic impulsó la creación de una nueva cooperativa, **La Constructiva**, dirigida a la gestión de servicios relacionados con la construcción y rehabilitación de viviendas en cesión de uso. El objetivo es dar respuesta desde la economía social y solidaria al sector de la construcción, aportando criterios de sostenibilidad, transparencia y responsabilidad social.

## **c) Una cooperativa por proyectos**

¡Sostre Cívic es la primera cooperativa por proyectos creada en Cataluña! Promovemos varios proyectos de vivienda cooperativa y todos ellos se incluyen dentro del mismo paraguas de Sostre Cívic.

Cada proyecto se gestiona de forma independiente y tiene su propia asamblea. Además, tienen una gestión económica y una financiación separadas: los riesgos no se comparten entre los diferentes proyectos de la cooperativa. La autonomía de cada proyecto está blindada por los estatutos y por la Ley de cooperativas de Cataluña (artículo 126).

Los aspectos clave del modelo están regulados por los estatutos generales de la cooperativa, y cualquier modificación debe aprobarse en Asamblea General.

## **d) ¿Por qué hemos elegido este modelo?**

- Para facilitar la creación de nuevos proyectos. La promoción de un nuevo proyecto en una cooperativa ya existente es un proceso más sencillo ya que no es necesario

realizar nuevos estatutos ni constituir una nueva cooperativa. Se ahorran tanto la gestión como los gastos vinculados a este trámite.

- Para blindar el modelo a largo plazo, evitando la venta de patrimonio o la especulación con la vivienda. En caso de que se quiera vender algún edificio de la cooperativa, es indispensable que la venta se apruebe por mayoría en la Asamblea General, donde participa el conjunto de las personas socias de Sostre Cívic y no sólo las del proyecto concreto.
- Para crear una red de apoyo mutuo entre proyectos, y permitir la movilidad de las socias de un proyecto a otro. Los proyectos pueden compartir experiencias y conocimientos, realizar actividades conjuntas y establecer mecanismos de soporte. Además, la estructura técnica interna compartida evita la externalización de algunas tareas, reduce los gastos y facilita las gestiones en las diferentes fases del proyecto de vivienda cooperativa.
- Para asegurar la replicabilidad del modelo y su sostenibilidad a largo plazo. Una vez finalizado el retorno del crédito, las personas usuarias pasan a abonar una cuota más baja y referenciada en un indicador público (actualmente es un porcentaje del precio de VPO de alquiler), que incluye el mantenimiento y los servicios del edificio, así como también una parte de ésta a la replicabilidad del modelo y la financiación de nuevos proyectos.

## 2. Nuestros inicios

En 2004 se constituyó Sostre Cívic como asociación para promover la concesión de cooperativas de vivienda de uso y difundir el modelo, que en ese momento era casi inexistente tanto en Cataluña como en el resto del Estado español. Sin embargo, tenía una larga trayectoria en otros países como Quebec (alrededor del 1% del parque total de viviendas), Uruguay (3%), Dinamarca (8%) o Suiza (8%).

Seis años más tarde, en 2010, cuando la base social de Sostre Cívic ya era lo suficientemente numerosa y activa, constituimos también la cooperativa Sostre Cívic, para comenzar a llevar a cabo proyectos de vivienda en cesión de uso. Desde entonces iniciamos un intenso trabajo para demostrar la viabilidad del modelo de vivienda cooperativa en cesión de uso en nuestro país. En 2014 el resultado comenzó a hacerse visible, cuando firmamos un convenio con el Ayuntamiento de Barcelona para constituir el derecho de uso de un edificio de titularidad pública donde construiríamos viviendas sociales.

Desde sus inicios, el modelo de cooperativa de vivienda de concesión de uso ha crecido, incluso durante las crisis, superando desafíos como la pequeña escala, la falta de financiación y la pandemia, la vida comunitaria, financiación, sostenibilidad e impacto en el medio ambiente. Este crecimiento es consecuencia de las creencias y la confianza que las personas depositan en proyectos de este tipo e indica que nuestra

sociedad necesita rediseñar el modelo habitacional dominante. En Sostre Cívic abogamos por la autoorganización de los ciudadanos para que puedan cubrir sus necesidades y transformar tanto la forma de convivencia como el acceso a la vivienda.

### 3. Líneas de actividad

Sostre Cívic cuenta ya con más de 1000 socias que permiten impulsar proyectos de vivienda cooperativa y difundir el modelo mediante las siguientes líneas de actividad:

- Divulgar la forma alternativa de vivienda para la que luchamos a través de charlas, actos, elaboración de materiales informativos y gestión de canales de comunicación.
- Impulsar la vivienda cooperativa en cesión de uso mediante el apoyo y el acompañamiento a personas y grupos activos en la búsqueda de espacios, suelo y/o edificios, dando respuesta a las demandas y propuestas de colaboración por parte de terceros, como los ayuntamientos.
- Empoderar a la base social ofreciendo espacios de encuentro, de formación y de intercambio a la cooperativa.
- Trabajar en red con entidades del ámbito de la economía social y solidaria.
- Incidir políticamente en la administración pública para impulsar cambios normativos que favorezcan la promoción de la vivienda cooperativa en cesión de uso.

Gracias a todo ello, en los últimos años hemos conseguido que la vivienda cooperativa en cesión de uso haya crecido exponencialmente: de las 6 viviendas que tenía Sostre Cívic en 2018, ahora cuenta ya con más de 200 en diversas fases de promoción. 52 están habitadas y conviviendo, 20 en construcción, 11 en rehabilitación y 109 en fase de proyecto.

### 4. Proyectos

#### a) Proyectos en marcha

##### *Princesa49*

Está situado en la calle Princesa, 49, en el barrio del Born en pleno centro gentrificado de Barcelona y es el primer proyecto de vivienda cooperativa en cesión de uso en la capital catalana. El proyecto comenzó en 2014 porque el ayuntamiento otorgó el derecho de uso de la superficie por unos 75 años con la condición de que la cooperativa de vivienda rehabilitara el edificio para que obtuviera mejor accesibilidad y ahorro energético. Esta vivienda fue la primera en permitir la vivienda de las vecinas del barrio con régimen de cesión de uso. Dispone de 5 viviendas y de 3 espacios

comunitarios repartidos en las diferentes plantas del edificio para que los residentes puedan hacer un uso social.

### *La Balma*

Este grupo es heterogéneo e intergeneracional, y está compuesto por 33 personas agrupadas en 19 unidades de convivencia. El proyecto comenzó entre los meses de septiembre y octubre de 2016, y fue el primero que inició las obras de los suelos municipales adjudicados en el concurso del Ayuntamiento de Barcelona del mismo año. El solar que se les asignó, se sitúa en el barrio del Poblenou. La Balma, junto con la Borda (en Sants), son las viviendas cooperativas más grandes de Barcelona. Las vecinas han entrado a vivir a mediados de julio de 2021.

### *Cirerers*

Es un proyecto también naciente de la adjudicación de uno de los solares públicos del concurso de 2016 del Ayuntamiento de Barcelona y se encuentra en la Calle Pla dels Cirerers, en el barrio de Roquetes. Las personas agrupadas forman parte de diversas tipologías de familia y tienen diferentes procedencias y profesiones, pero se unen por inquietudes comunes, las ganas de vivir en ambientes colaborativos y la búsqueda de formas de vida respetuosas con las personas y el medio ambiente. Por este motivo han decidido dotar el proyecto de espacios comunitarios como un espacio-taller en planta baja, espacios de lavandería en cada planta, una sala polivalente, una biblioteca y varias terrazas. Además, velan por la sostenibilidad y apuestan por hacer uso racional de los recursos y ser autosuficientes aprovechando los flujos naturales propios del edificio. Ahora mismo, es la construcción de madera más alta de España constituida por 7 plantas.

### *Cal Paler Nou (Cardedeu)*

Es un proyecto de convivencia colectiva en un edificio construido en suelo privado en Cardedeu. Cal Paler Nou es pionero en el país porque es el primer proyecto de estas características que se construirá sobre suelo privado, y que por tanto, se retirará del mercado especulativo. Esto se logró gracias a que en 2018 se puso en marcha la campaña de financiación que bautizaron con el nombre de Tornassol. Consistía en que Sostre Cívic emite títulos participativos de 500€, los cuales permiten a los participantes sacar rendimiento, a la vez que ayudan a hacer realidad proyectos como el de Cal Paler Nou. Constará de un máximo de 39 viviendas, 9 de las cuales serán de protección oficial, y el 25% de su espacio se destinará a espacios colectivos. El grupo impulsor cuenta con diversas formas de unidades de convivencia: desde 1, 2, 3, 4 y hasta 5 personas, formadas por jóvenes, familias con hijas y personas mayores.

### *Clau Mestra (Sant Cugat)*

Este proyecto nació a raíz del deterioro de Les Casetes dels Mestres de Sant Cugat, que históricamente albergaba los maestros de la zona, porque habían sido abandonadas años antes. La causa movilizó a vecinas de la zona y el 2014, el Colectivo 6 Llaves ocupó las casas como medio de presión para forzar al Ayuntamiento a dar un uso de vivienda social en el edificio. La ocupación finaliza en marzo de 2015, cuando se llegó a un acuerdo entre las partes y se firmaron las condiciones para la constitución del edificio, para promover viviendas cooperativas en régimen de cesión de uso. El proyecto contempla la rehabilitación integral del inmueble e incrementar la superficie habitable, lo que se propone hacer con una construcción de madera, más ligera y fácil de construir; al tiempo que también quiere ser un edificio sostenible energéticamente. Se prevén 11 viviendas, con espacios colectivos, uno de los cuales será compartido con el barrio, con voluntad de tejer una red vecinal.

### *El Turrós (La Garrotxa)*

¡Se trata del primer proyecto rural de la cooperativa! A iniciativa del grupo semilla de el Turrós-Casa Comú, se detectó una finca rústica de 240.000 m<sup>2</sup>, de las cuales 40.000 son de cultivo y el resto de bosque. Está ubicada en Argelaguer (La Garrotxa, Girona), y dentro se pueden encontrar una masía principal más dos edificaciones, con una superficie útil construida de 880 m<sup>2</sup>. Después de valorar la viabilidad del proyecto, en marzo de 2020 firmamos las arras con la propiedad, y la compra de la misma fue aprobada en la Asamblea General del 2 de julio de 2021. El precio total de la operación es de 360.000€, y ha sido posible gracias a la financiación de la Cooperativa de servicios financieros Coop57. El capital social inicial aportado por cada persona será de 15.000€, y las cuotas de uso (aproximadas) serán de 285€ mensuales.

### *Calonge i Sant Antoni*

Conjuntamente con el Ayuntamiento de Calonge i Sant Antoni, ¡impulsamos el primer proyecto de vivienda cooperativa específicamente para jóvenes! El objetivo es hacer la rehabilitación integral de un edificio, hasta ahora en desuso y propiedad de una entidad financiera, para disponer de 14 viviendas en cesión de uso para los jóvenes menores de 35 años del municipio. Actualmente, se está trabajando en las obras de rehabilitación: cada vivienda contará con un recibidor, dos habitaciones, un baño, un comedor y también una cocina con un lavadero.

### *Tanteo y retracto: Mur (Martorell), y Palafrugell*

El derecho de tanteo significa que a través del Decreto Ley 1/2015 se da preferencia a la Generalitat, ayuntamientos y promotores sociales como Sostre Cívica para la

compra de viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria. Por un lado, Martorell ha sido la primera ciudad donde, desde la cooperativa de viviendas, hemos adquirido un edificio entero por la vía de tanteo y retracto, y gracias a que la cooperativa está homologada como promotora social por parte de la Agencia de la Vivienda de Cataluña. La adquisición de este edificio también ha sido posible gracias a la financiación de Fiare Banca Ética. Por el otro, en Palafrugell, también se ha conseguido por la misma vía y a raíz de un convenio con el Ayuntamiento de la capital del Baix Empordà, con la voluntad de que se convierta en pisos sociales.

## **b) Proyectos senior**

La vivienda cooperativa senior se plantea como una respuesta colectiva para hacer frente a la soledad y al aislamiento, uno de los problemas más graves que sufre la gente mayor en la actualidad. Lo que busca este modelo, es que cada miembro sea independiente de conducir su vida, a la vez que se sienta activo tanto de la sociedad como del grupo al que pertenece, contribuyendo en las actividades colectivas. No sólo invita a la gente mayor a adentrarse en un envejecimiento activo, creativo y acompañado, sino que también está pensado para que cuando se dé el momento en que algunos de los convivientes requieran atención sanitaria por la edad, que el edificio esté habilitado y que haya un espacio de cuidados en el centro.

### *Walden XXI*

Walden XXI es un grupo de personas entre 55 y 70 años que están creando una vivienda cooperativa senior en Sant Feliu de Guíxols (Costa Brava). En 2018, el ayuntamiento de la ciudad aprobó las alegaciones para llevar a cabo el proyecto en un antiguo hotel. Los miembros del grupo se están autopromocionando, pero también se acompañan de la mano de profesionales. En estos momentos están pendientes de comenzar la construcción de unos 31 apartamentos con una habitación, una cocina, sala-comedor y baño amplio adaptado. El proyecto también contará con espacios comunitarios, como salas polivalentes, cocina, comedor, biblioteca, lavandería, parking, etc. Es el primer proyecto de vivienda cooperativa sénior en Cataluña, como respuesta solidaria, colaboradora, sostenible y asequible en contraposición a las residencias mercantiles que hacen negocio con la vejez.

### *Can 70*

Can70 está formado por unas 20 personas, la mayoría mujeres, entre los 55 y los 70 años, que llevan desde el 2015 dialogando con la administración local para poder desarrollar su proyecto en Barcelona o cercanías. Seis años después, en mayo de 2021 lograron, por fin, firmar un convenio con el Ayuntamiento para materializar su pro-

yecto. Una vez se haya formalizado la cesión del suelo y concretado el proyecto, se prevé que las obras en el solar asignado puedan empezar a finales de 2022 y así durante 2023 hacer realidad “Can70”, la primera vivienda cooperativa sénior de Barcelona y el primero sobre suelo público de Cataluña y el Estado.

### **c) Grupos semilla o grups llavor**

Además de los proyectos en marcha, algunos de los socios y socias de Sostre Cívic se agrupan para participar conjunta y activamente en la cooperativa y hacer una búsqueda activa de patrimonio para llevar a cabo su proyecto de vivienda cooperativa. Estos grupos aún no están en marcha, sino que se encuentran en una fase de cohesión entre los integrantes, y de materialización del lugar donde acabarán viviendo. Las personas de los grupos semilla pueden agruparse según edad, zona geográfica, intereses compartidos, municipios o barrios.

# **VI**

## **RETOS, PROBLEMÁTICA Y DESAFÍOS DE LA VIVIENDA COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO Y EL COHOUSING**



# **INNOVACIÓN EN EL ACCESO A LA VIVIENDA: VIVIENDA EN CESIÓN DE USO Y COHOUSING; UNA PARADA PARA LA REFLEXIÓN DESDE LA EXPERIENCIA DEL PAÍS VASCO<sup>13</sup>**

**Santiago Merino Hernández**

*Letrado del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi*

## **1. Introducción**

Han pasado ya varios años desde publiqué en 2013, en REVES-Revista Vasca de Economía Social del Instituto de Derecho Cooperativo y Economía Social (Universidad del País Vasco), el artículo “La cooperativa de viviendas como administradora de bienes comunes”<sup>14</sup>. Este artículo no se refería de forma directa a las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso sino a las posibilidades que se les planteaban a las cooperativas que llegaban al final de su hecho promocional y que presentando activos inmovilizados no se liquidaran sino que se mantuvieran precisamente gestionando esos activos. Sin embargo, este artículo es permanentemente citado en todas las aproximaciones que realiza la doctrina española que con posterioridad se ha ocupado del citado régimen de la cesión de uso en el cooperativismo de vivienda. Pues bien, por nuestra parte, desde ese 2013 hemos podido firmar varios artículos sobre los modelos

---

13. Documento de trabajo

14. MERINO, S. (2013): “La cooperativa de viviendas como administradora de bienes comunes”, *Revista Vasca de Economía Social*. Bilbao.

emergentes que llegaban a España e incluso abierto una línea de investigación en la propia Universidad Pública Vasca sobre la vivienda colaborativa y más específicamente sobre el cooperativismo de vivienda en régimen de cesión de uso<sup>15</sup>.

Con todo, es momento quizás de parar y con la perspectiva de estos años reflexionar en dónde estamos, aclarar algunos conceptos, establecer algunas líneas de debate y trasladar algunas opiniones desde el País Vasco. En ello ocuparemos estas líneas que dan cobertura a la exposición que pudimos realizar en la jornada “Innovación en el acceso a la vivienda; vivienda en cesión de uso y cohousing” organizada por IUDES-COOP (Universidad de Valencia) y la Federación de Cooperativas de Viviendas (FECOVI) de la comunidad valenciana.

## 2. Sobre la necesaria clarificación conceptual

La primera cuestión que queremos resaltar es la relativa a que, todavía hoy, estamos inmersos en una permanente confusión terminológica que es necesario superar al objeto de conseguir la siempre necesaria seguridad jurídica. Confusión que no solamente la hemos podido observar en general en la sociedad y en nuestras instituciones públicas, sino que también se presenta en la doctrina que se ha aproximado a esta cuestión, sobre todo la que lo ha hecho desde una mirada no jurídica.

En efecto, no hace falta insistir que no es lo mismo una cooperativa que un cohousing. La primera es un tipo societario típico con unos parámetros jurídicos claramente definidos en las diferentes normas estatal y autonómicas, sin perjuicio además de una identidad y principios ya fijados por la Alianza Cooperativa Internacional (en adelante ACI). Sobre la cooperativa tendremos ocasión de volver por ser el eje central de la exposición.

El segundo hace referencia a algo mucho más reciente de lo que creemos. La primera comunidad cohousing fue Muir Commons, y se trata de un desarrollo de covivienda ubicado en Davis, California, terminado en 1991, y diseñado por los arquitectos McCamant & Durrett. En este proyecto, si bien cada familia o persona vive en una residencia de propiedad privada, se comparten muchas otras características de la comunidad, incluido un edificio comunal central, un huerto, jardines, patios, talleres e incluso el proceso de toma de decisiones. Charles Durrett<sup>16</sup>, arquitecto estadounidense, es quien acuña el concepto y teoriza sobre el modelo.

---

15. Sobre los artículos publicados sobre el tema, tanto de forma individual como colectiva: MERINO, S. (2018): “Realidad de las cooperativas de viviendas en la Comunidad Autónoma del País Vasco”, *Revista Vasca de Economía Social*, nº 15, Bilbao; MERINO, S. (2019): “Cooperativas de Viviendas”, *Tratado de Derecho de Cooperativas*, Tomo II, 2ª edición, Valencia; ETXEZARRETA, A., CANO, G. y MERINO, S. (2018); “Las cooperativas de viviendas de cesión de uso: experiencias emergentes en España”, *Revista CIRIEC-España*, nº 92, Valencia.

Sobre el grupo de investigación, vid.: <https://www.gezki.eus/es/cooperativismo.php>

16. Durrett es autor de “The Senior Cohousing Handbook: A Community Approach to Independent Living”

El cohousing es un modelo de convivencia en viviendas colaborativas, que fomenta la socialización y la cooperación de sus miembros, poniendo a las personas en el centro. Son comunidades intencionales o grupos de personas alineadas en las mismas prioridades, que promueven, codiseñan y cogobiernan el modelo de convivencia y los espacios integrados, en el entorno físico y social elegido. Nacieron para dar satisfacción al deseo de pertenecer a una comunidad que sustenta de apoyo y facilita la autonomía de sus miembros. Además, las comunidades cohousing conviven en conjuntos residenciales formados por viviendas de uso privado y zonas comunitarias compartidas como extensión de la vivienda, diseñadas para el encuentro humano. Por tanto, la comunidad y la convivencia son la base del apoyo mutuo, la solidaridad y en ocasiones hasta los cuidados.

Sobre las características de estos cohousing, diremos que están formados por personas afines (Comunidad Intencional); presentan valores y objetivos comunes, existe participación de los miembros en la planificación, diseño y desarrollo de la comunidad; teniendo a la persona en el centro; desarrollan zonas comunes amplias y orientadas al encuentro; en un principio sobre todo se daba en el marco de proyectos que garantizaban el uso a la propiedad de las viviendas; son comunidades en las que encontramos una cogobernanza y valores democráticos en la convivencia; cabe la gestión por parte de sus propios socios o la subcontratación de dicha gestión total o parcialmente. Por último, estas comunidades se caracterizan por la independencia de sus miembros y la solidaridad existente entre ellos.

Pero en el marco de esa continuada confusión que hemos encontrado estos años, diremos que las comunidades cohousing, si bien puede hacerse, no tienen por qué ser cooperativas y menos de viviendas. Estas comunidades, y con las características ya expuestas pueden constituirse bajo fórmula cooperativa, como decimos, pero también como asociación, fundación, como un condominio o incluso bajo fórmula mercantil. Lo esencial no es la forma jurídica sino el sentido de comunidad intencional.

Frente, o mejor dicho al lado, nos encontramos con el modelo cooperativo caracterizado, como también hemos dicho, por una identidad, unos principios claramente definidos y por un marco jurídico que lo caracteriza. Lo que no cabe duda es que no todos los cohousing deben ser cooperativas (de viviendas o consumo) en régimen de cesión de uso, ni todas las cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso son cohousing. Sobre esto, y como muestra de la confusión terminológica es habitual ver en nuestro ámbito territorial y en fase de proyectos, normas administrativas en las que se incurre en tal confusión a la hora de establecer subvenciones o aprobar concursos públicos, y que deben de ser reconducidos al objeto de garantizar la seguridad jurídica de las normas.

---

(2009) y con Kathryn McCamant, de "Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves" (1988) y "Creating Cohousing: Building Sustainable Communities" (2011).

Pero, es más, esta confusión también se ha adueñado en el propio marco cooperativo en cuanto se confunden, siempre en relación a lo que nos atañe como es el régimen de cesión de uso, la cooperativa de viviendas y la cooperativa de consumo, sobre todo con la aparición de los senior cohousing, destinados a garantizar un envejecimiento activo. Hoy en día existe una gran diversidad de comunidades que atienden a este fin, si bien en España la gran mayoría de estas comunidades están constituidas como cooperativas de consumo y no como cooperativas de viviendas. En ellas se prima como actividad cooperativizada los servicios sociosanitarios (no la vivienda), y en cuyo marco a su vez podemos encontrar diferentes fórmulas de teneduría de la vivienda: propiedad, alquiler, cesión de uso, etc. Son las llamadas cooperativas residenciales que en España están en la Federación de Cooperativas de Consumo (HISPACOO). Es claro, por tanto, que el régimen de cesión de uso no es una clase diferenciada sino una tipología de cooperativas de viviendas o de consumo.

¿Cuál es entonces el espacio para la cooperativa de viviendas? Pues no puede ser otro más que el servir de herramienta de recursos habitacionales, y no tanto en cuanto prestadora de servicios (cooperativa de consumo). No quiere decir esto que la propia cooperativa no active servicios comunes, e incluso la llamada economía de los cuidados, pero estos deben de estar subordinados al objetivo central que se presenta en toda cooperativa de viviendas como es el garantizar el acceso a la vivienda a sus personas socias. Pero, además, no podemos negar que puedan existir cooperativas integrales o mixtas (según la normativa autonómica de aplicación), pero habrá que tener cuidado en relación a la clarificación conceptual debido precisamente a que las clases de cooperativas integrales o mixtas no son exactamente iguales en una comunidad autónoma que en otra. Siempre hemos creído que si queremos evitar el reiterado mal de la confusión habrá que reconducir los proyectos a modelos de general conocimiento y aceptación.

Por último, diremos que esta confusión ha derivado en problemas en la política legislativa y fiscal, diversificándose un modelo que desde el principio debe buscar una unidad e interlocución única sobre todo ante los poderes públicos.

### **3. Una rápida mirada a las experiencias internacionales**

En la Comunidad Autónoma del País Vasco (en adelante CAPV), en la búsqueda de unas soluciones habitacionales incardinadas en el marco del cooperativismo, se estudiaron las experiencias internacionales, y concluyeron con la existencia de cuatro modelos diferenciados. Así lo establece la propia ACI<sup>17</sup>:

Las cooperativas de Alquiler/Cesión de uso, en donde la cooperativa retiene la propiedad de las viviendas en inmueble único (Alemania, Canadá, y sobre todo los

---

17. <https://www.housinginternational.coop>

países nórdicos); las cooperativas de vivienda de carácter promocional que lo que buscan es el acceso a la propiedad de las viviendas por las personas socias y que, además, pueden administrar espacios comunes aunque no sea éste su objeto principal (es el modelo ampliamente mayoritario en España); Las de patrimonio y responsabilidad limitados, caracterizadas por la existencia de títulos con limitación en su transmisión, y que supone de alguna forma la mercantilización del modelo, si bien al servicio de sus personas socias (muy característico en Estados Unidos); y por último, las de ayuda mutua, de marcado carácter social, y en la que la participación activa de éstas, incluida la construcción de sus propias viviendas, es la nota que define el modelo (común en Uruguay y extendiéndose a los países del entorno más cercano).

Analizados los modelos, salvo los que hacen referencia al acceso a la propiedad de las viviendas, la primera de las conclusiones a las que se llegó fue a dependencia con carácter general de los poderes públicos. Esto es, las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso, aquellas que se caracterizaban por mantener en la cooperativa la propiedad de las viviendas y los elementos comunes (estableciendo posteriormente un contrato de cesión de uso de las viviendas y/o locales a sus socios), solamente se han convertido en alternativa real y no en algo anecdótico cuando han venido de la mano de la colaboración público-privada, o dicho todavía mejor público-cooperativa. Así, lo demuestran las experiencias sobre todo de Uruguay, Dinamarca o Canadá. El ámbito estrictamente privado del desarrollo cooperativo en el acceso a la vivienda tiende a la adjudicación de la propiedad de las viviendas (y no solamente en España) por lo que deberán ser los poderes públicos los que activen, conjuntamente con el movimiento cooperativo representativo del cooperativismo de vivienda, estas herramientas habitacionales para lo cual se torna en imprescindible que las conozca y las considere útiles.

## 4. La perspectiva de la Comunidad Autónoma del País Vasco

En el artículo 118 de la vigente Ley 11/2019, de Cooperativas de Euskadi (en adelante LCE) se recoge, además de la necesaria disolución de la cooperativa una vez adjudicada la propiedad de las viviendas y locales promovidos, una de las novedades más importantes como es la incorporación al derecho positivo, y por primera vez en todo el Estado español, de las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso<sup>18</sup>. Estas

---

18. Señala el artículo 111 de la LCE:

“1. La propiedad o el uso 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.

2. Adjudicada la propiedad de viviendas y locales promovidos, la cooperativa deberá disolverse, pero 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.

experiencias ya consolidadas y generalizadas en otros países como ya hemos visto, si bien con sus evidentes singularidades, se han incorporado definitivamente a nuestro derecho cooperativo gracias a la vigente LCE.

La verdad es que la Ley 3/2015 de Vivienda ya hablaba de este modelo cuando en su Disposición Adicional Tercera regulaba la “Promoción o adquisición de conjuntos residenciales por asociaciones sin ánimo de lucro, en régimen de cesión de uso”. Esta norma ha servido a toda una serie de políticas gubernamentales implementadas por Gobierno Vasco que definitivamente ha apostado por estos nuevos modelos de desarrollo, por lo menos en forma de experiencias piloto, para satisfacer las necesidades residenciales. Un claro ejemplo lo podemos encontrar en el plan Director de Vivienda 2018-2020 del Gobierno Vasco que ha reflejado de forma expresa y por primera vez este modelo cooperativo, y que ha dado paso al que en este momento se está desarrollando en este momento para el 2021-2023.

El artículo 118 de la LCE prácticamente en su totalidad incorpora novedades, recogiendo tan sólo de la normativa derogada la posibilidad de que la adjudicación o el uso y disfrute, habitual o por temporada de las viviendas y locales, pueda hacerse mediante cualquier título admitido en derecho.

Centrando el comentario en las cooperativas en régimen de cesión de uso, diremos que la regulación nace de la excepción que significan éstas al no procederse a la adjudicación a las personas socias de la propiedad de las viviendas y locales. En este sentido, hubiéramos preferido una diferenciación entre cooperativas de promoción de viviendas (así tenían que haber sido denominadas) y cooperativas en régimen de cesión de uso en secciones separadas, todo ello sin perjuicio de las otras posibilidades que permite la propia LCE. No cabe duda de que las cooperativas de viviendas a las que se refiere el legislador, y que nosotros identificamos como de promoción de viviendas,

---

3. Cuando 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. En tal caso, 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 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.

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.

4.- Será de aplicación al importe de reembolso lo regulado en el artículo 119.6 de la presente ley.”.

a pesar de ser la tipología ampliamente mayoritaria tan sólo son una posibilidad más que ofrece esta clase de cooperativas.

Estas cooperativas representan otra fórmula dentro del cooperativismo de viviendas que la normativa actual establece como posibilidad, frente al régimen de adquisición de la propiedad que ha acaparado prácticamente la totalidad del mercado. En el régimen de cesión de uso las propias cooperativas mantienen la propiedad con carácter indefinido o de duración determinada (si así lo contemplan los estatutos) del conjunto inmobiliario en pleno dominio u otro derecho, una vez construida, de forma que el socio dispone solamente del derecho de uso para el disfrute de la vivienda a cambio de una renta, contribución o alquiler.

Este modelo que se asocia también al denominado modelo Andel, fuertemente arraigado en los países escandinavos desde hace décadas, no se ha implantado hasta la fecha en nuestro entorno salvo experiencias puntuales a pesar de que el marco normativo permitía su aplicación. La propia Exposición de Motivos de la LCE anuncia una *“... regulación precisa, que mejora sustantivamente la mera posibilidad sugerida en la norma derogada, de las cooperativas de viviendas de cesión de uso como alternativa a la adjudicación en propiedad”*; mención ésta que confirma la idea de que nada impedía constituir cooperativas en régimen de cesión de uso bajo la norma derogada, si bien la definitiva incorporación al derecho positivo cooperativo se ha producido con la actual LCE.

El mismo punto 3 del artículo establece que las personas socias cooperadoras ostentarán un derecho de uso sobre la vivienda y locales que les será adjudicado por la cooperativa conforme a sus estatutos y normas de organización interna y en donde se establecerán sus derechos y obligaciones. Esta remisión a la normativa propia hace referencia a la forma de adjudicación, pero no caben matizaciones respecto a lo que nosotros entendemos como un contrato de cesión de uso atípico (uso y disfrute) de los regulados en el código civil. Lo que sí parece obvio es que en ese contrato deberán, como dice la norma, fijarse los derechos y obligaciones de las personas socias, que deberán a su vez enmarcarse en toda la normativa interna de la cooperativa.

El legislador se sitúa en la fase constituyente de la cooperativa cuando diferencia las aportaciones a capital de las cuotas periódicas que deben aportar las personas socias. No sabemos muy bien por qué no pueden suscribirse aportaciones a capital más allá de las que les puedan corresponder a las personas socias en función de los costes de promoción o adquisición del inmueble, pero es posible que se haya querido garantizar el principio de puerta abierta (y de igualdad) y que no se penalice a personas socias que accedan a tal condición de forma ulterior a estos procesos. Además, y como no puede ser de otra forma, las personas socias abonarán las cuotas periódicas que fijen los órganos de la cooperativa para el mantenimiento, mejora y conceptos asimilables correspondientes al inmueble residencial.

Pero veamos todo ello de forma más pormenorizada. En estas cooperativas son varias las obligaciones a las que deben enfrentarse las personas socias. Por una parte, como ya hemos visto, el coste de promoción o adjudicación del inmueble y por otra los gastos de mantenimiento y mejora. El coste de promoción por lo general suele estar financiado por un crédito promotor por lo que entonces debemos diferenciar las aportaciones iniciales, la amortización del crédito y el mantenimiento. De la forma de contabilización de este crédito promotor y en general del modelo constituido surgen notables diferencias ya que de producirse la baja de una persona socia tendrá derecho o no a la amortización del citado crédito. La posibilidad de que el reembolso abarque las cantidades amortizadas (caso de que nos encontremos con aportaciones a capital que incluyan ese concepto) hace seguramente más igualitario el modelo en la medida que los socios llegados deben hacer el mismo esfuerzo que los constituyentes si bien puede generar importantes problemas financieros a la cooperativa en los casos de bajas. La posibilidad de que el crédito sea de la cooperativa y que una vez amortizado en nada se vincule con las aportaciones a capital garantizará sin duda el acceso a nuevos socios y que no se presenten en el futuro problemas financieros vinculados al reembolso. Son éstas cuestiones que deberán definirse en los propios estatutos de la cooperativa como lo es también la clarificación de los modelos convivenciales en el marco de la cooperativa y relativo al uso de las viviendas.

En caso de baja de la persona socia se establece que su derecho se pondrá a disposición del consejo rector, que lo adjudicará a una nueva persona socia, impidiéndose (acertadamente a nuestro juicio) la transmisión *intervivos* que podría conllevar efectos especulativos. Como decimos, la fiscalización por los responsables de la cooperativa garantiza la inexistencia de lucro o beneficio especulativo en la mencionada operación, cuestión ésta precisamente característica de las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso. Por otro lado, el derecho de uso es transmisible *mortis causa* a quienes sean causahabientes de la persona socia fallecida. También en este caso la transmisión está condicionada a la adquisición de la condición de socio (si lo solicita en tres meses) de conformidad con los requisitos generales y que es evidente puede no cumplirse lo que conllevaría el derecho tan sólo al capital del finado que como heredero tuviera.

No podemos terminar este comentario sin referirnos a que con este modelo se abre todo un abanico de posibilidades en el compartir y en la generación de espacios comunes de cara a la integración de todas las personas en un único espacio: mismos intereses, atención sociosanitaria, gastos compartidos, comunicación intergeneracional..., en definitiva, ayuda mutua.

## 5. Lo que hemos aprendido estos años sobre el cooperativismo de vivienda en régimen de cesión de uso y su aplicación en nuestro ámbito territorial

Son varias las enseñanzas adquiridas en nuestro entorno, y sin perjuicio de las que se haya podido llegar en otros, en relación a las cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso y la posibilidad que ofrecen sobre todo de complementar la política pública en materia de vivienda. La puesta en marcha de la experiencia piloto de Txomin<sup>19</sup> dan fe de la apuesta institucional. Habiendo tenido la ocasión de participar en los pliegos administrativos de cara a la adjudicación del suelo; conocer y seguir la constitución de las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso que se presentaron al concurso; conocer e intentar solucionar los problemas que se derivaban (algunos todavía hoy no resueltos) de la puesta en marcha de la promoción..., nos han llevado a establecer una serie de parámetros (ocho en concreto) en los que pensamos debe desarrollarse este modelo.

1º) Es preciso un marco jurídico para la vivienda colaborativa, apostando (sin perjuicio de otras experiencias) por la cooperativa de viviendas en régimen de cesión de uso. Creemos que nos estamos refiriendo en todo momento, si hablamos de innovación en el acceso a la vivienda, al cooperativismo de vivienda y no tanto al de consumo. Si el objeto de debate es el acceso a determinados servicios o la economía de los cuidados es posible que ello deba ser abordado desde el cooperativismo de consumo, pero si el objeto social es el acceso a la vivienda no podemos hablar más que de cooperativismo de vivienda, todo ello además sin que obvie que puedan establecerse servicios complementarios para las personas socias, pero sin que los mismos sean el objeto social principal de la cooperativa. Esto nos debe llevar a una reconsideración de estas cooperativas desde un punto de vista fiscal puesto que si bien en el País Vasco son calificadas como especialmente protegidas no lo son en el resto del Estado, cuando sí las de consumo, motivo por el cual se constituyen como tales proyectos que debieran ser de viviendas.

2º) El desarrollo y éxito de estas experiencias está condicionado en gran parte por la apuesta que realicen las administraciones públicas. Sobre todo, si de verdad queremos que tengan incidencia real en el acceso a la vivienda por parte de la ciudadanía. Seguramente habrá que esperar a los resultados de experiencias piloto como la Txomin para ver si los poderes públicos apuestan de forma decidida por este modelo. No hace falta recordar que es necesario que se conozca el modelo no solo por los ciudadanos sin también en sede pública y con todo fidelizarse ese vínculo

---

19. Está actualmente adjudicada y en fase de construcción la promoción de 115 viviendas de VPO en Txomin, en la ciudad de Donostia-San Sebastián, ciudad que si por algo se ha caracteriza es precisamente por la especulación inmobiliaria)

público-cooperativo que en el pasado ya dio excelentes resultados en la vivienda protegida de acceso a la propiedad. No cabe duda de que, asumido que los poderes públicos vascos apuestan por el alquiler, emerge la posibilidad de la cesión de uso como alternativa real para su política pública en materia de vivienda.

- 3º) Los proyectos deben adecuarse a la identidad y principios cooperativos. Es lo que hemos venido a llamar la ideologización del modelo. Y así debe ser sean conocidos por las administraciones públicas. La actuación de los poderes públicos debe de situarse en el marco de la seguridad jurídica, siendo el hecho cooperativo, muy especialmente en el País Vasco, una experiencia ampliamente conocida y consolidada, incluido el sector de la vivienda. Tan sólo queda evidenciar que estamos ante nuevas posibilidades que se plantean, como así lo hace la LCE, en el marco del cooperativismo de vivienda.
- 4º) Es necesario dejar claro, ante los poderes públicos y ciudadanía interesada que nos encontramos con contratos de cesión de uso (Código Civil) de carácter atípicos en el marco de una sociedad característica como es la cooperativa. Sin embargo, es preciso, si no urgente, clarificar la naturaleza de las aportaciones de los socios a la cooperativa desde un punto de vista fiscal; posibilitando la desgravación por adquisición de vivienda de las aportaciones obligatorias a la cooperativa, o la identificación de la cesión de uso con el alquiler. No ocultamos que lo deseable en todo caso sería un tratamiento ad hoc para estas situaciones que con total seguridad llegará si la fórmula se extiende más allá de la experiencia de Txomin.
- 5º) Es necesario un desarrollo pormenorizado del estatuto jurídico del socio usuario (por ejemplo, en sede estatutaria de las cooperativas), incluido las cuestiones relativas al derecho de familia (cotitularidades del derecho de uso y condición de socio, separaciones...) para dotar a los proyectos de garantía. Como ya hemos reiterado en varias ocasiones, la necesidad de seguridad jurídica hace que se deba clarificar todas las particularidades de la posición del socio en estas cooperativas, lo que además redundará en un desarrollo del modelo y en una correcta comprensión por parte de la ciudadanía. La LCE lo ha intentado, si bien la experiencia de Txomin nos llevará a plantearnos seguramente nuevas dudas a resolver.
- 6º) Es necesario un modelo financiero. Todas las experiencias que hemos tenido la ocasión de analizar han tenido en la financiación su talón de Aquiles, sobre todo por el desconocimiento del régimen de cesión de uso por parte de las entidades financieras. Pero además debe resolverse, o por lo menos aclarar las posibilidades que existen, sobre la forma de contabilizar la amortización del crédito promotor y si se concreta un derecho a tal amortización en caso de la salida del socio de la cooperativa. Así, por ejemplo, en el concurso público de Txomin las cooperativas que se presentaron apostaban por soluciones contrapuestas. Del entendimiento correcto de esta duda seguramente nos lleva a puertos de llegada distintos a la hora de entender estas cooperativas.

- 7º) Como consecuencia de lo ya apuntado en los puntos anteriores, el respaldo público (ateniendo como es lógico a la normativa pública de aplicación: ley de patrimonio y a la enajenación de bienes, ley de contratos, utilidad pública...), se debe basar en la seguridad jurídica y el modelo financiero sostenible. No cabe respaldo en este sentido más allá de estos parámetros y sobre ellos debe centrarse los esfuerzos en los próximos meses/años si queremos el éxito del modelo.
- 8º) En la búsqueda de la colaboración público-cooperativa es fundamental un ámbito representativo sectorial fuerte. Hasta la fecha, y ante para nosotros el confusio-nismo reinante, ha faltado una interlocución y representación única, la cual debe correr a cargo del cooperativismo de vivienda, como también hemos adelantado, y más en concreto en la Confederación de Cooperativas de Vivienda de España (CON-COVI) y sus organizaciones territoriales (FECOVI, BIZIKOOP...). Solo podrán tener estos modelos singular incidencia en la política habitacional con la participación activa en los mismos de estas organizaciones. Sin duda, y sin perjuicio de otras experiencias privadas que estén caracterizadas por su propia cohesión y modelo propio, el éxito del modelo está en esa colaboración público-cooperativa.



# ASOCIACIÓN JUBILARES

**Miguel Ángel Mira Illana**

*Arquitecto*

*Asociación Jubilares*

## **1. Cohousing y cohousing senior. Comunidades colaborativas<sup>20</sup>**

Resulta cada vez más patente, en los congresos, seminarios y encuentros que se llevan a cabo en España sobre la materia, que existe una cierta diferencia en cuanto a prioridades si se trata de colectivos de personas más o menos jóvenes, en relación con el acceso a vivienda, o si los impulsores de los proyectos colaborativos son personas mayores, que están pensando en un cambio de forma de vivir, en lo que se puede denominar “la segunda mitad de la vida”.

A nivel internacional, muchos de los alojamientos colaborativos tenían su origen en las comunidades intencionales. En su evolución, el cuidado de las relaciones y la convivencia se convirtió en la clave de su éxito. Los primeros proyectos de Cohousing en Europa (finales de los 60) se llevaron a cabo en Holanda y Dinamarca que, aunque ya contaban previamente con estructuras jurídicas de tenencia colectiva, detectaron pronto que el éxito de las iniciativas tenía más que ver con aprender a convivir que con el resto de herramientas, jurídicas, financieras, urbanísticas..., que necesita el modelo.

Así, en Holanda nos dicen “primero se construye la comunidad, luego el edificio”, o en Dinamarca, aun impulsándose desde los ayuntamientos los primeros proyectos de personas mayores, estos comenzaron a multiplicarse al reconocer la iniciativa “de

---

20. La presencia en la mesa de expertos jurídicos en materia cooperativa, permite llevar mi intervención hacia la filosofía del Cohousing e intentar conectarla con su vertiente legal y fiscal.

abajo a arriba” y la construcción comunitaria como claves para los proyectos, y con ello la necesidad de cultivar las habilidades sociales para la convivencia y la creación de vínculos.

*Me dicen los promotores de vivienda si puedo hacer un Cohousing, y les contesto que, como arquitecto, puedo hacerles un edificio que se parezca a un Cohousing, pero que eso no asegura que sea un Cohousing. (Charles Durrett)*

## 2. Seguridad jurídica

El aspecto convivencial del Cohousing, al ser central y vertebrador, nos acerca más a una *familia* que a una *cooperativa*. Los litigios civiles de los miembros de una familia no los dirimen los juzgados de lo mercantil. En las ciudades grandes hay juzgados de lo mercantil y juzgados de familia, por lo que entendemos hay una especialización en estos asuntos de la jurisdicción civil

Aunque puede parecernos que una estructura mercantil es más “sólida” que una familiar, ambas llevan siglos funcionando. La estructura familiar se tambalea y llega a destruirse cuando falla la conexión con valores esenciales como el afecto, el respeto, la confianza..., mientras que la destrucción de una estructura mercantil se suele relacionar con problemas “materiales” (económicos, organizativos, productivos, de mercado...)

Una comunidad colaborativa, sin ningún problema económico, puede (y suele) desaparecer por no haber cuidado las relaciones afectivas y la convivencia. Estirando el símil, podemos decir que el éxito “mercantil” de una comunidad colaborativa depende de su éxito “familiar”, y no al revés.

Lo que podría considerarse una fragilidad -el aspecto convivencial- parece ser sin embargo su mayor garantía, y en países con más larga tradición en este campo del Cohousing (Noruega, por ejemplo), una comunidad colaborativa de personas mayores es considerada por los inversores una apuesta muy segura (AAA).

Tal vez esto se deba a que combina la prudencia natural de un proyecto mercantil que tiene que acordarse colectivamente, con los “filtros de calidad” que aporta la buena convivencia. Estos colectivos no emprenden aventuras inviables que no puedan afrontar y su morosidad es nula.

Y en cuanto a los “filtros de calidad” que aporta la convivencia, me refiero a que una comunidad colaborativa se apoya en valores como la sinceridad, la confianza, la honradez, la seguridad..., que suelen sustentarse en una buena convivencia y un conocimiento estrecho. Es muy difícil hacerte *pasar por otro*, tener una *agenda oculta*, esconder datos relevantes a tus vecinos (relevantes para la convivencia), sin que ello no tenga consecuencias, incluso la expulsión de la comunidad.

Entendemos que estas comunidades no llegan a esa estabilidad o viabilidad material porque tengan mucho “capital económico”, sino porque tienen abundancia de

“capital social”, es decir, una resiliencia ante las dificultades y una alta exigencia (responsabilidad) sobre sus actos.

No se mide su éxito por la calidad de sus estatutos, sino por lo poco que necesitan usarlos.

Solemos decir que los estatutos de la cooperativa son como un *bote salvavidas*: tienen que ser seguros y estar preparados para salvar la convivencia si alguien la pone en serio peligro, pero el *barco navega* con ellos tapados por una lona, *colgados en sus pescantes*, donde no interfieran con la vida cotidiana que se desarrolla en la *cubierta*.

Por tanto, aunque en España vamos coincidiendo, sobre todo para el Cohousing Senior, en que el tipo cooperativo más recomendable es el de Cooperativa de Consumidores y Usuarios (no de vivienda), esto no puede relajarnos en materia de “seguridad jurídica”: la mayor seguridad, en estas comunidades, la dará la calidad de la convivencia.

Esta calidad no se alcanza sólo trabajando juntos y con el *cariño creado con el roce*. Los plazos de creación de una comunidad colaborativa suelen ser muy cortos, por lo que necesitamos un propósito claro (un modelo) y una metodología coherente, enfocada al aprendizaje de herramientas, con las que todos estemos de acuerdo, que nos sirvan para tomar decisiones juntos y para que los conflictos generen estructuras estables.

### 3. Seguridad bancaria

Los bancos nos dicen que en España no hay legislación adecuada, pero también que ninguna, de las cooperativas de este tipo que han ayudado a promover, tiene morosidad.

Los bancos quieren seguridad, pues, como mínimo, son responsables de fondos que sus clientes les encargan custodiar con prudencia. De momento, en España, que sepamos, sólo la Banca Ética ha apostado por el modelo.

Las entidades bancarias tradicionales, en vez de interesarse por la solidez del proyecto (tal vez no tienen quién les asesore) buscan las garantías en los patrimonios muebles o inmuebles de los socios. Pero eso no da seguridad (más allá de tener *contra qué* ir en caso de impago).

Como sociedad a todos nos interesa la seguridad económica de estos proyectos. Entendemos que, en el caso de un Cohousing, las *garantías materiales* de cada vecino, individualmente, son mucho menos relevantes que saber si esa comunidad tiene bien trabajados los aspectos de su convivencia sobre valores, si la toma de decisiones es horizontal, cuál es su nivel de autogestión o su forma de llegar a acuerdos, cuidando las relaciones y escuchando todas las voces, pues esos rasgos serán los que determinen el éxito del proyecto y, con él, la devolución de los préstamos y la existencia de una lista de espera.

Los vínculos significativos entre los comuneros son los que hacen que una comunidad se responsabilice de sus obligaciones con terceros de forma colectiva, y también hacia dentro, con los compañeros que están pasando una mala racha, con una fiabilidad que ninguna otra entidad mercantil proporciona.

La Banca Ética estudia la solidez económica de los proyectos en sí mismos y del grupo en su conjunto. Pero la Banca Ética, por desgracia, tiene fondos limitados.

Esperamos que, como en otros países de mayor tradición, a medida que la banca española vea que estos proyectos son también aquí seguros, aumentará el número de entidades interesadas en financiarlos

## 4. Seguridad para las administraciones

Las administraciones públicas en España no se encuentran cómodas con el margen de incertidumbre inherente a los modelos colaborativos. Por suerte, hay excepciones, que, tras convencerse de que el objetivo social a alcanzar no admite “atajos” tutelares, ni de calendario, acogen, no sin cierta inquietud, que la administración, como el resto de agentes, es sólo acompañante, y no promotor, de estos proyectos.

Llevamos ya diez años trabajando para que un Jubilar (Alojamientos Colaborativos de Personas Mayores con Modelo de Atención Integral y Centrada en la Persona) sea considerado un Equipamiento de Bienestar Social, especialmente por las ventajas urbanísticas que supone.

Eso no implica ir “más allá” e intentar incluir en las definiciones de Centros de Servicios Sociales este modelo, pues las normativas son muy rígidas y bastante incompatibles con la idiosincrasia del modelo, y los usuarios no suelen incluso desearlo.

No obstante, en España se ha desarrollado un marco legal de referencia mediante el Criterio Interpretativo de su reglamento de acreditación de Centros de Servicios Sociales que llevó a cabo el Principado de Asturias, y es reseñable que está redactado en clave muy abierta e inclusiva.

Es destacable el énfasis que dicha Norma hace sobre la responsabilidad de los socios usuarios sobre su proyecto vital y su cuidado, pues con ello está reconociendo implícitamente que la seguridad de estos proyectos radica en la calidad de sus relaciones y su autogobierno, incluso a nivel asistencial o cuando aparecen las situaciones de dependencia. No en vano, responsables de programas MAICP en Residencias para personas con dependencia, estructuradas en Unidades de Convivencia, nos han comentado en varias ocasiones que la *cantidad* de servicios profesionales que necesitan estas Unidades es menor cuanto mayor *calidad* tiene la convivencia del grupo.

Por tanto, de nuevo se rompe el *tabú* administrativo clásico: no es una mayor regulación legislativa lo que aporta la seguridad asistencial a este modelo, sino el respeto a su carácter autogestionado, horizontal y responsable.

Esto nos lleva a que estos centros estarían en un lugar intermedio entre la atención a domicilio (donde el usuario es el responsable de su entorno y su vida, no “el gerente”) y un Centro de Servicios Sociales autogestionado, que puede diseñar y organizar ayudas profesionales, pero con mayor calidad afectiva para evitar el aislamiento no deseado. Un dispositivo óptimo para mantener la autonomía personal, aun en situación de dependencia.

## 5. Definición general<sup>21</sup>

### Cohousing y familias

El Cohousing es la contracción, acuñada por Charles Durrett, del término “Collaborative Housing”. En los años 90 este tipo de comunidades también se llamaban “Intentional Communities”. Algunas prefieren seguir manteniendo esa denominación.

Se datan los primeros Cohousing europeos “urbanos” en los años 60-70, con dos proyectos en Dinamarca (1964-72, Sættedammen, en Hillerød, y 1968-73, Skråplanet en Jonstrup) y uno en Holanda (1970-1977, Wandelmeent, en Hilversum)

Estos proyectos establecen dos tipologías arquitectónicas o funcionales (que no es el caso desarrollar aquí), pero sobre todo ponen el foco en los rasgos fundamentales: Iniciativa de “abajo a arriba”, co-diseño de la comunidad con los arquitectos, (puede verse que se tarda tiempo en hacer los proyectos y los edificios), autogestión y horizontalidad en la toma de decisiones, buena convivencia y “*pocas normas y no muy estrictas*”. Promovidos por familias jóvenes, la idea fuerza está en un nuevo diseño del concepto de familia. Hay dos escritos de la época que se mencionan en relación a esto: “The Missing Link between Utopia and the Dated One-Family House” y “Children Should Have One Hundred Parents”.

### Senior cohousing y personas mayores

Se considera que los Cohousing promovidos por personas mayores comienzan con el trabajo de B.I.C. (Boligtrivsel i Centrum), una asociación de consumidores danesa, cuando en 1992, junto a cinco ayuntamientos, promueven unos proyectos piloto relacionados con alojamientos para personas mayores. Tras comprobar que estas iniciativas “de arriba a abajo” no tenían demanda, cambian el enfoque y lo dirigen hacia el Cohousing, es decir, hacia iniciativas altamente participativas, de “abajo a arriba”. Este cambio catapultó el modelo, y en los siguientes cinco años, BIC acompañó la creación de más de 60 *seniorboføllesskaber* (Senior-Cohousing) por todo el país. También en Suecia comenzaba este movimiento, siendo Färdknäppen, en Estocolmo (1993) un proyecto muy conocido hoy en día. En Holanda, a mediados de los años 80 se crea

---

21. A continuación, se desarrolla el contenido de la intervención del día 22 de octubre.

la LVGO “Landelijke Vereniging Gemeenschappelijk wonen van Ouderen”, (asociación nacional de comunidades de personas mayores).

A diferencia del modelo familiar, intergeneracional, los modelos Senior sí tienen en cuenta el envejecimiento como un rasgo distintivo. La vida en comunidad es mucho más intensa (la mayoría son personas jubiladas) y la componente de “solución habitacional” está subordinada a la idea de envejecer bien, entre amigos. Por tanto, podríamos hablar de “viviendas capacitantes”, pues su fin último es aumentar la resiliencia y la calidad de vida, en situaciones de fragilidad.

En los países escandinavos y en Holanda las personas reciben atención a domicilio (pública) en situación de dependencia, por lo que estas comunidades no necesitan plantearse estrategias de contratación u organización de este tipo de servicios.

### Jubilares (España)

Las encuestas en España, a lo largo de muchos años, han mostrado que mayoritariamente, por encima siempre del 80%, las personas mayores que no están en situación de dependencia desearían permanecer en casa hasta el final, incluso en situación de dependencia sobrevenida, y recibir asistencia, en caso de ser necesario, a domicilio.

En España, no sólo un 89,2% de las personas mayores de 65 años tienen una vivienda en propiedad, sino que, además, no existe una percepción de *soledad no deseada* entre personas autónomas, incluso con un grado bajo de dependencia. No sólo las personas mayores tras jubilarse mantienen relaciones sociales (especialmente en pueblos y ciudades de tamaño medio), sino que es posible que quien no las tenga, no lo desee reconocer ante otras personas, por diversas razones sociológicas.

Por tanto, las personas que pueden acercarse a este modelo, no van buscando una vivienda ni una solución temporal a la soledad. En general desean una solución que sea duradera, y que pueda hacer real el deseo de permanecer en casa hasta el final, con cualquier nivel de dependencia. Desconfían de poder hacerlo en su actual entorno, generalmente por que han conocido de cerca alguna situación de discapacidad temporal o dependencia en ellos, o en seres queridos o allegados.

En 2011 se diseña el modelo Jubilares, que entiende que el Senior Cohousing no es un modelo *suficiente* en nuestro país. Como no tenemos atención domiciliaria a la dependencia, gratuita y pública, estas comunidades tenían que ser capaces, metodológicamente hablando, de ser autónomas en materia de asistencia a situaciones de dependencia, respetando su vocación hogareña, no institucional, autogestionada y horizontal.

También en 2011 se funda la Fundación Pilares, que nos descubre el Modelo de Atención Integral y Centrada en la Persona (MAICP), modelo que permite estructurar la definición de un Jubilar como *“alojamientos colaborativos de personas mayores, diseñados y gestionados por los propios residentes, con un compromiso de apoyos hasta el final mediante el Modelo de Atención Integral y Centrada en la Persona”*. La fórmula

(Jubilar = Senior Cohousing + MAICP) sí es exclusivamente española, por nuestra propia situación sociológica, asistencial y jurídica.

## 6. ¿Qué demandan las personas mayores?

Las personas que quieren *“permanecer en casa hasta el final y no ir a una residencia”* o bien piensan en llevar a cabo un nuevo proyecto o buscan alternativas que ya existan.

A diferencia de la residencia tradicional (*“iré cuando no tenga otra salida”*), estas iniciativas han de prepararse con tiempo y funcionar muy bien. No hay espacio para la mediocridad, pues nadie sale de su *“zona de confort”*, con un esfuerzo grande, sin ver una mejora en su calidad de vida.

Esta perspectiva de *“esfuerzo sobrehumano”*, que estigmatiza la creación de una iniciativa colaborativa, hace que algunos prefieren arriesgarse *–“si tengo suerte no me pasará nada y me quedaré en mi casa hasta el final, y si no, que me lleven a una residencia cuando ya no pueda más...”–*, pues las dependencias graves afectan sólo a un 25-30% de las personas mayores, y las iniciativas colaborativas implican mucho compromiso personal.

No obstante, los que no desean *esperar* para ver si finalmente irán o no a una residencia al aparecer una situación de dependencia, y sienten que *“si no hacen nada, se verán atrapados en una situación sobre la que ya no tendrán control”*, imaginan fácilmente alguno de los modelos alternativos clásicos de iniciativa *“de arriba a abajo”*, antes que imaginar el Cohousing como tal.

### Modelo hotelero

El Senior Resort o los Apartamentos con Servicios (distinción no oficial), son dos alternativas de modelo *“hotelero”*, una destinada a personas que no tengan dependencia, y la segunda a personas sin dependencia pero que pueden permanecer en ellas hasta el final. Esta segunda intentará añadir al modelo hotelero una componente de *“bata blanca”*, para imprimir un rasgo de *“seguridad sanitaria”*, también dirigida a tranquilizar a los familiares de los usuarios. Hay multitud de matices para estas tipologías, que reciben muchos nombres en el mundo anglosajón, según el grado de servicios o de dependencia de los usuarios.

Parece ser que tienen una ocupación muy baja en España, a menos que estén en lugares de costa, con buen clima todo el año, en cuyo caso la demanda la completan personas provenientes de zonas más frías de Europa. También tienen demanda las *“de lujo”* que se encuentran en el centro de alguna capital grande.

Por tanto, su problema principal es su alto coste, al que se une que la vida en ellos no es muy divertida para un español sin dependencia y con vida social.

El “modelo hotel” no sólo habla de la organización del centro, sino de una idealización del confort como un permanente estado vacacional: “*voy a vivir en un lugar donde no tengo que limpiar mi casa, ni mi ropa, ni hacer la compra ni la comida...*”. Sin embargo, es clave para los seres humanos *cuidar de sí mismo y del entorno*, por lo que se entiende, desde la gerontología, que estas situaciones de supuesto confort generen dependencia, muy especialmente en personas mayores.

Este modelo es típicamente “de arriba a abajo”, y no hemos identificado iniciativas de comunidades que lo busquen deliberadamente. Sí algunas personas entre 40 y 50 años se plantean tener un lugar de vacaciones que con el tiempo devenga en un Jubilar, pero no se ha puesto en marcha ninguna iniciativa concreta.

## Modelo sanitario

Más enfocado a posibles servicios asistenciales, puede ser también “de arriba a abajo”, pero su coste es mayor y también mayor el riesgo para el promotor. Sin embargo, este modelo ha sido imaginado frecuentemente por potenciales autopromotores-usuarios “*vamos a promover y autogestionar nuestra propia plaza geriátrica para situaciones de dependencia*”. Es aparentemente un modelo más “seguro, más profesional, más serio...” que un cohousing-senior, que es percibido en ocasiones como demasiado abierto, incierto, “hippie”...

Pero tampoco consigue generar demanda *de futuro*. La comunidad que lo emprende se impregna de alguna de las virtudes del Cohousing, pero para ellos fundamentalmente es un proyecto de autogestión y organización de servicios, con la ventaja de contar con vecinos conocidos. Al no reconocer la convivencia como el “objeto social” o principal del proyecto, hace que no crean necesario aprender a tomar decisiones y resolver conflictos de forma que se cuide la convivencia. Algunos socios incluso no se mudan “*hasta que no tienen dependencia*”, por lo que el sesgo sanitario puede ser muy marcado.

En este modelo hay un amplio gradiente de proyectos: Los que funcionan mejor –y son más asequibles–, son los que más énfasis y cuidado han puesto en las relaciones, es decir, los que más se acercan al modelo Cohousing. Pero, si no cambian de rumbo a tiempo, terminan pareciéndose más a una residencia de personas con dependencia, al iniciarse un ciclo vicioso de deterioro de la convivencia armónica, disminución de demanda, subida de costes, admisión de personas en situación de dependencia, más disminución de demanda, más subida de costes, más dependencia...

## 7. El objeto social principal y el objeto instrumental en un jubilar<sup>22</sup>

Un tercer grupo de personas “informadas”, –en el caso de España, con acceso a información internacional, al no haber ejemplos locales suficientes– o que han tenido ya alguna experiencia fallida de iniciativa grupal, sí entiende que o bien se vive en una comunidad colaborativa que cuida la convivencia o mejor quedarse en casa.

De ahí que en la presentación habláramos de dos “patas” de una cooperativa de este tipo: La principal con un objeto social no mercantil, la convivencia, de diseño estatutario impregnado de derechos similares a los de los miembros de una familia, donde el éxito de “la sociedad matrimonial” se basa en el éxito de las relaciones, o por contra, donde la disolución de dicha “sociedad matrimonial” es justificable con la mera constatación de la destrucción de las relaciones. Esta componente disuade de continuar con proyectos sin *viabilidad emocional*, pues la *viabilidad material* no se consideraría suficiente para seguir, o permite corregir el fracaso (material) de un proyecto, mediante una línea de mejora de las relaciones a través del aprendizaje de herramientas para cuidar la convivencia, o incluso expulsando a personas que no estén en esa línea de trabajo.

Subsidiariamente al cuidado de la convivencia aparece la forma de tomar decisiones, y sabemos que la condición de estructura democrática que exige la ley a una cooperativa, es decir, la toma de decisiones por mayoría, genera dolor y problemas de convivencia, por lo que suelen ser las técnicas del consenso o de sociocracia las más empleadas por estas comunidades, pues son más cuidadosas con las relaciones y los vínculos afectivos.

Paradójicamente, esos mecanismos de toma de decisiones han de ser traducidos a “decisiones por mayoría” en las actas de una cooperativa. No se necesita cambiar la ley de cooperativas, pero sí tenemos que encontrar unos protocolos sencillos (que denominamos en la presentación “estructura jurídica ad hoc”) que permitan que la toma de decisiones por consenso o consentimiento no sean “alegales”, o que las decisiones que la asamblea entienda que son estratégicas (que afectan a todos, afectan en el tiempo, afectan a los medios significativamente y a los valores y visión del grupo) no puedan ser tomadas por el consejo rector en solitario o en secreto, situaciones que las leyes de cooperativas a veces imponen o permiten, y que son rasgos de una mercantil más que de una comunidad.

Por tanto, los retos específicos de los Jubilares, en materia cooperativa, radican en que la entidad “mercantil” cooperativa, no contradiga el objeto social de la convivencia de una comunidad. Naturalmente que la definición internacional de cooperativa está mucho más cerca de un Cohousing que la definición de una S.L., pero hay que

---

22. Retos 1, 2 y 3, en la presentación

paliar las ocasionales insuficiencias y contradicciones del modelo Cooperativo, o la “mercantil” puede acabar con la “familiar”, sin que ese fuera nuestro deseo.

## 8. Equipamientos de bienestar social. fiscalidad y vivienda social<sup>23</sup>

En este tema estamos hablando de rasgos fundamentalmente urbanísticos vinculados a una nueva categoría Dotacional.

Nos encontramos que, a falta de normas específicas (sólo tiene Asturias), cada ayuntamiento tiene que decidir si para ellos un Jubilar es un equipamiento o no. Generalmente, en nuestra experiencia, todos los ayuntamientos (los servicios sociales y alcaldía) acogen el modelo como dotacional, mientras que los servicios territoriales de urbanismo pueden albergar más dudas

Una vez el ayuntamiento reconoce esta condición (que es urbanística, y exclusiva de su competencia), en cada comunidad autónoma pueden ocurrir situaciones distintas en cuanto a la necesidad de una autorización previa del Servicio de Acreditación de centros para solicitar la licencia de obra. Por ejemplo, en Madrid no se pide autorización previa, pero en Andalucía sí, por lo que en ese caso hay que acordar previamente este particular con el Servicio de Acreditación.

Hay muchas cosas que se pueden gestionar desde la cooperativa: alojamiento, manutención, transporte, salud, mantenimiento, formación, ocio..., incluso parcialmente. El funcionamiento esencial entendemos que es el de una cooperativa de consumidores y usuarios, pues la construcción del edificio es subsidiaria. Esta cooperativa podría alquilar un edificio existente, por ejemplo (modelo holandés) y no dejaría de ser una comunidad colaborativa.

Ser una cooperativa de consumidores y usuarios (una persona un voto) necesita establecer acuerdos para algunas situaciones, v.g., la ponderación del voto personal cuando se trata de asuntos que afectan al mantenimiento del inmueble, que suele estar repartido por “Unidad Residencial” (UR), no por persona (incluso si el inmueble está alquilado entero, muchos gastos serán por alojamiento o habitación o vivienda ... por UR), mientras que otros gastos y situaciones (la mayoría) serán por persona y por tanto todas las personas han de tener voz y voto.

Ser un equipamiento de bienestar social nos coloca claramente en el ámbito de las cooperativas de consumidores y usuarios, y en el caso de Asturias, al ser reconocidos como centros sociales, la prestación económica (pública) a las personas en situación de dependencia, son iguales a las que se reciben estando en una residencia geriátrica.

Esta condición de equipamiento no nos deja fuera del Plan de vivienda 18-21 (Capítulo X), ni del borrador del Plan de Vivienda 22-25 (Capítulo IX).

---

23. Retos 5 y 6, en la presentación

Lo malo es que puede que la comunidad autónoma o en su defecto, el ayuntamiento, no hayan puesto en marcha el capítulo correspondiente del Plan de Vivienda y no podamos tramitar las ayudas.

En cuanto a la fiscalidad entendemos que las cooperativas de consumidores y usuarios, como entidad mercantil que son, tienen que pagar el IVA del 21% en la construcción del edificio, pero pueden aplicar la inversión del sujeto pasivo. Igualmente, como tales, tienen que repercutir IVA en los servicios que prestan a sus socios, ya sea del 10 o del 21%. Lógicamente pueden desgravarse el IVA soportado

La reinversión del incremento patrimonial obtenido (en su caso) por la venta de la vivienda habitual en estos proyectos no tiene problema para las personas mayores de 65 años, pero puede ser muy oneroso para los que tienen menos de 65.

Entendemos que para las personas menores de 65 se debería reconocer como reinversión al menos las aportaciones de capital para la construcción, técnicos y demás gastos (y compra del suelo, en su caso) correspondientes a la UR.

Pero entendemos que podría irse más lejos y considerar como tal una eventual y voluntaria mayor aportación a la cooperativa, con la intención de reforzar la escasa red de financiación existente en este momento en España de estos proyectos, pudiendo establecer alguna condición como, por ejemplo, que sean inversiones que se revaloricen sólo en la misma medida que cualquier otra aportación a la cooperativa.



# ¿HAY ESPACIO PARA LAS COMUNIDADES EN LA ECONOMÍA DEL BIEN COMÚN?

**Luis F. Campos Saavedra**

*Licenciado en Antropología Social y Cultural*

*Investigador en Desarrollo Comunitario*

## 1. Introducción

*Comunidades del Bien Común* es la expresión con la que usualmente nos referimos a los resultados de la investigación que se ha venido desarrollando para tratar de encontrar un modelo de desarrollo comunitario que dé respuesta a los grandes desafíos a los que nuestro entorno y en general el mundo se están enfrentando, a saber: pérdida de suelo y disminución de biodiversidad; sinhogarismo, gentrificación y dificultad de acceso a la vivienda; malnutrición, agro-tóxicos y desequilibrio dietético; estrés hídrico; estrechamiento/empobrecimiento de la clase media; declive energético y pobreza energética; aumento del número de días con niveles críticos de contaminación urbana; previsión de contracción del empleo por el proceso de digitalización y robotización en curso; escasez de semiconductores y de los minerales tecnológicos... Si bien Antonio Turiel ha ironizado en las Cortes Generales acerca de que no será el problema principal de nuestra época, debido a que el centro de atención girará hacia el “declive energético” (Fernández et al, 2018), es cierto que “cambio climático”, o su versión extrema “emergencia climática”, ha venido desempeñando el papel de significativo rótulo de referencia para el nuevo paradigma que también podría denominarse “sociedad multi-crisis”, envolviéndolas a todas.

Podemos tomar como punto de partida de esta exploración su enmarque dentro de la Economía del Bien Común (Felber, 2010). Las comunidades del bien común pretenden ser la aplicación de este modelo para la economía al ámbito comunitario, tomando

la economía como variable independiente no ya para una propuesta de mejora, sino incluso para la creación prácticamente *ex-nihilo* de una realidad que podamos calificar como “comunitaria”. Hasta el momento, cuando se pregunta en foros académicos o sociales sobre qué usos se reconocen para esta palabra, comúnmente se identifican las *comunidades de vecinos* y las *comunidades autónomas*. Para el primer caso, traigo la advertencia de mi profesor, que se inquietaba ante la posibilidad de que pudiese diluir el significado de “comunidad” al aplicarlo a un grupo de personas por apenas compartir el uso de un ascensor. Para el segundo caso, la palabra debió escogerse en el periodo constituyente por su sonoridad más que por su semántica: las comunidades autónomas son, en rigor, regiones administrativas relativamente autónomas del Estado, si bien puede presumirse que en algunos casos constituyen sociedades (regiones o nacionalidades) sobre una base lingüística, histórica o cultural.

Situar la hipótesis para la mejora y construcción de comunidades en la economía no quiere decir que se vayan a utilizar incentivos en moneda para tal empresa. Aquí entran en juego los principios de la Economía del Bien Común (en adelante, EBC), según la cual, *economía* no es sinónimo de *finanzas* (gestión del dinero), sino de creación de utilidades (bienes y servicios) que sólo cobran sentido si como su etimología evoca, resultan “buenos” y nos “sirven”. En una palabra, si nos hacen felices. Por lo tanto, el objetivo de la economía no puede consistir en maximizar tales beneficios financieros, sino en la multiplicación del bien común, convenientemente medido en aportes objetivados a través de un cuadro de doble entrada (matriz del bien común) donde grupos de contacto y valores se entrecruzan para determinar los indicadores que vuelven cuantificables tales aportes. El sistema de categorías de valores EBC comprende: dignidad humana, solidaridad, justicia, sostenibilidad medioambiental, transparencia y participación democrática.

Y como este objetivo es compartido por todos los agentes económicos, es decir, que vincula a todas las organizaciones que se consideran económicas, sean del tipo que fueren, no podrán sino cooperar entre sí, en aras de consecuciones crecientes de bien común. *Competir* tiene su raíz en la palabra *compartir* (*com-petere*) lo que la aleja del sentido con que la hemos estado usando hasta la eclosión de este “nuevo” modelo con el que Felber refresca a Polanyi, que a su vez rescata a Aristóteles (1957), que a su vez parece recuperar de Jenofonte...

A partir de aquí, el procedimiento central de la EBC será el Balance del Bien Común, que cada organización con actividad económica deberá cumplimentar para objetivar su aporte general al bien común –asimismo desglosable según valores, tipos de personas afectadas por la actividad, e incluso por temas y aspectos más específicos– mediante la agregación de “puntos del bien común” según los logros que se hayan alcanzado.

El balance del bien común se basa en la asunción de valores universales y grupos de contacto también universales para un mismo tipo de organización económica igual-

mente universal. Pongamos, por ejemplo, el caso de las empresas. En todo el mundo, empresas dirigidas por empresarias/os, insufladas con el trabajo de empleadas/os y financiadas por agentes financieros, heredan impactos socio-ambientales de proveedores para poder ofrecer propuestas de valor que satisfarán en mayor o menor medida a clientes, ocasionando un impacto final (positivo o negativo) en el entorno o contexto ambiental y social en el que se ubican. Al mismo tiempo, desde el lado de los valores implicados, como, por ejemplo, la participación en las decisiones o la sostenibilidad, pueden ser vividas de un modo diferente por parte de cada una de estas personas-tipo. Esta propuesta de balance ofrece una medida sistemática, comparable, eficaz, revisable, basada en la evidencia, de todo cuanto importa para el bienestar general. Y como la ciencia misma, se auto-corrige en convenciones periódicas que perfeccionan sin fin su contenido a lo largo de sucesivas versiones.

Siguiendo la estela de la EBC contemplaremos la comunidad como organización económica, es decir, como entidad que organiza, en sí misma, por su propia naturaleza, un tipo de actividad económica que le es propia, más allá de la que es capaz de desarrollar de manera “importada” de otras entidades, como ocurre cuando, por ejemplo, la comunidad contrata personal laboral (del mismo modo que haría una empresa) o compra determinados bienes en el espacio de operaciones del mercado (actuando como un consumidor colectivo). Si estas actividades agotaran el escenario económico de la comunidad, entonces la comunidad del bien común se limitaría a comprar de manera ética y a promover la cultura económica de la EBC en su zona de influencia.

## 2. La comunidad como (primera) institución económica

A menudo identificamos *economía* con *economía de mercado*. Si plasmamos mediante diagramas de Venn las representaciones mentales hegemónicas que pueden derivarse de un sencillo análisis del discurso a partir de muestras tomadas de prensa o de informativos de radio o TV, probablemente veríamos coincidir el conjunto de relaciones económicas con el de las relaciones de mercado (ver figura A). A partir del argumentario impulsado por Felber con el modelo de la EBC, el diagrama inicial se volvería más complejo (figura B). Mientras que “antes de Felber” el espacio económico equivale al espacio de mercado, dándose ambos por equivalentes, “después de Felber” el mercado sobresale del espacio económico, reflejando que parte de él no se orienta al bien común. Por lo tanto, no sólo existe una *economía de mercado*, sino también una *crematística de mercado*. Hacia el otro lado, una parte de las relaciones económicas no son propiamente de mercado. En suma, mercado y economía tan sólo se equiparan en una pequeña zona de intersección del conjunto total de las posibilidades económicas, mientras que a ambos lados se alojan dos grandes grupos que podemos denominar como “economías de no-mercado” y “mercado no económico” (crematístico).

Figura A

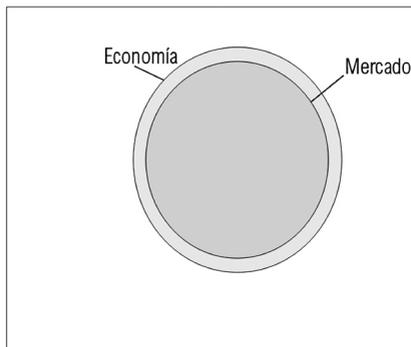
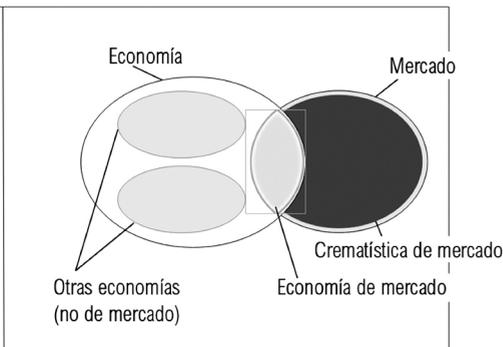


Figura B



Es en este punto donde nos aparece un interrogante acerca de la naturaleza de esas zonas del espacio económico donde prevalece la oferta de bienes y la orientación al bien común (oiko-nomos) que han quedado en el exterior del mercado: ¿Cuáles podrían ser esas otras formas de economía? Nos adentramos en la arena de la economía política. Nos abrimos al encuentro de sistemas e instituciones que operen en favor de la satisfacción de necesidades sin la mediación de dinámicas de intercambio comercial. En el fondo, esta pregunta nos lleva al cuestionamiento acerca de cuáles son las formas puras de hacer economía o cuántas de ellas son posibles.

Para poder responder a esto de forma empírica, antropólogos e historiadores de la economía habrían de movilizarse para recoger el mayor número posible de realizaciones prácticas y reales en diversos sistemas culturales, tanto del presente como del pasado. Una etnografía exhaustiva de las formas económicas en todo tipo de grupos étnicos e históricos daría paso a una etnología comparativa que iría agrupando las formas concretas en categorías según sus características sistémicas en un proceso que abordaríamos con *diagramas de afinidad*. Polanyi (1944) y Karatani (2008, 2014) han trabajado esta misma línea de pensamiento de forma más o menos directa, descubriendo una estructura en la Historia del mundo que ha atravesado tres etapas bien diferenciadas, cada una de ellas relacionada con las respectivas modalidades económicas en correspondencia biyectiva.

La primera forma económica que podríamos clasificar sería la de mercado. En ella se agruparían todas las prácticas económicas que funcionan en un espacio público –en un sentido *habermasiano*– como lugar material o simbólico de encuentro en el que diferentes actores publicitan sus ofertas y sus demandas referidas al acceso o adquisición de utilidades.

En segundo lugar, después de la economía de mercado, contaríamos con la economía del Estado, aquella que se pone en marcha mediante un sistema que dirige los bienes desde una periferia –dentro de un contorno jurídicamente delimitado– sobre la que ostenta soberanía hacia un centro administrativo con legitimidad reguladora, para

después devolver a la misma o distinta geografía bienes, servicios o recursos financieros con algún criterio político mediador que le da sentido. Los servicios públicos constituyen las formas más emblemáticas de esta categoría económica, con una función claramente distributiva. Las prestaciones sociales y las convocatorias de ayudas provistas con fondos públicos son también parte de la economía pública.

Una tercera economía empíricamente contrastable vendría conformada por el conjunto de relaciones económicas derivadas de la puesta en común (*commoning / pooling*) de recursos, bienes o servicios sobre los cuales un grupo cohesionado y organizado (la comunidad) ejerce una acción de gobernanza participativa. El carácter dominante de las formas mercantiles y estatales nos ha conducido a definir esta tercera forma por su caracterización negativa (no lucrativa / no gubernamental) hasta que E. Ostrom (1990) demostrara su existencia y cualificación como tercera categoría sistémica: misma altura jerárquica, disyuntiva de las otras y deseable en sus resultados cuando se toman las medidas necesarias para su buen desempeño. En definitiva, con los bienes comunes se completa el sistema de categorías. El vínculo natural de la economía común con la satisfacción de las necesidades básicas sitúa a las comunidades como institución primera en cualquier diseño ecléctico para la economía que contemple los tres subsistemas. La primera necesidad en el esquema de Galtung, la subsistencia, está directamente garantizada por la resiliencia estructural comunitaria. La economía común es pues, una economía de subsistencia.

Podemos definir esta tercera modalidad por sus tres componentes esenciales: 1) la comunidad, como sujeto que la activa; 2) la norma, de la que aquella se dota y que permite su buen funcionamiento; y 3) los recursos de uso común, los bienes que la comunidad decide gobernar del modo que le es específico (de no-mercado y sin intervención del Estado). Desde la teoría económica esta forma comunitaria de compartir bienes suele denominarse *autárquica* y las comunidades podrían denominarse también "grupos autárquicos". Tal y como pronostica Karatani (2014), la evolución histórica podría llevarnos a una nueva vuelta de tuerca en la que estos sistemas volverían a desplegarse en una manera más compleja y desde luego combinada, pero comenzando por el último eslabón: los bienes comunes.

### 3. Los bienes comunes como categoría económica

Que la primera institución económica sea la comunidad establece un nuevo punto de partida que coloca las necesidades básicas en primer lugar y la gobernanza o gestión de sus satisfactores queda conceptualmente diferenciada de como lo haría dentro del marco de las relaciones de mercado. Esto vendría a significar la incorporación de la economía a los derechos fundamentales, introduciendo en éstos un paquete mínimo de bienes comunes como *derechos económicos*. Determinar los bienes esenciales que la comunidad debe gobernar para realizar su aporte específico al conjunto de la eco-

nomía (del bien común) se convierte en tarea crucial para poder establecer un patrón de troncalidad (obligatoriedad) para el desarrollo comunitario desde una perspectiva económica. Una vez los bienes comunes esenciales (en un artículo anterior [Campos-Saavedra et al., 2017] los hemos denominado “bienes democráticos”) se hayan determinado, un segundo momento en la evolución natural de esta aproximación nos llevaría a identificar los bienes públicos que actuarían como infraestructuras coadyuvantes de los bienes comunes esenciales. En este sentido los bienes públicos pasarían de entenderse por contraste o directamente en feroz competición con los bienes privados, siguiendo la relación de fuerza que se traslada a la política definiendo los esquemas de bipartidismo de las democracias constitucionales, a un esquema mucho más pacífico, donde quedarían plenamente justificados por su cooperación con los bienes comunes.

En su intento de encontrar una definición comprensiva de los bienes públicos, Samuelson (1954) elaboró un esquema en el que las tres categorías raíz de la economía empírica quedaban perfectamente esclarecidas:

- 1) Los bienes públicos, caracterizados por la doble condición que cumplen de “baja excluibilidad” y “baja rivalidad”. No es técnicamente fácil excluir a sus usuarios que, por otra parte, no “gastan” el bien ni comprometen con su uso el de los demás demandantes. Ejemplo: la vía pública.
- 2) Los bienes privados, en el extremo opuesto del cuadro, son aquellos que se despachan con “alta excluibilidad”, definida por el precio que hay que pagar para adquirirlos y “alta rivalidad”, porque su consumo simultáneo es incompatible por parte de distintos demandantes. Ejemplo: un cepillo de dientes.
- 3) Los bienes comunes, quedan definidos como aquellos que en su adquisición o uso resultan difíciles de excluir, en parte debido a la dificultad moral de excluir a una persona del acceso a un bien esencial, aunque comparten la cuestión de la rivalidad con los bienes privados. Ejemplo: cooperativa de vivienda con acceso mediante cesión de uso (*cohousing*).

Es notorio que para explicar los bienes comunes la literatura suele hacer referencia a bienes naturales que son utilizados para la conservación de la vida: pastos, agua de río... Para el entorno humano los bienes sufren un proceso de sofisticación: el pasto se convierte en bosque alimentario o agro-ecológico, el agua se convierte en *acueducto veredal* (Colombia) o cooperativa de consumo (Olesa de Montserrat, Catalunya)<sup>24</sup> y a éstos habría que añadirles otros bienes específicamente ligados a los últimos tipos aparecidos de civilización, como la energía eléctrica que alimenta nuestra tecnología (comunidades energéticas y cooperativas de consumo) o internet (redes comunitarias, *guifi.net* y cooperativas de consumo). Resumimos en un cuadro las formas puras de economía, las instituciones que las gobiernan y las clases de bienes a las que dan despacho, subrayando los vínculos que las relacionan y su concordancia.

---

24. Ver [https://ca.wikipedia.org/wiki/Comunitat\\_Minera\\_Olesana](https://ca.wikipedia.org/wiki/Comunitat_Minera_Olesana).

FORMAS ECONÓMICAS	INSTITUCIONES	CLASES DE BIENES / CATEGORÍAS
Intercambio comercial	Empresas	Privados
Redistribución administrativa	Administraciones Públicas	Públicos
Compartición en común	Comunidades	Comunes

Es ahora relevante observar cómo las características intrínsecas de cada una de las formas económicas actúan de manera compensatoria respecto de las otras. Mientras que por un lado, el mercado promueve la creatividad y ayuda a la emancipación individual contribuyendo decisivamente en el proceso de auto-realización personal, a mayor escala de observación genera desigualdades socioeconómicas incompatibles con un bienestar generalizado, necesita de incrementos perpetuos de materia y energía toda vez inviables en un planeta finito y presenta enorme fragilidad, traducible en crisis cíclicas insoslayables y la exclusión de grandes capas sociales en la satisfacción de necesidades elementales. El Estado, en cambio, a través de sus administraciones, brinda otro tipo de prestaciones, corrigiendo algunas de las debilidades antes mencionadas, gracias al sentido de justicia que proporciona su impulso desde la ley, o la protección colectiva por la regulación de la gestión de infraestructuras básicas, sosteniendo en todo momento altas cotas de igualdad y equidad. En cambio, la extensión de su acción induce al estancamiento, debido a la inhibición que produce sobre la iniciativa privada, presentando además un peligro potencial, como precondition para la privatización de servicios esenciales. La tercera tesis –los bienes comunes– añade un extra en cuanto a la protección de servicios esenciales. Los bienes en manos de gobernanza común no contienen el riesgo de privatización, por cuanto son custodiados por toda una comunidad. Esta modalidad ofrece la mayor robustez o anti-fragilidad (Taleb, 2013) de los tres subsistemas económicos. Por estas razones, las comunidades son la institución llamada a liderar el proceso de transición ecológica (*in transition*) de nuestra era, y más concretamente, de nuestro siglo. Las instituciones más robustas son las que pueden ofrecer a la ciudadanía perspectivas de resiliencia. Cuando las comunidades gobiernan bienes comunes, con acento en los más esenciales, introducen en el sistema total un sentido de corresponsabilidad civil (Zamagni, 2008), a partir de expresiones de fraternidad, su valor fundacional manifiesto. Entre sus debilidades hay que destacar el estrecho margen de operaciones a la hora de gestionar un número de bienes, de ahí que la tarea de encontrar aquellos que realmente conviene reservar para este tipo de economía sea piedra angular de nuestro argumentario.

## 4. Economía ecléctica: tres subsistemas cooperando

La posibilidad de organizar toda la economía desde una sola de las modalidades existentes, constituye en la práctica una amenaza totalitaria por cuanto las debilidades que caracterizan a la forma escogida no podrían resultar compensadas gracias a las fortalezas de las otras. Siempre habría un mayor número de elementos importantes sin incorporar que los que la modalidad dominante es capaz de encauzar. Veamos caso por caso.

Para la primera opción, una economía dominada por el mercado (capitalismo), los problemas son bien conocidos debido a que en apenas algo más de dos siglos ha desembocado en los problemas con los que comenzábamos en el primer párrafo introductorio. Para la segunda, una economía dominada por el Estado (comunismo), más arriba se han reconocido sus connotaciones negativas. Finalmente, aunque no disponemos de demasiada evidencia acerca de una economía dominada por lo común (anarquismo) sí que podemos anticipar el inevitable estrechamiento productivo como las dificultades propias de las organizaciones total o predominantemente descentralizadas.<sup>25</sup>

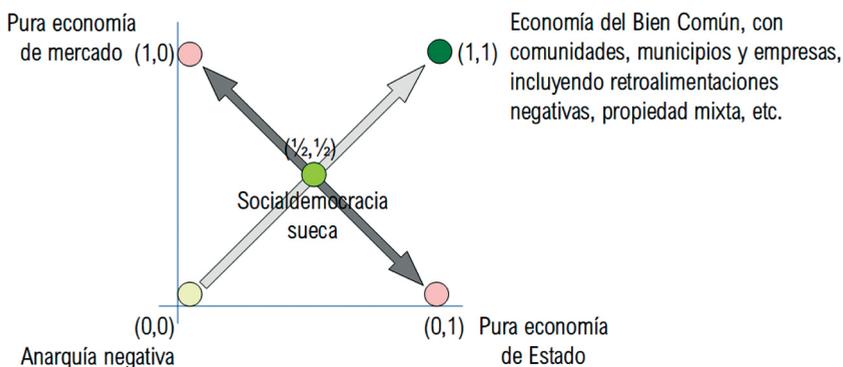
Una manera de afrontar con rigor esta cuestión del conflicto entre los diferentes sistemas de economía política –que como hemos visto podemos nombrar como *subsistemas* dentro de un sistema económico completo– es mediante el método de los *pentalemas*, creado por Johan Galtung, dentro de su método *Transcend* (1999) para la transformación pacífica de conflictos. Para proceder con arreglo a esta técnica gráfica, en primer lugar identificaremos las dos tesis principales de un sistema dual (*dilema*) que para este caso serán *comunismo* y *capitalismo* que se localizarán en los extremos de una de las diagonales en un cuadro con cinco posiciones-tipo. Esta primera diagonal representa una tensión fuerte, generadora del conflicto. Si manejamos el diagrama como un eje de coordenadas, las posiciones enfrentadas y generadoras de tensión ocuparían las posiciones (1,0) y (0,1). Seguidamente, reflexionamos acerca de qué tercer componente podríamos identificar para su localización en la posición (0,0), es decir, donde no se dan las realidades contenidas en los dos extremos dominantes. Esta ubicación representa la primera de las posiciones-tipo (0,0 = *retirada*) de una nueva diagonal: la *diagonal de la paz*. Galtung la describe así porque a lo largo de ella, en todos sus puntos, las opciones se encuentran a la misma distancia de los dos centros con poder de imantación (*dilema*). En este lugar podríamos situar una “anarquía negativa”, como la simple ausencia simultánea de mercado y de Estado. A continuación, volvemos a reflexionar para buscar una posición intermedia ente las dos opciones en tensión. Aquí podemos situar las socialdemocracias nórdicas, como ejemplos de economías sociales de mercado. A esta posición Galtung la llama *compromiso* (1/2, 1/2)

---

25. La tecnología *blockchain* se ha desarrollado precisamente para hacer frente de manera satisfactoria a buena parte de los problemas inherentes a los sistemas descentralizados, evidenciando que tales dificultades existen.

porque ambas opciones ceden algo y consiguen algo. La última de las opciones-tipo es la de *trascendencia* (1,1), que se encuentra en el cuadrante superior derecho. Ésta es la posición más difícil de alcanzar, la que requiere de mayor esfuerzo creativo, de superación de trabas que nos impiden resolver definitivamente el conflicto. Este cuadrante supone un espacio emergente, de opciones generativas, que nos permite libre-imaginar dejando atrás las cortapisas de la situación inicial que nos obstaculizan para disolver el conflicto.

En esta zona de exploración podemos imaginar la reunión de las partes nobles de cada subsistema, uniendo una tercera posibilidad –que podemos llamar *anarquía positiva*– según la cual, las comunidades gobiernan bienes comunes esenciales (los bienes democráticos) para introducir un suelo social de dignidad que se refuerza con las infraestructuras fuertes que el Estado aporta, de modo que la ciudadanía se encuentra liberada de la precariedad en cuanto a las condiciones materiales de existencia para ofrecer todo su potencial –su mayor valor añadido– con disposición de apertura a nuevas posibilidades de mercado, como consumidores y emprendedores.



El modelo de la Economía del Bien Común (EBC) propuesto por Felber (2010) ha comenzado a desplegarse en la práctica del movimiento social que lo promueve con un Balance del Bien Común pensado para empresas, lo que demuestra que incluye la economía de mercado. En un segundo momento (2014) ha adaptado dicho balance a la actividad de las corporaciones locales (balance municipal), lo que abre paso a incorporar una medida de las aportaciones eco-sociales propias de las administraciones públicas, es decir, la economía pública. Era, por tanto, esperable, un segundo esfuerzo de adaptación de la matriz para aquella economía que Ostrom, tan sólo unos pocos meses antes de la publicación de Felber (2009) había ayudado a consolidar con sus trabajos alrededor del mundo que demostraban la viabilidad y la conveniencia de la gobernanza de los bienes comunes por parte de organizaciones comunitarias. Estos trabajos cambiaron el *statu quo* acerca de las categorías, formas o modalidades eco-

nómicas, deslindando a la economía común tanto de su posible inclusión dentro de la esfera pública como de la privada.<sup>26</sup>

Las comunidades del bien común no se proponen un escenario de *autosuficiencia* en el que las comunidades satisfacerían la totalidad de necesidades. En tal caso estaríamos legitimando un sistema compuesto por un sólo subsistema, la economía común, deslizando la sociedad hacia otro totalitarismo. En cambio, autosuficiencia bien puede sustituirse por *auto-dependencia*. Las comunidades del bien común, como entidades de organización civil fundamentalmente resilientes no dependen ya al cien por cien de un mercado frágil, con desajustes y deficiencias estructurales, al menos en lo tocante a la satisfacción de las necesidades básicas. Queda una puerta abierta a la identificación de los satisfactores claves para esa función, sin dejar de tener en cuenta la cuestión de la doble condición establecida por Samuelson, para poder enclasarlos como bienes comunes (baja excluibilidad y alta rivalidad).

Dado el enfoque de elaboración abierta y con dirección de abajo arriba (*bottom up*) de la EBC, el modelo se está reforzando con tres métricas que permiten dar cuenta de las tres organizaciones en calidad de su institucionalidad económica en un modelo de triple balance: empresarial, municipal y comunitario, en la esfera de la micro-economía (o meso, siguiendo la nomenclatura de Felber). Estas métricas nos permiten por primera vez aunar los tres subsistemas en un solo modelo económico omni-comprensivo que podría, como hemos visto, ofrecer una respuesta trascendente al eterno conflicto de la economía política, con sistemas puros en pugna en una relación de fuerza perpetua. Si bien es preciso abordar cuestiones relevantes que quedan pendientes, como la de definir qué bienes quedarían confinados en los espacios “naturales” de cada uno de los subsistemas mencionados, por el momento avanzamos hacia un bloque que se beneficiaría de las bondades de un sistema de pesos y contrapesos o controles y equilibrios (*checks and balances*) bien conocidos en el ámbito político, extrapolados ahora al ámbito económico. Un sistema inteligente, que permite obtener los beneficios de todas las modalidades posibles mientras que sus debilidades son contrarrestadas recíprocamente por la presencia de las otras y con todas ellas en pleno funcionamiento.

## 5. El espacio económico

A partir de aquí el trabajo ha de inclinarse hacia el modo de incluir la economía de bienes comunes (Ostrom) en la Economía del Bien Común (Felber). Para ello, debemos repartir el espacio económico entre los tres subsistemas para obtener una EBC de amplio espectro, un modelo completo.

---

26. Ostrom condensaba esta independencia ontológica de la economía común respecto de las otras en su frase “hay vida más allá de lo público y lo privado”.

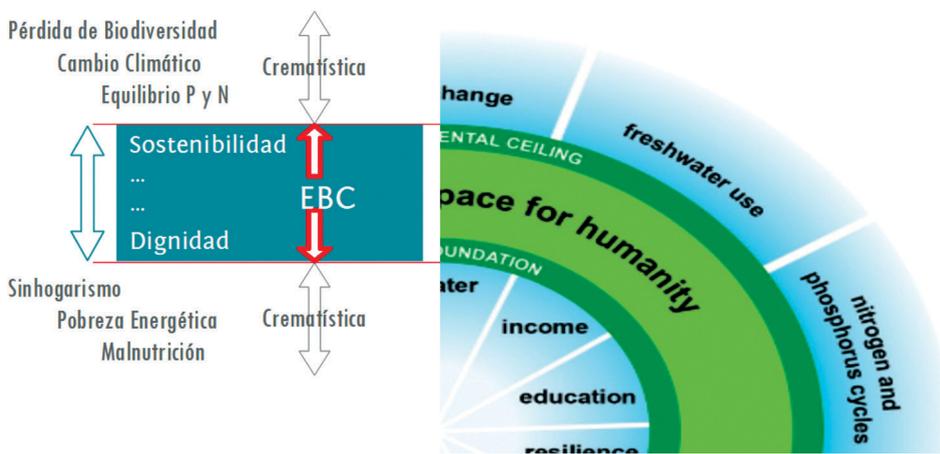
La economista Kate Raworth ha obtenido en los últimos años un gran reconocimiento por parte de activistas de la ecología política y de la economía ecológica como también ha resonado su actitud favorable hacia el modelo de la EBC. El modelo de Raworth (2017) denominado Economía Donut (o Economía Rosquilla) concentra la atención en los elementos que hacen prosperar nuestra sociedad en cuatro grandes apartados: lo social, lo ambiental, lo local y lo global. De modo que en sus intersecciones aparecen también cuatro grandes perspectivas que esquematizamos en un cuadro.

	<b>SOCIAL</b>	<b>AMBIENTAL</b>
LOCAL	¿Qué significa prosperar socialmente para los habitantes de tu ciudad?	¿Qué significa prosperar para los habitantes de tu ciudad dentro de su hábitat natural?
GLOBAL	¿Qué significa para los habitantes de tu ciudad respetar el bienestar de la ciudadanía mundial?	¿Qué significa para los habitantes de tu ciudad respetar la salud del planeta?

Raworth define un espacio para la economía, a partir de dos límites que forman un anillo o rosquilla: los límites sociales y los límites planetarios. Dentro de ambos, un espacio interior confortable en el que la vida no está en entredicho, como ella misma lo explica en su carismático diagrama, se trata de “un espacio seguro y justo para la humanidad”. La primera frontera concierne a aquellas cualidades relacionadas con necesidades básicas que son necesarias para una vida digna. Un total de doce temas: agua, comida, salud, educación, ingresos y empleo, paz y justicia, voz política, igualdad social, igualdad de género, vivienda, redes de contactos, energía, Son, por lo tanto, indicadores que pretenden medir la calidad de vida de las personas desde unos mínimos infranqueables. En cuanto a los límites planetarios, quedan definidos nueve temas: acidificación de océanos, contaminación química, concentraciones de nitrógeno y fósforo, extracciones de agua dulce, conversión de tierras, pérdida de biodiversidad, contaminación atmosférica, deterioro de la capa de ozono y cambio climático. En cada entorno local podemos obtener una medida de todos estos indicadores y elaborar propuestas participativas de mejora entre los agentes de cambio locales y la propia sociedad.

Si hacemos coincidir diagramas de ambos modelos, la EBC y la economía donut podremos apreciar compatibilidad entre ambas propuestas y semejanza en la aproximación general. El espacio que define Raworth supone el establecimiento de un suelo (social) y un techo (ambiental) para el conjunto de las actividades económicas, del mismo modo que los valores de la EBC establecen también límites que aseguran el florecimiento de relaciones humanas en ecosistemas sanos. El suelo social del anillo de Raworth vendría a corresponder con la “dignidad humana” de Felber, mientras que el techo ambiental se correspondería con el valor de la “sostenibilidad ambiental”. Las

deficiencias en los temas apuntados por Raworth se corresponderían con el espacio crematístico, que sobresalear o transgrede el bienestar y la felicidad de las personas. Los grandes problemas de naturaleza social quedarían situados por debajo del suelo de dignidad, mientras que los grandes problemas de naturaleza natural se localizarían por encima del techo de los límites geológicos (materiales y energéticos) fuera de los cuales nuestro planeta deja de ser viable para albergar vida.



## 6. Un suelo y un techo para los bienes comunes

Si tomamos las líneas fronterizas del modelo de la economía rosquilla como límites absolutos, nos podemos abrir a la pregunta de si los subsistemas económicos –internos al modelo general– tendrían asimismo sus propios suelos y techos. Esos límites secundarios o relativos, por otra parte, nos ayudarían a encuadrar aún mejor las naturalezas o clases de bienes que se ponen en juego en tales economías y a discernir entre las funcionalidades que vendrían a cumplir, mostrando finalmente sus relaciones en el interior del anillo total.

Para poder avanzar en este sentido, nos ayudaremos de algunas de las aproximaciones de la teoría de las necesidades básicas (Ribotta, 2008), postuladas por Alfred Max-Neef, Johan Galtung o Martha Nussbaum. En síntesis, estos autores nos emplazan a considerar en primer lugar los satisfactores de las necesidades más elementales. Siguiendo el esquema de los bienes comunales tradicionales, éstos suelen asociarse a recursos naturales originariamente libres, tales como pastos o agua de río, aunque cuando se comparten en comunidad se generan reglamentos y sanciones para su buena gobernanza. Aclaremos que el papel de las comunidades humanas, heredando su funcionalidad de las comunidades de otras especies animales (por ejemplo, hormigas

o abejas) se concentrará en los bienes que resultan más indispensables para el desarrollo de la vida. Por lo tanto, hemos de caracterizar la economía de bienes comunes como una *economía de necesidades básicas*, dedicada al sostenimiento de los seres que forman la comunidad como último nivel de existencia. Si dirigimos la mirada hacia los grandes saltos evolutivos de la biología, un primer nivel celular (eucariotas) deja paso a un segundo estadio representado por seres pluricelulares (organismos), que finalmente se asocian en estructuras colectivas (comunidades) –como la colmena o el hormiguero– que funcionan como un supra-organismo, para lograr el escalón definitivo de satisfacción de necesidades que les posibilita la subsistencia. Por lo tanto, los bienes comunes, aquellos que serán gobernados por comunidades, tienen su principal razón de ser en satisfacción de las necesidades básicas, aportando, como ya sabemos, las condiciones de posibilidad de la vida en términos de bienes no excluibles pero sí rivales. Al mismo tiempo, el espacio que ocuparían estos bienes en el conjunto de la economía, limita de manera absoluta con el suelo social del conjunto de la economía (suelo absoluto), impidiendo que las personas caigan al abismo de condiciones infra-humanas de existencia. Los bienes comunes quedarían evaluados por el Balance del Bien Común de las comunidades.

A continuación, los bienes públicos, se dispondrían entre un suelo ajustado al techo de los bienes comunes, esto es, justamente por encima de éstos, y se encontrarían estrechamente solapados con ellos en relaciones de uno a uno. Si decidimos que la agroecología es un bien común indispensable, los *bancos de tierras* serán determinantes, como infraestructura organizativa que facilita que las comunidades puedan obtener sus frutos en circunstancias que no siempre son favorables para el cultivo, como, por ejemplo, en las grandes ciudades. O si el agua, la energía o la conexión a internet son considerados como bienes comunes, igualmente las administraciones tendrán responsabilidad directa sobre las tareas relacionadas con el mantenimiento de los tendidos eléctricos, la red de canalizaciones del sistema de saneamiento, incluyendo agua sanitaria y alcantarillado, o de la red de interconexiones para asegurar el acceso a internet. Por lo tanto, una vez se hayan determinado los bienes comunes fundamentales, los bienes públicos relacionados con la economía serán aquellas infraestructuras que permitan el acceso público a estos bienes, si bien su facturación o gestión corresponde a las comunidades, como bienes comunes. Si bien las administraciones contienen varios estratos (en orden descendente: Unión Europea, Estado central, comunidades autónomas, diputaciones y municipalidades) los municipios vendrían a recoger el resultado final de toda la actividad del andamiaje administrativo completo. Por este motivo podemos afirmar que los bienes públicos quedarían evaluados por el Balance del Bien Común municipal.

Es importante reseñar que, gracias a esta disposición triple y encadenada de las distintas clases de bienes y subsistemas económicos, los servicios públicos ya no se definen –más allá de la doble condición impuesta por Samuelson– por competición

con los bienes públicos, como ha ocurrido por el momento, dando lugar a lo que Galtung define como síndrome D-M-A (Dualismo, Maniqueísmo y Armagedón). La incorporación de la economía común al esquema bipolar público/privado convirtiéndolo en tripolar (público/privado/común) provoca un nuevo statu quo donde el espacio económico queda definitivamente pacificado en una terna de equilibrios, controles mutuos, beneficios para todos y una meta compartida: el bien común.

Por último, los bienes privados ocuparían el tercer y último estrato, en la franja superior del diagrama, en un espacio definitivamente más ancho que los dos estratos anteriores, reflejando así que el espacio ocupado por el mercado puede ser tan grande como la situación coyuntural lo permita, si bien respetando en todo momento el techo sobre el que se eleva su propio suelo (compuesto por un doble cinturón de protección social formado por los bienes comunes y los servicios públicos). A partir de esa condición, la economía de mercado puede ser tan grande como el techo absoluto, que viene delimitado por la capacidad de carga del planeta, la sostenibilidad medioambiental de la EBC o los desequilibrios naturales más importantes que Raworth recoge en su rosquilla.



La Economía del Bien Común puede, por tanto, dar cuenta del conjunto total de las formas económicas mediante la aplicación del procedimiento del balance del bien común a las instituciones que las desempeñan en su actividad normal, a saber, las empresas, los municipios y las comunidades. Dando por hecho que desde el punto de vista teórico estas formas económicas completan el modelo en todas las formas existentes, el siguiente paso natural consistirá en desvelar –construir– una métrica que deje a un lado al Producto Interior Bruto (en adelante, PIB) para empezar a incluir todos

aquellos aspectos que sí se relacionan con lo que más nos importa, tal como han aconsejado los premios Nobel Joseph Stiglitz y Amartya Sen (Assadourian et al., 2013).

Nuevos trabajos en desarrollo dotarán al modelo de la EBC de un Producto del Bien Común (en adelante, PBC), que deberá dar cuenta de cómo ha progresado la economía (del bien común) en una determinada delimitación de territorio y en un intervalo definido de tiempo. El PBC debería compendiar las aportaciones al bien común de las tres economías estructurales, esto es, las que despliegan las personas jurídicas u organizaciones. Incluso podría plantear la adición de una cuarta economía no estructural, formada por las donaciones e inversiones de las personas físicas (ver cuadro más abajo). Estos últimos aspectos podrían ubicarse dentro de un Examen del Bien Común para personas físicas.

NIVEL MACRO (economía nacional)	
PRODUCTO del Bien Común	Σ nacional (3 BBC)
NIVEL MESO (3 estructuras)	
BALANCE del Bien Común	BBC - Empresas
	BBC - Municipios
	BBC - Comunidades
NIVEL MICRO (inversión / donación)	
EXAMEN del Bien Común	Personas Físicas

A continuación, presentamos una primera propuesta de borrador para el cálculo del PBC de manera comparada a como se ha venido calculando el PIB. En esta propuesta se consideran como creadores de valor aquellas personas físicas y jurídicas que aportan al bien común. De modo que los balances de las comunidades, de los municipios y de las empresas darían como resultado conjunto la aportación al bien común de todas las instituciones, pudiéndose contabilizar también las aportaciones personales en términos de donación, inversión privada y otras apreciaciones. El balance del bien común municipal recogería el resultado de la acción concertada de todos los niveles jerárquicos del edificio administrativo, asumiendo el hecho de que no existe en el planeta zona habitada que no pertenezca a una jurisdicción municipal.<sup>27</sup>

27. Los territorios que actualmente no se encuentran bajo soberanía administrativa son tres: la tierra de *Mary Byrd* en la Antártida, Bir Tawil, entre Egipto y Sudán y Gornja Siga, entre Croacia y Serbia.

<b>PIB =</b>	<b>C + G + I + (X - M)</b> C= consumo privado G= gasto público I= inversiones X= exportaciones M= importaciones
<b>PBC =</b>	<b>Σ BBC comunidades + Σ BBC municipios + Σ BBC empresas + Σ EBC personas físicas</b> (utilidades comunes + utilidades públicas + utilidades privadas + utilidades individuales)

## 7. Conclusión

El movimiento social que promueve el modelo conocido como Economía del Bien Común viene trabajando balances para medir las aportaciones eco-sociales de las instituciones económicas: empresas y municipios. E. Ostrom ha demostrado que las comunidades y sus bienes comunes constituyen una tercera modalidad categorial distinguida de las convencionales (lo público y lo privado). Por lo tanto, es preciso incorporar una nueva adaptación de la matriz EBC para dar cuenta de las aportaciones fundamentales que nos brindan las comunidades. Más allá de su consumo ético y de su potencial como promotores de una economía ética, las comunidades son las organizaciones proveedoras de bienes comunes, por lo tanto su fortalecimiento y potenciación resultan imprescindibles para una economía realmente completa, con estructuras resilientes que garanticen la satisfacción de las necesidades básicas. Por todo ello, las comunidades poseen un papel propio e insustituible en el conjunto de las relaciones económicas.

## Referencias bibliográficas

- ASSADOURIAN, E. y PRUGH, T. (2013). *Estado del mundo 2013: ¿Siguen siendo posible la sostenibilidad?* L. Starke (Ed.). Washington, DC: Island Press.
- CAMPOS-SAAVEDRA, L. F., & RODRÍGUEZ-MORILLA, C. (2017). Los «Bienes Democráticos» en la Economía del Bien Común: cuatro vías para su delimitación conceptual. *CIRIEC-España, revista de economía pública, social y cooperativa*, (90), 223-252.
- DRAGU, T., FAN, X. y KUKLINSKI, JH (2014). Diseñar controles y contrapesos. *Revista trimestral de ciencia política*, 9 (1), 45-86.
- FELBER, C. (2010). *La Economía del Bien Común*, Barcelona: Deusto, ed. 2012.
- FERNÁNDEZ DURÁN, R et al. (2014). *En la espiral de la energía*, Madrid/Valencia: Ecologistas en acción/Baladre, ed. 2018.

- GALTUNG, J. (1999). *Transformación de conflictos por medios pacíficos: el método Transcend*. NACIONES UNIDAS.
- KARATANI, K. (2008). Más allá del estado-nación-capital. *Repensar el marxismo*, 20 (4), 569-595.
- KARATANI, K. (2014). *La estructura de la historia mundial*. Prensa de la Universidad de Duke.
- OSTROM, E. (1990). *Gobernando los bienes comunes: la evolución de las instituciones para la acción colectiva*. Prensa de la Universidad de Cambridge.
- POLANYI, K. (1944). *La gran transformación: los orígenes políticos y económicos de nuestro tiempo*, ed. 1992. (No. 330.904 POLg).
- POLANYI, K. (1957). Aristóteles descubre la economía, en Polanyi, K., Arensberg, CM y Pearson, HW (Eds.). (ed. 1971). *Comercio y mercado en los primeros imperios: economías en la historia y la teoría* (Vol. 6154). Chicago: Compañía Henry Regnery.
- RAWORTH, K. (2017). *Doughnut economics: seven ways to think like a 21st-century economist*. Chelsea Green Publishing.
- RIBOTTA, S. (2008). Necesidades y derechos: un debate no zanjado sobre fundamentación de derechos (consideraciones para personas reales en un mundo real). *Jurídicas*, 5(1), 2.
- SAMUELSON, P. A. (1954). La teoría pura del gasto público. *The Review of Economics and Statistics*, 36(4), 387-389. <https://doi.org/10.2307/1925895>.
- TALEB, N. T. (2013). *Antifrágil: Las cosas que se benefician del desorden*. Ed. Paidós.
- ZAMAGNI, S. (2008). La economía civil y los bienes relacionales. *Las nuevas economías. De la economía evolucionista a la economía cognitivista: más allá de las fallas de la teoría neoclásica*, 169-185.



# DOMÈSTIQUES LABORATORI

**Ignacio Collado Gosálvez**

*Jurista, investigador en processos urbans i doctorant en drets humans, democràcia i justícia*

## **1. El cooperativismo de vivienda para crear hogar**

Decía Lefebvre que el derecho en la ciudad es la posibilidad de disfrutar de una ciudad de la manera que cada cual necesite, en oposición a la homogeneización a que la someten los criterios de algunas clases sociales. La urbanidad es múltiple y puede ofrecer lo mejor y lo peor a sus habitantes. Para disfrutarla nos son necesarios puntos de referencia que transformen el yermo en lugares con identidad. Es decir, para poder hacer una apropiación de la ciudad, sus habitantes requieren, en primer lugar, de la capacidad de relacionarse con ella, y esto no es posible sin elementos de proximidad.

Pues bien, sabemos que «próximo» es espacio y es tiempo, y esto quiere decir que por definición la proximidad es una medida y por tanto requiere de un origen, sabemos también que necesitamos de un lugar del que partir para articularla. Nosotros encontramos este punto en la idea del hogar.

### **Domèstiques**

Domèstiques es un laboratorio de investigación e impulso de cooperativas de vivienda en cesión de uso. Su principal objetivo es el arraigo de este modelo a la realidad valenciana, mediante una doble vertiente de investigación y acción. Aspiramos a realizar esta tarea de forma conjunta con las diferentes agentes del territorio, incorporando la visión de la administración, las empresas de economía social, la academia y la ciudadanía.

Nace desde el mundo cooperativo y de economía social urbana de la ciudad de València.

## **2. El punto de partida. El hogar como articulador entre el derecho a la vivienda y a la ciudad**

Que la vivienda es un bien de primera necesidad es algo poco cuestionado en nuestro contexto. La necesidad de un techo para desarrollarnos vitalmente es algo que seguramente no veremos discutir ni al teórico neoliberal más intransigente. En todo caso, el conflicto llega en cuanto a las maneras de garantizarlo: comunidad, regulación o mercado, por ejemplo.

Ahora bien, muchas veces cuando se plantea que el derecho a la vivienda se debería garantizar a todas las personas, como una condición material mínima, lo hacemos pensando en un techo. Es decir, en un refugio en el cual resguardarse del exterior, sin darle importancia a su contexto. Hablamos de techo, pero no de calidez ni de comunidad ni de ciudad.

### **La vivienda y la ciudad**

El derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad se necesitan de manera simbiótica. No puede darse uno mientras no se considere en relación al otro. En el último barómetro realizado en València sobre la situación de la vivienda (marzo 2020), los datos son clarificadores: la mayor parte de la población, el 64%, declaraba que el barrio está entre sus dos primeras prioridades a la hora de elegir su vivienda, le siguen la cercanía con sus familiares y con su trabajo o sus centros de estudios. Solo se cuela entre estas preferencias el precio de la vivienda.

Parece que a la gente corriente antes que atender a otros factores más prosaicos como la calidad de la edificación o las futuras posibilidades de inversión, pone en valor la relación de su vivienda con la comunidad. Cuando nos proyectamos en nuestra vivienda lo hacemos también imaginándonos en su alrededor.

Pero las comunidades necesitan de cierta continuidad social para poder desarrollarse. Vivimos en una época marcada por la atomización social, fruto de décadas de neoliberalismo, y la falta de estabilidad habitacional que se observa en el último lustro dificulta todavía más la creación de tejidos comunes. Esto es lo que llamamos la alienación residencial, la pérdida del dominio de la morada.

Se trata de la desposesión de la propia vivienda. Los desahucios han sido solo el ejemplo más pavoroso de la misma, porque la pérdida de la casa es total, física y violenta. La fotografía que se ha grabado en el imaginario popular: la imposición del derecho del propietario, o del acreedor, sobre el habitante. Pero esta adopta otras formas como puede ser la corta duración de los contratos de alquiler, la previsión de la subida

de las rentas o cuotas, la necesidad de ocupar una vivienda deshabitada, o incluso las deudas que hemos de contraer para convertirnos en propietario.

La OMS relaciona la inestabilidad residencial, que es uno de los causantes de la alienación, con problemas de salud como la ansiedad, el estrés, la depresión y el suicidio. También, diferentes estudios acreditan que el aislamiento social provoca los mismos efectos y, a parte, un buen número de problemas sociales, como la soledad no deseada de las personas mayores.

Pese a ello, el modelo residencial que se nos impone desatiende de una manera evidente el vínculo entre vivienda y ciudad. En el Estado español, la propiedad a través de un fuerte endeudamiento familiar ha sido la principal fórmula de acceso a un piso, aunque hoy el alquiler se consolida como una alternativa (un 30% en València según el barómetro que citábamos antes). De esta manera y en general, la vivienda se considera una mercadería y su configuración, situación, relación con la comunidad, tamaño y, en definitiva, su calidez, se definen en relación a su precio. La gente habita “tanto” y “mientras” lo puede pagar. El hogar transformado en una mercancía. Un mercado, el del habitar, que el capitalismo ha convertido en una de sus principales fuentes de extracción y reproducción. Es lo que Polanyi conceptualizaba como mercadería ficticia.

El modelo de acceso y tenencia que se nos ofrece genera una situación graduable pero inevitable de alienación. Y esto es inseguridad. Como tal, agrava los problemas en las demás esferas de la vida. Cuando mantenerse en casa no está garantizado, la gente permanece en empleos que preferiría dejar. O se ven forzados a coger un segundo o incluso un tercer empleo<sup>28</sup>. Y por supuesto, se complica la posibilidad de establecerse comunitariamente, de forjar redes y de habitar las calles. Se dificulta enormemente la consecución del derecho a la ciudad, y en un círculo que se retroalimenta, se profundiza en los procesos de desarticulación social, lo cual incide al mismo tiempo en la consolidación de la residencia como algo propiamente individual, descomunizado.

## Aproximación al hogar

Para Silvia Federicci<sup>29</sup>, el hogar es precisamente dónde se producen ciertas formas tanto de producción como de reproducción social. Por eso sin la esfera doméstica cualquier contexto, como el barrio o la comunidad, tiende a la desaparición.

Heidegger afirmaba que la vivienda era el principal muro que nos aísla de “el otro”, seguramente en la que haya sido la principal identificación de la casa con el refugio y que nosotros estamos rechazamos de pleno. Partimos aquí, en cambio, del posicionamiento de Josep María Esquirol<sup>30</sup> cuando afirma el hogar como punto de partida

---

28. David Madden y Peter Marcuse. *En defensa de la vivienda*. Ed. Capitán Swing, 2018.

29. Silvia Federicci. *Revolución en punto cero: trabajo doméstico, reproducción y luchas feministas*. Ed. Traficantes de Sueños, 2013.

30. *La resistència íntima. Assaig d'una filosofia de la proximitat*. Ed. Quaderns Crema, 2015.

desde el que establecernos en comunidad y nos habla de la casa como ayuntamiento humano, es decir, donde nos juntamos como personas en nuestra perspectiva social.

En un momento en que las sociedades deben esforzarse por no disgregarse, o no disgregarse todavía más, el recogimiento y el amparo que nos ha de ofrecer el hogar son clave para construir vida alrededor. Se constituye como el lugar desde el que tejer redes comunes y, al mismo tiempo, estas son fundamentales para la constitución del hogar. Volvemos a la idea inicial, entre la vivienda y la ciudad, el hogar.

## **El refugio de la pandemia. Atalayas en medio de la ciudad**

La pandemia que nos mantuvo confinados, o mejor dicho, el propio confinamiento, nos debe hacer reflexionar sobre la importancia de garantizar hogares y no refugios.

Algunas viviendas, que son la principal barrera contra la pandemia, no son más que eso: refugios contra un virus. Al mismo tiempo se han convertido en espacios que no transpiran, en geografías cerradas que no transitan hacia el contexto comunitario sino que nos aíslan de él, y por ello han perdido la condición de hogar.

Hogares que se han transformado en balcones y balcones que ahora son atalayas desde las que controlar a nuestras vecinas. Pero al mismo tiempo balcones que se han convertido en una de las pocas maneras de construir comunidad. En València y en otras muchas ciudades, se han visto conciertos, aplausos, almuerzos populares y fiestas de disfraces; nos agarramos a ellos, a los balcones, porque nos quedan pocos más sitios desde los que seguir conectados a nuestro entorno social y, por tanto, mantener el hogar.

Durante el estado de alarma los desahucios se suspendieron. El refugio estaba garantizado. El inmueble se reafirmó en la concepción que le otorgaba Heidegger, como barrera que deja fuera al otro. Pero con el triunfo de la función refugio, se suspendió al mismo tiempo el valor del hogar, se perdió temporalmente la calle y con ella el ayuntamiento humano.

Por supuesto que las condiciones materiales de cada vivienda afectan, y mucho, a la confortabilidad de la vivienda. La clase social es fundamental en todo lo que estamos intentando reflejar aquí: la capacidad de acogida del refugio no será igual en un pequeño piso con malas condiciones y sobre habitado, que en el de las casas de los privilegiados.

## **Definición de hogar**

Partimos de una línea de investigación propia<sup>31</sup>. El hogar tiene que estar constituida por una triple escala. Como hemos señalado antes, la palabra hogar proviene

---

31. Collado, Ignacio (2020). *El vessant comunitari de la llar. L'habitatge com articulador del dret a la ciutat*. TFM-UOC.

etimológicamente de “hogar del fuego” y nos remite a “fuego” pero también a “lugar” y a “luz”. Es por lo tanto donde tiene cabida el ayuntamiento humano<sup>32</sup> alrededor del fuego, como cobijo, y más allá como espacio cálido, confortable y dónde encontramos la luz que ilumina la sombra en un sentido que hace referencia al hecho reflexivo y crítico.

- Es íntima, y, por tanto, un hogar es el espacio donde se tiene que poder desvestirse de cualquier máscara, porque la intimidad conjuga continente y contenido. El lugar donde la privacidad tiene que estar bajo el control de un mismo, donde hacemos el amor y donde nos exponemos en los otros que son nosotros.

Es esta manera doméstica, o «*domus*» que quiere decir «donde nació alguien» o «patria» la que nos indica el grado de identificación que tenemos que poder sentir donde habitamos para considerarlo hogar. Por lo tanto, también es cotidiana. La intimidad es antónima de alienación o desarraigo<sup>33</sup>. Así, la intimidad es hogar.

- Es cobijo y por lo cual, es segura. El cobijo abraza y calienta. Es tejido<sup>34</sup> que protege del que está fuera, pero no angustia, porque tejido y abrazo nunca tienen que poder hacer daño. Si lo hacen, no lo son. Si el peligro viene de dentro, no estamos ante la calidez de un cobijo, sino que será, más bien, la frialdad que escalda de una prisión.

La inseguridad puede ser real o percibida. Puede generarse fuera, por un procedimiento de desahucio, o dentro, por violencia machista. Pero la pérdida de seguridad es incompatible con la idea de reapropiación. De nuevo, cobijo es contrario a alienación.

- Es común. Es el lugar del retorno. La casa centra nuestro mundo. Fija la inmensidad del exterior y reduce nuestro mundo a una cuestión que podemos comprender. También nos arraiga («fija») en la comunidad y ésta, a nosotros, porque es un punto de partida desde el que comenzar la vida y al que volver cuando acaba el día. Si la prisión es contraria al cobijo, el desarraigo lo es al común, y ambos son contradictorios con el hogar. El hogar es, por lo tanto, el lugar donde volver, pero no para aislarse (celda), sino para volver a salir (comunidad). Es también donde empieza el ayuntamiento humano porque cuando la intimidad y el cobijo se encuentran nacen las confianzas necesarias para nutrir la comunidad.

Tiene que estar, entonces, relacionada con la comunidad y en equilibrio con la idea de domesticidad. Una casa en la que la intimidad desaparece porque no hay ningún tipo de separación entre el «yo doméstico» y lo «yo común» es un solar; pero una

---

32. Esquirol, J. M. (2015). *La resistencia íntima: Ensayo de una filosofía de la proximidad* (Primera edición). Acantilado.

33. Weil, S. (1943). *L'arrelament. Preludi a una declaració dels deures envers l'esser humà*. Edicions 1984.

34. Ibáñez, J. (2014). *Por una sociología de la vida cotidiana* (4. ed). Siglo XXI España.

casa en la que la esfera privada excluye la común puede debilitar el interés por la cuestión pública<sup>35</sup> y convertirse en un muro social.

Ante la idea de Hedeigger de un hogar que actúa como un muro que nos separa de los que nos son ajenos<sup>36</sup>, contraponemos la virtud de la casa porosamente abierta para estimular el arraigo. Por un lado, la vivienda tiene que salir a la calle, tiene que ser parte de la comunidad y, por otro, la comunidad tiene que poder entrar dentro de ella. Y es en este umbral donde la idea de porosidad<sup>37</sup>, que explicábamos al marco teórico, es clave.

## **Nuestra propuesta. El hogar como punto de partida al derecho a la ciudad**

Planteamos que debemos defender el derecho al hogar, a aquel que nos otorga un emplazamiento desde el cual construir una ciudad en común. Creemos que es desde los saberes comunes donde podremos encontrar respuestas. El común, también en lo residencial, para generar este tránsito entre la vivienda propia y el barrio o la ciudad. Ninguna política que se centre en la vivienda debería desatender al factor comunitario que esta tiene.

La desmercantilización de los hogares se debe convertir en una cuestión prioritaria porque sin mercadería, sin propiedad en el sentido capitalista del término, no hay alienación. Y este sería un paso en la defensa de la reapropiación de los hogares. Hacia la concepción de una vivienda en su sentido amplio, desde el “adentro” hasta “el afuera”.

El pensamiento, el activismo social y las políticas públicas deben ir encaminadas con decisión hacia la transformación social. Garantizar un techo a todas las personas habría de considerarse una necesidad básica, pero no debiera suponer nada más que el principio. Seguimos en este punto a Marina Garcés cuando expone que “el cambio político” se dirige hoy de manera principal a la emergencia social, a los cuidados y que estos cuidados se asemejan a los paliativos. Por eso consideramos que hemos de trascender del derecho a techo para comenzar a exigir el derecho al hogar, derecho a transformar nuestras maneras de habitar, derecho a la ciudad.

El derecho, en definitiva, a construir un proyecto común y comunitario desde una vivienda cálida, confortable a la que regresar.

---

35. Mumford, L. (1938). *La cultura de las ciudades*. Pepitas de Calabaza (2018).

36. R. Sennett. *Construir i habitar: ètica per a la ciutat*. Ed. Arcàdia, 2019.

37. IDEM

### 3. El cooperativismo de vivienda como herramienta

Desde este punto de partida y atendiendo a los objetivos que establecía el Libro Blanco de la Vivienda de la Generalitat Valenciana, observamos en las cooperativas de vivienda una herramienta muy potente para poder articular estos dos derechos a la vivienda y a la ciudad. Es decir, encontramos en este modelo uno capaz de generar hogares. Comunidad, intimidad y seguridad o abrazo son tres rasgos que, teniendo algunos condicionantes claros, las cooperativas podían conjugar perfectamente.

#### Desmercantiliza

##### *Aportación del libro blanco*

El Libro Blanco destaca que las condiciones de acceso a la vivienda están delegadas al mercado inmobiliario, el valor de cambio se impone al valor de uso y las leyes que desarrollan la promoción mercantilista son las únicas que regulan la vivienda. Para subvertirlo, propone:

- garantizar el acceso a la vivienda
- fomentar la vivienda en alquiler
- movilizar viviendas vacías

Se queda “corto” en las soluciones.

##### *Nuestra definición*

Función de alojamiento > función de mercancía

Potenciar la función de la vivienda como alojamiento frente a su función de mercancía, bien de consumo, especulación e inversión capital → hacer de este trasvase del peso conceptual la nueva concepción popular

→ Las CHCU que son transformadoras son aquellas que tratan la vivienda por su función social y no por su función de mercado.

#### Socializa

##### *Aportación del libro blanco*

El Libro Blanco habla de socializar la vivienda después de señalar el hogar como lugar con dialéctica contradictoria: es al mismo tiempo donde se puede desarrollar la vida autodeterminada y donde se produce la impunidad “\*acallada”. Propone:

- impulsar un modelo social de rehabilitación
- propiciar un entorno inclusivo
- instaurar un modelo de economía circular

Esta definición de “socializar” nos resulta poco útil.

### *Nuestra definición*

vivienda > vivienda

Entender la vivienda como un complejo ecosistémico, más vinculado a su función de hábitat y de hogar. Conceptualizar la vivienda como espacio de reproducción social y de autodeterminación, motor de la emancipación y transformación social. Por eso, la justicia habitacional es un reflejo de la justicia social. La equidad habitacional se convierte pues en un objetivo a lograr, a través de la introducción de flexibilidad, diversidad, y la solidaridad (gestión cotidiana por un desarrollo sostenible)

→ Las Cooperativas de Vivienda en cesión de uso transformadoras entienden el hogar como un sujeto activo en la reproducción de la vida social. Introducen los retos y avances colectivos en la vivienda y no dejan al margen su papel como motor social.

### **Resitua**

#### *Aportación del libro blanco*

El Libro Blanco habla de “anticipación de las necesidades venideras”, de la paradoja de proyectar la arquitectura: hay que contar con la permanencia (física a futuro), pero el momento de proyección no puede escapar de las concepciones del “presente” en que se hace. “La tensión introducida en la vivienda desde el criterio de equidad [...] obliga a revisar el criterio convencional de permanencia, al tiempo que no se puede ceder totalmente a la fantasía de la total temporalidad”. Propone:

- orientar la vivienda a los retos del futuro
- mejorar la calidad de la vivienda
- adaptar la gestión en materia de vivienda

Lo enfoca desde el punto de vista de la planificación urbana, que a nosotros no nos interesa tanto. Pero podemos recuperar la idea del juego entre el presente y el futuro y también la idea de tener en cuenta el contexto en que ocurre una cooperativa, tanto en la vertiente arquitectónica como en el comunitario, para generar vivienda arraigada al contexto geográfico, social y cultural.

### *Nuestra definición*

> La vivienda y las respuestas que damos tienen que anclarse a un contexto geográfico, cultural y social en un momento determinado, ahora bien, este hecho no puede comportar soluciones rígidas que no permiten la adaptación a los cambios que vendrán. Hay que trabajar en la tensión entre permanencia y adaptabilidad. Es decir, trabajar la resiliencia.

→ Las CHCU transformadoras se arraigan al contexto y a sus particularidades, estableciendo lazos de interdependencia y proximidad con el entorno. Este arraigo las

convierte en un elemento resiliente, que puede cambiar y adaptarse con la evolución del entorno, siente un elemento permeable al tiempo y no rígido e inmóvil.

## 4. Los retos para lograr un modelo transformador

### La popularización

#### *Cooperativas como opción conocida, extensa y accesible*

Para garantizar la vertiente transformadora, el modelo cooperativo tiene que ser una opción conocida y reconocida, que suponga una alternativa real de acceso a la vivienda para una parte numerosa de la población. Para lo cual, se requiere la difusión del modelo (popularización conceptual > hacer conocido el modelo), también hacerlo más accesible (popularización práctica > hacer accesible y asequible para la gente) y por último conseguir que sea un modelo atractivo (popularización emocional > hacer deseable el modelo)

Hacer de las cooperativas en cesión de uso un modelo popular significa, primordialmente, que se hegemonice como una vía mayoritaria para garantizar el derecho a la vivienda de las clases populares. En definitiva, que se convierta en una herramienta para construir los hogares íntimos, seguros y comunes- que necesitan las personas que habitan las ciudades y, por lo tanto, las propias ciudades como sujeto colectivo.

#### *Conocido*

Debemos ser capaces de generar un modelo que se conozca. La hegemonía neoliberal ha llevado a extremos en los que pocas personas encuentran factible cualquier modo de habitar que salga de los parámetros de la compra o el alquiler.

Es decir, es necesario que deje de ser un modelo conocido y estudiado en un pequeño ambiente académicamente relevante para trascender a las clases populares y que, al menos, lo consideren una alternativa viable.

#### *Deseable*

El segundo paso para hegemonizar el modelo, y por lo tanto extender una forma de habitar desmercantilizada y anclada geográficamente, es el de hacer de las cooperativas de vivienda una fórmula deseada. Conseguir que la idea de la cesión de uso se vea como una liberación de las cargas que conlleva la propiedad y, al mismo tiempo, una manera de salir de la precariedad.

Es importante que no pretendamos imponer modelos excesivamente desviados de las voluntades generales, asumiendo requisitos, cargas o mandamientos que la gente no esté dispuesta a asumir, sin renunciar por ello a las características que consideramos esenciales para configurar un modelo que sea transformador.

### *Asequible*

Sin duda es imprescindible poder conseguir que este modelo, que como hemos visto responde perfectamente a las líneas estratégicas de la Generalitat Valenciana en cuanto a sus políticas de vivienda (desmercantilizar, socializar, resituar) puedan ser asequibles. De lo contrario no serán populares.

Hay varias fases en la implementación de la misma, y es verdad que a largo plazo se puede constituir como un modelo más o menos autogestionado a nivel financiero. Si se consigue crear una masa cooperativista fuerte, es decir, si se consiguen promocionar bastantes bloques, llegará un momento en el que podrán dedicar los remanentes a la promoción y abaratamiento de nuevos bloques.

Ahora bien, hasta este momento, no podemos descuidarnos de varios asuntos. Por ejemplo, la localización geográfica de la cooperativa. Fuera de las grandes ciudades, los precios de acceso y de pago de cuotas que se ven en las experiencias realizadas, suponen precios demasiado altos en su contexto urbano.

Además, las experiencias que hemos podido estudiar en ningún caso responden a la necesidad de acceso de unidades de convivencia precarias y con cargas familiares. Hoy, por desgracia, debemos aceptar que el cooperativismo de vivienda se enfoca a un sector de la población muy determinado, en buena parte por las condiciones económicas de acceso. Esto es algo sobre lo que trabajar. Entendemos que en el corto plazo se hace imprescindible contar con financiación directa de las administraciones.

## **5. El derecho a la ciudad**

Entendemos, como derecho a la ciudad, la capacidad creativa de las sociedades urbanas para configurarlas apropiándose de ellas dándoles forma y funciones según las necesidades de esta<sup>38</sup>. Es mucho más que la libertad individual de acceder a los recursos urbanos o la enumeración de una serie de derechos de los cuales disfrutar dentro de una ciudad: se trata del derecho a cambiarnos a nosotros mismos cambiando la ciudad. Es además, un derecho común antes que individual<sup>39</sup>, que incluye tanto los trabajadores como las personas encargadas de la reproducción social<sup>40</sup>.

Podríamos definir el derecho en la ciudad, como la capacidad de los habitantes de un ámbito urbano de apropiarse (o reapropiarse, mejor dicho) del espacio, y los recursos, para destinarlo a la experiencia de habitar y, al mismo tiempo, configurarlo según las necesidades de la vida de las comunidades.

---

38. Lefebvre, H. (1973). *El derecho a la ciudad*. Capitán Swing.

39. Harvey, D. (2008, octubre 5). *El derecho a la ciudad* [Text]. Sin Permiso. <https://www.sinpermiso.info/textos/el-derecho-a-la-ciudad>

40. Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Akal.

Es, a la vez, un proceso: el de reapropiación del espacio urbano, que es mercantilizado u ocupado por los y para los intereses del capitalismo, para ponerlo a disposición de las comunidades; un conflicto: entre el espacio público vivido y el espacio público y el espacio público concebido<sup>41</sup>, y es un destino o un derecho alcanzable: la consecución de una ciudad vital, al servicio de los habitantes, resiliente y cuidadora.

Dada esta definición, uno de los riesgos que detectamos de las experiencias observadas, es la posible desconexión entre la comunidad cooperativa y el vecindario o barrio. La generación de comunidades hacia dentro, con un sentimiento identitario elevado puede provocarla. Es importante atender la relevancia de las conexiones con el entorno urbano. De lo contrario, podríamos estar replicando el modelo neoliberal de urbanización privada, aislada de la ciudad, confortable hacia dentro, pero desertificador hacia fuera.

---

41. Delgado, M., & Malet, D. (2007). El espacio público como ideología. *El espacio público como ideología*, 12.



# LA VIVIENDA COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO. RETOS PARA UNA ALTERNATIVA SOSTENIBLE SOCIAL, ECONÓMICA Y MEDIOAMBIENTALMENTE

**Cristina R. Grau López**

*Abogada Socia de FGC Advocats, SCCL*

*Patrona de Fundació La Dinamo*

La vivienda constituye una de las mayores preocupaciones de las familias y es, sin duda, la partida gastos a la cual deben destinar la mayoría de sus rentas, tanto si se trata de la vivienda en propiedad, como en régimen de alquiler<sup>42</sup>.

La vivienda es una realidad que ofrece múltiples facetas, también desde la perspectiva jurídica. Desde el punto de vista civil (referido al término del “domicilio”) es el lugar en que radica la persona, allí donde se la localiza para exigirle el cumplimiento de sus deberes. Desde el punto de vista administrativo, la residencia habitual es aquella en la que la persona debe empadronarse para el ejercicio de determinados derechos públicos, como el derecho de sufragio activo, o para disfrutar de ciertos servicios públicos como la sanidad, la enseñanza, etc.

---

42. Según el informe *L'habitatge a la metròpoli de Barcelona* (<http://www.ohb.cat/assets/data/OHB2017-informe.pdf>) el precio medio de una vivienda de alquiler en la ciudad en 2016 se situaba en torno a los 1.300€ mensuales, teniendo en cuenta que el 86,2% de los contratos eran temporales. Si a ello le sumamos los costes asociados a la vivienda –agua, luz y gas– el 40,8% de las personas destinan más del 40% de sus ingresos a sufragar estos gastos. Según este mismo estudio, las autoridades sanitarias internacionales consideran que no responde a estándares de salud aplicar más del 30% de las rentas de la unidad familiar a estos fines.

Pero la vivienda es, por encima de todo, el lugar en el que la persona lleva a cabo el desarrollo íntegro de su personalidad, teniendo en ella lugar la realización de casi la totalidad de los derechos que le son inherentes, tanto los de carácter individual (derecho a la libertad ideológica o religiosa, libertad de expresión o derecho a la intimidad, etc.) así como los que trascienden al individuo (por ejemplo, el derecho a la familia). Las circunstancias que recientemente hemos vivido nos enseñan que incluso podemos ejercer en ella derechos de carácter social, como el del trabajo.

Por ello, también desde la perspectiva jurídica, la vivienda es un derecho fundamental, reconocido ya en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de la ONU de 1948 (art. 25), en el artículo 47 de la Constitución Española, y el artículo 16 del Estatut de la Comunitat Valenciana, que dice: «*La Generalitat Valenciana tiene que garantizar el derecho a una vivienda digna a todos los ciudadanos y ciudadanas valencianos, especialmente a los más desprotegidos*»<sup>43</sup>.

Otra de las facetas de la vivienda es la de constituir un bien jurídico de contenido patrimonial, susceptible de tráfico económico y de relaciones de mercado. Y llegados a este punto no debe perderse de vista que se trata de un mercado, el inmobiliario, altamente especulativo.

Por ello, las cooperativas, en tanto que sociedades no especulativas, han contribuido a lo largo de décadas a hacer realidad este derecho fundamental, consiguiendo que la vivienda sea más asequible para las familias. Tradicionalmente el cooperativismo de viviendas ha optado por adjudicar la vivienda en régimen de propiedad a sus socios y socias, abaratando el precio de adquisición mediante la agrupación de los usuarios finales, al eliminar intermediarios, y sus consiguientes márgenes industriales. Pero esta asequibilidad en la práctica quedaba restringida a la primera adjudicación al socio cooperativista, sin alcanzar, por lo común, a las ulteriores transmisiones.

A pesar de que la mayoría de leyes cooperativas (en el caso valenciano, el Decreto Legislativo 2/2015 de 15 de mayo, lo hace en su artículo 91.7) prevén derechos de tanteo y retracto a favor de la cooperativa por el mismo coste de adjudicación al socio, actualizado en su caso, el breve período de su duración y la práctica de disolver la cooperativa una vez adjudicadas todas las viviendas, hacen en la práctica inoperante estos derechos<sup>44</sup>, deviniendo libres las segundas y ulteriores transmisiones, y así, la vivienda de origen cooperativo (o, dicho de otro modo, de promoción cooperativa) entra a menudo en la lógica especulativa del mercado inmobiliario.

---

43. 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».

44. En este sentido también es pronuncia la Profesora Gemma Fajardo en su artículo ¿Resurge la cooperativa en el sector de la vivienda? Publicado en “Las Provincias” el 4 de abril de 2018.

Las denominadas cooperativas en cesión de uso, término que está haciendo fortuna en la legislación sobre vivienda, y empieza a usarse en las leyes cooperativas (como la Ley de Euskadi) constituyen una alternativa innovadora para una vivienda asequible y estable, articulando, a su vez, un modelo de convivencia basado en la ayuda y apoyo mutuo, la solidaridad, la puesta en valor de los cuidados, y las relaciones con el entorno, con otros agentes del territorio en el que radica la edificación.

En este modelo cooperativo, la propiedad de toda la edificación, tanto la de los elementos destinados al uso privado de las personas socias, como la de los destinados al uso común de todas ellas, se mantienen bajo la titularidad de la cooperativa, adjudicando a las socias el derecho exclusivo de uso de los primeros, junto al derecho compartido de utilizar los espacios, las instalaciones y –no menos importante– servicios comunes. Así, durante toda la vida útil de la vivienda esta queda excluida del mercado, habida cuenta de que la cooperativa es siempre la propietaria única del conjunto edificado, atribuyendo a sus socias sólo el derecho de uso. Con ello, el precio de la vivienda se mantiene constante en el tiempo, merced a las normas cooperativas que regulan las consecuencias económicas de la baja de la persona socia y las normas sobre aportaciones económicas exigibles a las socias que ingresan con posterioridad.

De este modo, cuando el socio o socia desea abandonar la vivienda cooperativa, puede causar baja como tal, recuperando sus aportaciones a capital, actualizadas cuando proceda, y si está previsto en los estatutos, las otras aportaciones que haya efectuado para sufragar el coste de la construcción, pero nunca se privatizan las plusvalías generadas colectivamente, que permanecen en la cooperativa, bajo la titularidad de ésta. A su vez, la nueva socia que ingresa en la cooperativa para disfrutar de un derecho de uso de la vivienda, aportará las mismas cantidades que las socias anteriores –debidamente actualizadas–, de modo que la vivienda mantiene su asequibilidad económica a lo largo del tiempo<sup>45</sup>.

La naturaleza no especulativa de la cooperativa, y la idoneidad del modelo para hacer efectivo el derecho a la vivienda digna, adecuada y asequible, lo han hecho merecedor de políticas públicas de fomento y protección en distintos países de nuestro entorno más cercano (como Dinamarca, Alemania, Países Bajos, Italia o Reino Unido) y en otros como Uruguay, Canadá o algunas ciudades de Estados Unidos, como Nueva York, aplicando distintas medidas, a algunas de las cuales me referiré más adelante<sup>46</sup>.

---

45. En tal sentido, el artículo 56.3 del Decreto Legislativo 2/2015 establece que «*Los nuevos socios o socias que entren en la cooperativa, no tendrán obligación de hacer aportaciones superiores a las obligatorias exigibles en este momento, actualizadas según el índice general de precios al consumo o aquel que le sustituya. El desembolso de sus aportaciones se efectuará en las mismas condiciones que se exigieron a los ya socios y socias, salvo que los estatutos establecieran condiciones más favorables para los nuevos miembros.*»

46. Un pormenorizado análisis de las distintas políticas públicas en Derecho comparado lo encontramos en el estudio “*POLÍTIQUES DE REFERÈNCIA INTERNACIONALS PER A LA PROMOCIÓ D’HABITATGE COOPERATIU D’USUÀRIES*”, Carles Baiges, Mara Ferrerí, Lorenzo Vidal, Ed. por LA DINAMO FUNDACIÓ, Barcelona, 2019. Y en: <https://ladinamofundacio.org/project/politiques-de-referencia-internacionals-per-a-la-promoció-dhabitatge-cooperatiu-dusuaris/>

Así pues, podría decirse que la vivienda cooperativa en régimen de uso comparte algunos elementos con el contrato de arrendamiento, fundamentalmente al atribuir a las personas socias el derecho a usar la vivienda, pero no su propiedad. Sin embargo, a diferencia de éste, el modelo cooperativo de vivienda en cesión de uso confiere gran estabilidad para las familias, puesto que el derecho al uso de la vivienda está vinculado directamente a la condición de persona socia, tanto si se trata de un único miembro de la unidad familiar, como si tienen esta condición diversos miembros de la misma. Y ello es así porque el derecho de uso no es ni más ni menos que el derecho del socio a desarrollar la actividad cooperativizada, derecho que se ostenta en tanto en cuanto la persona socia conserve esta condición, relación jurídica societaria de duración eminentemente indefinida. Y aún más importante, otorga a las personas usuarias la gobernanza del proyecto, en tanto que socias de la cooperativa propietaria.

A propósito de quiénes deben ostentar la condición de socio, como en las cooperativas de consumo, en las de vivienda la actividad cooperativizada puede ser desarrollada tanto por la persona socia, como por los demás miembros de su unidad familiar *lato sensu*, entendiéndose por tal el conjunto de personas que con ella conviven.

Por ello es indiferente a efectos legales quién ostente legalmente la condición de persona socia. Sin embargo, a efectos prácticos es recomendable tener en cuenta algunos aspectos:

- (i) Si la condición de socio se atribuya a distintos miembros de la unidad de convivencia, puede llegar a crear eventuales situaciones de conflicto en el seno de la cooperativa, habida cuenta de que las personas que se encuentran en dicha situación, son todas ellas socias, con derecho a formar parte de los órganos sociales y, sobre todo, a desarrollar la actividad cooperativizada, esto es, a disponer de una vivienda en régimen de uso. Especialmente delicadas son las situaciones de crisis familiar, cuando la pareja decide separarse, la cooperativa no dispone de viviendas vacantes, pero ambos miembros son titulares de este derecho.
- (ii) Es siempre aconsejable regular con detalle en los estatutos sociales cuanto atañe al contenido y ejercicio del derecho de uso, no sólo su titularidad, sino también sus características y las condiciones de ejercicio. Por ejemplo, explicitar que el derecho no puede ser transmitido independientemente de la condición de socio, habida cuenta de que, como ha quedado dicho, este derecho constituye el ejercicio de la actividad cooperativa y, por tanto, *prima facie*, no puede desvincularse de la condición de socio; deben igualmente regularse los requisitos exigidos para poder ingresar como persona socia en la cooperativa, y definir asimismo a las personas beneficiarias.
- (iii) Debe igualmente regularse cuál sea la actividad cooperativizada mínima que se obliga a realizar el socio (normalmente establecer el deber de ocupar la vivienda y destinarla a residencia habitual del socio y su familia, en especial si la promoción se ha acogido a algún régimen de protección oficial).

(iv) Es recomendable prever, asimismo, que se considera que se desempeña esta actividad mínima en los casos en que, como consecuencia de la crisis familiar, una sentencia judicial o un convenio atribuya el uso de la vivienda a miembros de la unidad familiar distintos de la persona socia, así como regular en qué supuestos pueda producirse la transmisión *inter vivos* o *mortis causa* de la condición de persona socia, y con ella de las aportaciones al capital y del derecho de uso de la vivienda a otros miembros de la unidad de convivencia del socio, entre otros aspectos<sup>47</sup>.

Como se ha apuntado, otra característica importante de los proyectos de vivienda colaborativa es la búsqueda de un modelo convivencial específico, en el que se combinen los espacios de uso privativo (vivienda, apartamento u otras dependencias) con otros espacios de uso colectivo, común y social con el fin de crear ámbitos de relación con los demás socios y con la comunidad y el entorno.

En este modelo, la cooperativa presta servicios a las personas socias, vinculados a la edificación o a las necesidades de la persona y quienes con ella conviven, con lo que cabe afirmar que, la finalidad de los proyectos de vivienda colaborativa, trascienden el estricto objeto social propio de las cooperativas de viviendas. Por ello, la mayoría de los proyectos existentes en nuestro país se configuran como, cooperativa integral o polivalente de viviendas y de consumo, pues no solo proporcionan vivienda a las personas socias y sus familias, sino que la cooperativa les suministrará diversos bienes y servicios, con el fin de atender sus necesidades, desde aquellos necesarios para el mantenimiento de las instalaciones y servicios comunes, los suministros de éstos (energía, agua, etc.), pero también servicios y suministros para las dependencias de uso privativo (como por ejemplo, la generación de energía para autoconsumo colectivo), además de atender otras necesidades vinculadas a la persona y a quienes con ella conviven.

Por ello, este modelo resulta óptimo para articular proyectos de las más diversas tipologías, tanto destinados a vivienda intergeneracional, como dirigidos a colectivos específicos, tales como las personas que se proponen el envejecimiento activo, personas necesitadas de asistencia (antes, “incapacitados”<sup>48</sup>), para la repoblación de zonas rurales (el denominado *cohousing verde*) o la recuperación de barrios deprimidos<sup>49</sup>.

---

47. Estos extremos los analizamos con más detalle en “Guía jurídica y fiscal del cohousing cooperativo en la Comunidad Valenciana”, Alguacil Mari, 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. La versión virtual se encuentra en <https://www.uv.es/aulaempres/publicaciones/2020-guia-juridica-cohousing.pdf>

48. Esta terminología desaparece con la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica, que modifica sustancialmente la legislación hasta ahora vigente en la materia.

49. En el primer sentido, experiencias pioneras en el Estado como la cooperativa TRABENSOL, Coop. Mad.,

Estas distintas modalidades de vivienda colaborativa ofrecen a las personas socias servicios específicos, vinculados a los fines que les son propios que, como se ha dicho, trascienden al hecho habitacional en sentido estricto. Así, en las cooperativas sénior se prestan desde servicios de asistencia médica, enfermería, actividades asistenciales, sociales, culturales o deportivas (como gimnasio, centro de día), a los de peluquería, podología y similares, comedor, limpieza y mantenimiento de las dependencias privativas y de los elementos comunes, y tantos otros que benefician a sus socios. En las intergeneracionales suelen crearse espacios comunes como la lavandería, comedor y cocina comunitarios, trasteros comunes, útiles de limpieza y de bricolaje, igualmente comunitarios, salas sociales, habitaciones comunes para invitados, entre otros, se articulan mecanismos de consumo de productos alimenticios y del hogar, o servicios relativos a los cuidados, atendiendo de nuevo las distintas necesidades de las personas que residen en la cooperativa.

Este particular objeto se traduce, asimismo, en un régimen económico específico, pues por una parte las personas socias deberán hacerse cargo del coste de la construcción o la rehabilitación de la edificación, o de la compra de una edificación concluida, pero además, deberán soportar el coste de funcionamiento y de mantenimiento de los espacios y servicios comunes, así como abonar el precio o coste establecido por los suministros de bienes o la prestación de servicios individuales que cada persona socia o sus familiares consuma en la cooperativa.

Algunas de estas aportaciones tienen la consideración de capital, otras constituyen el pago por parte de las personas socias por el uso de los servicios cooperativos, y otras son ingresos financieros, destinados a financiar tanto la amortización del préstamo hipotecario como, en los modelos en que la cooperativa no es titular del suelo, la amortización de lo edificado. Junto a estos importes la mayoría de cooperativas suelen prever aportaciones adicionales para la réplica y difusión del modelo o para proveerse de fondos de solidaridad y ayuda mutua, para hacer frente a posibles impagos por fuerza mayor o situaciones de necesidad de alguna de las unidades de convivencia, dotando igualmente fondos voluntarios con estos fines.

Si bien la legislación cooperativa al regular los aspectos relativos al régimen económico resulta adecuada para dar cabida a algunas de las necesidades y propósitos de estos proyectos, lo cierto es que estas normas responden al modelo de adjudicación en propiedad, por lo que en ocasiones, resultan insuficientes o inadecuadas, como sucede, por ejemplo, en la regulación del régimen transmisión de aportaciones al

---

<http://trabensol.org/wp-content/uploads/2013/03/MEMORIA.-Trabensol-un-proyecto-joven-hecho-por-mayores.pdf>, o Residencial Santa Clara, la cooperativa andaluza Los Milagros, S. Coop.A. <https://residencialsantaclara.es/>. En el segundo de los sentidos expuestos, un ejemplo pionero en Cataluña fue “Cal Cases”, una cooperativa de viviendas en cesión de uso ubicada en la Comarca del Bages. Desde 2007 más de treinta personas impulsan una experiencia de vida en el ámbito rural y en comunidad. O también La Titaranya, SCCL, que se propone recuperar un solar en el deteriorado casco antiguo de Valls y dinamizar la vida del barrio. <https://latitaranya.coop/portfolio/el-proyecto/>

capital, tanto *inter vivos* como *mortis causa* o en otros aspectos como el reembolso de aportaciones en caso de baja. Por ello, resulta necesaria su adecuación para poder dar respuesta a las necesidades que plantea el modelo de adjudicación en régimen de uso.

Unos ejemplos ilustrativos de ello: el actual régimen de transmisión de aportaciones al capital en la sucesión *mortis causa* previsto en la legislación valenciana (artículo 60.4) no parece permitir priorizar estatutariamente esta transmisión a aquellos herederos que convivan con la persona socia fallecida; o el reembolso de aportaciones a capital en caso de baja de la persona socia, a la luz del artículo 61 de la Ley valenciana, ¿deberían ser reembolsados los pagos realizados por la persona socia como contraprestación por el derecho de uso, teniendo en cuenta que una parte se destinara a amortizar el préstamo hipotecario? Desde luego, en los modelos que filosóficamente se inspiran en el alquiler dichos pagos deben considerarse ingresos corrientes (*ex* artículo 64.3 de la Ley) o alternativamente, cuotas periódicas (*ex* artículo 62.1), no siendo reembolsables en ningún caso, ya que en nada tienen común con las cantidades entregadas a cuenta del precio final de adjudicación por los socios en aquellas cooperativas que atribuyen a éstos la propiedad privada de las viviendas.

Me he referido anteriormente a la naturaleza no especulativa de la cooperativa, naturaleza que se constata tanto en su régimen económico, especialmente en cuanto a la distribución de los excedentes (basada en la actividad desempeñada por la persona socia y no el capital por ella aportado), en la regulación de las consecuencias económicas de la baja de la persona socia (que recupera el capital actualizado, pero no así las plusvalías generadas colectivamente, que permanecen en la cooperativa), en la retribución del capital social a través de intereses legalmente limitados, o en el caso de las cooperativas de viviendas, a los derechos de tanteo y retracto a favor de la cooperativa por el precio de adjudicación.

Además de ello, en el modelo de cesión de uso, la cooperativa conserva durante toda la vida útil del edificio la propiedad del conjunto del inmueble, tanto de los elementos, instalaciones y servicios comunes, como de las dependencias susceptibles de uso privado, adjudicando a las personas socios el derecho de uso, constitutivo de la actividad cooperativizada, con lo que tal derecho de uso no puede ser transmitido de manera independiente respecto a la condición de socio, poniéndose aún de manifiesto con mayor evidencia esta voluntad no especulativa.

Y aún habría que añadir a lo anterior que la mayor parte de proyectos del Estado han optado por configurarse específicamente como entidad no lucrativa, lo que supone adoptar estatutariamente los límites impuestos a estas cooperativas, en el caso valenciano, los derivados del artículo 114 del vigente Decreto legislativo 2/2015.

Por ello, como igualmente he apuntado, estos proyectos han sido merecedores de políticas de fomento por las administraciones públicas, con diferentes medidas de apoyo, que implican las distintas fases del proceso de desarrollo de la cooperativa (Baiges-Ferreri-Vidal, 2019). Dichas medidas alcanzan 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, en forma de financiación directa, subvenciones a capital, prestación de avales o garantías, los derechos de tanteo y retracto<sup>50</sup>, entre otras.

Una de las medidas de fomento que mayor acogida han tenido en nuestro país consiste en constituir en favor de estas cooperativas derechos de superficie, con una duración que oscila entre los 75 y los 90 años, sobre suelos públicos patrimoniales, de tal modo que la cooperativa deviene propietaria de lo edificado, en tanto que superficiaria, pero la administración pública titular del suelo conserva la propiedad de éste. Normalmente el canon estipulado a favor de la administración pública propietaria del suelo se establece por debajo del precio de mercado. Estas políticas de fomento han sido llevadas a cabo tanto por administraciones locales, como autonómicas.

Pionero a este respecto en nuestro país ha sido el 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.

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 de 380 viviendas.

También el Institut Balear de l’Habitatge (Ibavi) publicó en 2019 el *“Plec de bases del concurs públic per a la constitució onerosa d’un dret de superfície sobre els béns de titularitat de l’Institut Balear de l’Habitatge descrits per destinar-los a la promoció, la construcció i la gestió d’habitatges de protecció pública per part de cooperatives d’habitatges en règim de cessió d’ús (Cohabita)”*. Junto a la adjudicación del suelo el Ibavi ejecutó otras medidas de apoyo, como la asesoría de los socios fundadores de las cooperativas.

La Generalitat Valenciana 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, que se encuentran en la fase inicial de la promoción por parte de las cooperativas cesionarias<sup>51</sup>.

---

50. Una de estas experiencias, tal vez la más reciente, ha sido la adquisición por parte de La Dinamo Fundació de un edificio público que ha sido 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 emergencia, en <https://ladinamofundacio.org/project/lleida-primer-projecte-dhabitatge-cooperatiu-en-sessio-dus/>

51. 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-Base-Viva.pdf>, pág. 49.

Esta solución supone una medida de impulso para estos proyectos, al evitar que incurran en los costes derivados de la adquisición en propiedad del suelo, ya que sólo debe abonarse un canon anual, por lo común, a un precio inferior al de mercado. Sin embargo, has supuesto dificultades adicionales para que estos proyectos accedan a la financiación en el tradicional formato del préstamo al promotor.

Ciertamente, estos proyectos ya habían encontrado algunas dificultades para su financiación, asociadas al modelo, tanto al acudir a entidades financieras tradicionales (bancos), como al acudir a las que podemos denominar entidades de finanzas éticas. Uno de los argumentos esgrimidos por el sector financiero se refería a la concentración del riesgo durante toda la vida del préstamo en un único sujeto deudor, en este caso, la cooperativa, propietaria única del edificio, y deudora única del préstamo otorgado con garantía hipotecaria.

Este obstáculo parecía que podía fácilmente soslayarse con el complemento de un aval personal del socio usuario de la vivienda, por la parte que mancomunadamente le correspondiera del préstamo. Sin embargo, esta solución no parecía satisfactoria en el caso de los proyectos sénior, dada la edad de las personas socias, o en los proyectos que apuestan por la máxima asequibilidad y se destinan a personas con rentas más bajas, pues éstas no eran consideradas suficientemente solventes por las entidades financieras, que se negaban a considerar globalmente la solvencia del conjunto de socias, analizando las finanzas de cada una de ellas, como si fuera a producirse la subrogación como en los casos de compra de la vivienda o de adjudicación de propiedad a los socios.

Otro obstáculo que parecía insalvable era el de la insuficiencia de la calidad de la garantía hipotecaria, de acuerdo con los criterios exigidos por el Banco de España, al no ser la cooperativa deudora la propietaria única del inmueble, sino una mera superficiaria.

Por ello, en el “Convenio ESAL” suscrito por el Ayuntamiento de Barcelona al que antes me he referido, se han articulado mecanismos de garantía adicionales para las entidades que resulten adjudicatarias de suelos públicos en el marco de dicho convenio. Estas entidades 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.

Ciertamente, las experiencias en Cataluña han encontrado dificultades para financiarse en la banca privada, siendo actualmente el mayor financiador de estos proyectos el Institut Català de Finances, que he creado una línea específica para ello. También la cooperativa de servicios financieros Coop57, SCCL contribuye al desarrollo de estos proyectos, por ejemplo, adquiriendo conjuntamente con La Dinamo Fundació y/o con otras organizaciones, suelos para destinarlos a cooperativas de cesión de uso. Otra

forma de financiación ha sido la emisión por estas cooperativas de títulos participativos usualmente suscritos por las propias personas socias, o sus allegados.

Pero todas estas medidas resultan insuficientes, y por ello se están adoptando distintas medidas que pasan por el impulso de cambios legales, tanto en la legislación sobre vivienda, como en la cooperativa.

Uno de los primeros estudios que acometimos desde La Dinamo Fundació fue el relativo al marco legal aconsejable para el desarrollo de este modelo<sup>52</sup>, con el fin de modificar Ley 12/2015, de 9 de julio, de cooperativas de Cataluña, para incorporar una regulación específica de estas cooperativas que reconozca sus particularidades y contribuya a generar confianza en el tráfico económico y financiero.

La nueva legislación que proponemos opta por una regulación minuciosa de los elementos configuradores del modelo, según las experiencias actualmente en funcionamiento o en fase de proyecto, con el fin primordial de aportar seguridad jurídica, tanto a las personas socias, como a las entidades financieras, así como a las administraciones públicas, para que pongan en marcha políticas de incentivo.

Las líneas fundamentales de esta propuesta legislativa son las siguientes:

- Creación de una tipología específica de cooperativas en régimen de uso de las viviendas como cooperativas integrales de viviendas y de consumo y eventualmente de trabajo, definiendo esta nueva tipología en la que la cooperativa conserva la plena propiedad del suelo y/o la edificación, y atribuye a precio de coste, a las personas socias y a las que con ellas forman una unidad de convivencia, el uso exclusivo de las viviendas y dependencias susceptibles de aprovechamiento privativo.
- Definición de la actividad cooperativizada: el uso de las viviendas y de los elementos comunes.
- Normas específicas sobre el régimen de uso y de las contribuciones económicas de las personas socias y las condiciones para adquirir esta condición, sin perjuicio de permitir su desarrollo en las normas estatutarias y reglamentarias
- Necesidad de constituir estas cooperativas se constituirán como el resto de las entidades sin ánimo de lucro, cumpliendo los requisitos exigidos en el artículo 144 de la Ley 12/2015, de Cooperativas de Cataluña.
- Prohibición de transformación en cualquier otra clase de cooperativa, de la adjudicación de la propiedad privativa a las personas socias, así como la división horizontal de la edificación, salvo excepciones muy residuales.
- Regulación específica de las aportaciones de las personas socias para cubrir los costes de construcción, de funcionamiento y de mantenimiento y reparación del edificio

---

52. "Sobre el marc legal aconsellable per impulsar el model de cooperatives en règim d'ús", Cristina R. Grau López Advocada, Barcelona, Junio de 2018, también publicado en la página web <https://ladinamofundacio.org/recursos/#publicacionsdinamo>.

Asimismo, durante este año 2021 he tenido el honor de formar parte del equipo liderado por la Catedrática de Derecho Financiero y Tributario D<sup>a</sup> María Pilar Alguacil, formado por el profesor y magistrado D. Manuel Alegre, y por mí misma, con la colaboración de la profesora D<sup>a</sup> Antonia Sajardo, del Director técnico de la Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de la Comunitat Valenciana (FECovi), Sr. Francisco Merino, para elaborar un estudio, encargado por la Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica, colaborando estrechamente con la Subsecretaria D<sup>a</sup> Blanca Garrido, para analizar la situación jurídica y fiscal actual de la vivienda colaborativa en la Comunitat Valenciana y en su caso, formular propuestas reguladoras, que presentaremos el próximo día 28 de octubre de 2021 en la sede de Caixa Popular.

*De Barcelona para Valencia, 22 de octubre de 2021*



# **VII**

## **POLÍTICAS PÚBLICAS DE IMPULSO A LA VIVIENDA EN CESIÓN DE USO Y EL COHOUSING**



# **COHABITATGE (COHOUSING - COVIVIENDA) COOPERATIVO EN DERECHO DE USO. LA EXPERIENCIA DEL AYUNTAMIENTO DE BARCELONA**

**Artur Fornés Salillas**

*Secretario de la Mesa de Vivienda Cooperativa  
del Ayuntamiento de Barcelona*

## **1. Primeras experiencias**

1. En el año 2016 a partir de convenios directos preexistentes entre el Ayuntamiento de Barcelona y las cooperativas La Borda y Sostre Cívic, se impulsan las primeras experiencias de desarrollo del modelo, suscribiendo las oportunas escrituras públicas de constitución del derecho de superficie. Con la Borda sobre un solar en el barrio de Sants en Can Batlló (una zona de nueva urbanización por reconversión de una enorme factoría textil del siglo XIX) para la construcción de 28 viviendas colaborativas y con Sostre Cívic sobre un edificio residencial para rehabilitar 5 viviendas en la calle de la Princesa de Barcelona (entre los barrios de Santa Catalina y la Rivera en un núcleo de la ciudad antigua que sufre convulsos cambios residenciales por la presión turística).

2. Como después será la regla tanto en los concursos administrativos posteriores de adjudicación de suelo, como en el actual convenio con entidades sin ánimo de lucro (ESAL), al que me referiré más adelante, el canon o contraprestación por la entrega de suelo fue simbólico. La estructura jurídica de la cesión se acomodó a los criterios e instituciones fijados de forma sistémica en los pliegos para el primer concurso de

covivienda convocado para ese mismo año 2016 y que será objeto de análisis en el siguiente epígrafe.

3. El principal reto al que se enfrentaron las cooperativas, que sigue siendo la piedra angular de esta experiencia cooperativa en la actualidad, fue articular la financiación. Al carecer estas dos primeras operaciones de las garantías por parte del Ayuntamiento de Barcelona (que se ofrecieron en el modelo ya más perfilado de los pliegos del primer concurso de suelo de ese mismo año), las entidades adjudicatarias hubieron de acudir a una mixtura creativa de financiación de banca ética y crowdfunding. Hay que poner en valor que la cooperativa financiera Coop57, apartándose un tanto de su línea tradicional de financiación de pequeños proyectos de emprendimiento, tuvo la generosidad de hacer una apuesta para levantar las promociones, en especial con la de la Borda que requería una completa cuenta de explotación para construir la obra nueva, siendo en el caso de la rehabilitación de Sostre Cívic una financiación más pequeña al tratarse de un edificio que no requería demasiadas obras. Ambas promociones fueron finalizadas y las viviendas entregadas a sus socios. Hay que resaltar que la estructura portante de madera de la Borda la ha convertido en el edificio más alto de España con este material (5 plantas). Así mismo, el diseño pasivo de la promoción junto a una compleja estructura de ventilación de la cubierta, aplicando tecnologías de invernaderos agrícolas, posibilita una temperatura constante del edificio confortable todo el año. La Borda, una cooperativa de socios jóvenes muy arraigados a su barrio, ha implementado con éxito diversos espacios colaborativos: desde un parque infantil, a una sala de lavadoras gestionada con una app de socios, un comedor colectivo voluntario, espacios para invitados y consumo de alimentos de proximidad: una dinámica que crece en paralelo a la intimidad de las viviendas, conformando una colectividad con relaciones alternativas de ayuda mutua en busca de una nueva arcadia en los edificios residenciales.

4. Las promociones de protección oficial, y la Borda, singularmente aportaron además una reflexión en las políticas de movilidad de la ciudad. El modelo cooperativo en viviendas de protección oficial (VPO) requiere de estrategias constructivas y financieras que lo conviertan en asequible para las familias con un perfil de rentas de medias a bajas, que conforman los solicitantes de viviendas protegidas (máximo 5,5 veces el IRSC. Las previsiones de la normativa urbanística metropolitana de Barcelona, contenida en el Plan General Metropolitano (PGM76) (4) establecían la necesidad, en la mayoría de ocasiones, de prever un número determinado de plazas por vivienda, obligando por ello a efectuar obra en el subsuelo que significa entorno a un 30% del presupuesto constructivo. Por descontado la directriz urbanística del Plan, diseñado en el desarrollismo de finales de los sesenta, no casaba ni con la filosofía de respeto medioambiental ni con la necesidad de abaratar costes. El debate ayudó a la modificación del PGM (que a raíz de la citada reforma legislativa permite soslayar la construcción de aparcamientos en viviendas de VPO con ciertos requisitos (5)) que se produjo

de forma contemporánea a la interdicción de los mismos para las obras nuevas en Nueva York, como una nueva política urbanística para reducir el uso de los turismos en las grandes urbes.

## 2. Los concursos de suelo

### a) Los pliegos de licitación: un modelo jurídico y financiero pionero

5. El encargo que en el año 2016 realiza el Ayuntamiento de Barcelona a su Instituto Municipal de Vivienda y Rehabilitación (IMHAB) no es baladí: debe implementar un *corpus* jurídico que no sólo prevea un concurso público de adjudicación de suelos; sino más importante, que vertebré un modelo de seguridad jurídica y eficiencia financiera novedoso que posibilite promociones cooperativas asequibles de cohabitatge cooperativo. No existen experiencias previas en el ámbito público; y, contadas en el sector privado y en ocasiones alejadas de la vivienda social. El reto es notable.

6. El Ayuntamiento de Barcelona opta por reservarse la propiedad del suelo siguiendo el mandato legislativo que recomienda la Ley de Urbanismo catalana (6). Ello implica una fortaleza obvia pues mantiene el valor patrimonial (gravado con el derecho de superficie en el suelo) en el activo del balance público y además permite a la administración local integrar esas promociones en las estrategias de operador a corto y largo plazo en vivienda asequible al margen de los avatares de la calificación de las VPO (la actual en Catalunya es indefinida (7)).

7. Por tanto, lo que se cede a las cooperativas es el derecho de superficie sobre el suelo que les faculta y obliga efectuar una promoción de VPO (aunque el suelo sea libre, es decir calificándolo voluntariamente)), ya sea mediante una obra nueva o una rehabilitación integral si se trata de edificios; y a explotarla durante 75 años prorrogables 15 más. El derecho de superficie se halla regulado en el Código Civil de Catalunya, se trata de un derecho real que se constituye por escritura pública y se inscribe en el Registro de la Propiedad (8) (9). Por tanto, las cooperativas reciben un derecho de propiedad de dominio limitado que constituirá un activo en su balance antes, durante y después de ejecutada la obra nueva.

8. El canon o contraprestación prevista en los pliegos es simbólico: mil euros (primer concurso) y de mil a tres mil euros al año (segundo concurso) mejorables al alza en la parte objetiva o matemática de asignación de puntuación en el concurso. Es decir, las cooperativas podían ofrecer un canon más elevado. De todas formas, el coeficiente de puntuación por esta alza era muy reducido dentro del elenco de la puntuación, que primaba más la propuesta arquitectónica, la propuesta colaborativa y otros aspectos sociales. Todo ello se valoraba por una mesa de expertos, ajenos, la mayoría de ellos, al propio ayuntamiento.

9. La titularidad de la obra nueva debe permanecer durante toda la vida del derecho (75 + 15 años, -o visto de forma práctica, más de una generación y media-) a nombre de la cooperativa que deviene a la vez obligada a transmitir a sus socias y socios un derecho de uso sobre todas y cada una de las viviendas por el mismo término del derecho de superficie (75 + 15 años). El derecho de uso viene regulado en Cataluña, una vez más, en el Código Civil de Cataluña (10) (muy similar a las previsiones del Código Civil (11)) y que tiene como regulación subsidiaria la del usufructo del mismo código catalán. Se posibilita en las bases del concurso que además de constituirse en escritura pública pueda también otorgarse en contrato privado.

10. Es evidente que el modelo de convivencia de los pliegos prefigura una tenencia estable de vivienda a favor de los socios que la coloca a medio camino entre el arrendamiento y el dominio pleno. La titularidad digamos en cascada: primigenia del suelo por la administración; del vuelo, mediante el derecho de superficie, en segundo lugar de la sociedad cooperativa; y, por último del derecho de uso de la vivienda en manos del socio arman un equilibrio de derechos y obligaciones que aseguran la estabilidad en la vivienda y las ancla, durante la larga vida del derecho de superficie, en su carácter social y asequible a lo que me referiré más adelante en el análisis del actual operador público privado que constituye el Convenio ESAL.

11. El reto de la financiación del proyecto cooperativo en convivencia residía y reside en la financiación ajena. Las soluciones ofrecidas por los pliegos del convenio constituyen en conjunto una panoplia efectiva. En primer lugar, se ha explicado que no se traslada carga a los socios por la adquisición del derecho de vuelo sobre el suelo pues el canon es meramente simbólico y se difiere su pago de forma anual durante la vida del derecho (de mil a tres mil euros anuales). Por tanto, el esfuerzo financiero cooperativo por la adquisición del solar es inexistente. Añádase además que la nueva normativa bancaria limita y restringe la financiación hipotecaria para la compra de suelo, así como traspasar el límite del 80% de financiación de la obra nueva (12). Alguien podrá objetar que con ello - la cesión casi gratuita de suelo- se resiente el erario público, pero si nos paramos a analizar el modelo es exactamente al contrario pues contablemente, aunque gravado, el ayuntamiento mantiene el valor patrimonial del suelo, se ahorra la construcción de la obra nueva y al cabo de 75 años le revierte gratuitamente la obra residencial que debe mantenerse en buen estado durante ese tiempo. El ayuntamiento, delegando la promoción en operadores cooperativos, da cumplida respuesta a su obligación en materia de servicio público de vivienda (13), sin efectuar una costosa inversión en términos económicos y de farragosa gestión administrativa para ejecutar la obra nueva o la rehabilitación desde el propio sector público sujeto a la legislación de contratación pública, que le obliga por ejemplo a sacar a concurso tanto el proyecto, la dirección facultativa y el contrato de obra, entre otros.

12. Es conocido que el sector social de promotores de vivienda asequible (fundaciones y cooperativas) en nuestro país tiene cierta tradición y experiencia, pero carece,

por su misma finalidad de ser entidades sin ánimo de lucro y en el caso de las cooperativas que deben facilitar viviendas a coste que no a precio (14), de circulante bastante para poder apalancar en promociones durante muchos ejercicios. Por ello, al igual que hace el sector privado con ánimo de lucro, o la propia administración cuando actúa de promotor, deben acudir a la financiación de la construcción de la obra nueva por parte de la banca en el límite hoy usual del 80% de coste de la misma. Las entidades financieras exigen como garantía la hipoteca sobre el suelo y la edificación resultante, pero en el modelo de reserva de la propiedad del solar por parte del ayuntamiento ya explicado, se evidencia este obstáculo para acceder a la financiación en la práctica bancaria tradicional. La solución que aportan los pliegos de los concursos consiste que en complemento a la hipoteca sobre la obra nueva o rehabilitada resultante que realiza la cooperativa sobre el derecho de superficie (15) (que el ayuntamiento autoriza en el mismo acto de constitución del derecho mediante escritura pública), se constituye en la escritura de concesión del préstamo a la cooperativa una garantía financiera a favor del banco consistente en que ante el impago de 5 cuotas del préstamo hipotecario por parte del deudor -que lo es siempre la sociedad cooperativa-, el consistorio o bien se subrogará en el préstamo o bien lo cancelará. Como consecuencia jurídica los pliegos establecen que quedará automáticamente resuelto el derecho de superficie ya sea de toda la finca (si la cooperativa no ha optado por dividir en fincas registrales las viviendas mediante la oportuna escritura de división) o de las viviendas que la cooperativa haya dejado de pagar (en caso de haber efectuado dicha escritura de división). Hay que aclarar y repetir que tanto en el caso de división como en el de indivisión del préstamo, el titular de las fincas (con o sin división registral) única y exclusivamente lo puede ser la cooperativa deudora y no el socio o la socia (al margen de ostentar el derecho de uso que puede a la vez estar inscrito en el Registro de la Propiedad (16) – siempre con posterioridad registral a la hipoteca de forma temporal o por posesión voluntaria si es anterior por obvia exigencia del prestador bancario- o no estarlo). En correlación los pliegos exigen la constitución de un fondo de reserva obligatorio por parte de la cooperativa, no repartible, de cinco cuotas de todo el préstamo que sólo podrá destinarse al pago de la hipoteca en caso de incurrir la sociedad en mora de la amortización del préstamo. La consecuencia jurídica remota para el caso de aplicación de la garantía es que el ayuntamiento consolida la propiedad plena al quedar resuelto el derecho de superficie total o parcialmente como sanción por impago del préstamo, así como de los derechos de uso sobre las viviendas. A los ocupantes de las viviendas afectadas (dependiendo o no si la aplicación de la garantía opera sobre toda la promoción o sólo sobre alguna o algunas viviendas en caso de división) que lo eran en condición de socio pero cuyo título de uso ha quedado resuelto, deberá ampararse su continuidad, o bien en función de su condición de personas en situación de riesgo habitacional; o, aquellos que no cumplan dicha condición pero que no fueron causantes de la insolvencia cooperativa, vía impago de las partes alicuotas del préstamo median-

te la cuota de uso pactada, deberá en pura equidad rehabilitárseles el título de derecho de uso. Por descontado es remoto el escenario pues existe el fondo cooperativo de morosidad y el deudor –hay que recordarlo- lo es la cooperativa, además los ratios de morosidad hipotecaria de persona físicas a raíz de la gran recesión de 2008 lo fueron únicamente del 12% (en relación a todas las operaciones de préstamo, incluidas las de sociedades mercantiles); y en viviendas de VPO, que constituyen por exigencia legal el domicilio habitual y permanente (17), de un porcentaje muy inferior: casi marginal.

13. El esquema financiero descrito se trata de una construcción alambicada pero que ha tenido éxito en la financiación de promociones del primer concurso a las que más adelante me referiré. Por descontado la garantía de pago del préstamo a partir del impago de cinco cuotas es muy relevante para las entidades financieras, que se aseguran el buen fin de la devolución en caso de insolvencia de la cooperativa habida cuenta de la solidez económica de la administración; y alejan la perspectiva indeseada de ejecución hipotecaria con los costes que ello conlleva y en especial, el reputacional.

14. En complemento a la autorización para constituir hipoteca sobre el derecho de superficie y la garantía de las 5 cuotas, los pliegos posibilitaban además la posposición registral en rango de las condiciones resolutorias impuestas en la escritura de constitución del derecho de superficie (las legales y las que aseguran el cumplimiento del fin social de las viviendas), de forma que (como exige la práctica bancaria) la hipoteca sobre el derecho de superficie quede primera en rango de inscripción (18).

15. Por tanto, se hace evidente que la propuesta financiera de los pliegos se asienta en un conjunto ordenado de medidas y garantías que son de elevado valor para posibilitar la financiación bancaria. De hecho, son más atractivas para la financiación ajena que la mera tenencia del dominio pleno del suelo como es habitual. Recordémoslas: 1.- precio simbólico del suelo, 2.- autorización para hipotecar el derecho de superficie, 3.- garantía de pago del préstamo o subrogación municipal ante el impago de 5 cuotas del préstamo, 4.- fondo cooperativo de reserva no repartible de cinco cuotas del total préstamo sólo para atender morosidad y durante toda la vida del mismo, 5.- posposición hipotecaria de las condiciones resolutorias de tal forma que la hipoteca sobre lo edificado sea primera en rango registral. Por descontado, aún cabe pactar otros mecanismos de garantía como podrían ser la pignoración del fondo cooperativo no repartible para atender la morosidad, el aval de la sociedad gestora que acompañe a la cooperativa durante el tramo de construcción, la pignoración o control de las cuotas que pagan los socios para hacer frente a la hipoteca, e incluso el aval de los socios, aunque también es cierto que parece indeseable por la misma naturaleza del derecho limitado de uso que reciben. Esta última fue una opción a la que se acudió en dos promociones del primer concurso.

16. La regulación de los derechos entre cooperativa (superficie) y sus socios y socias (derecho de uso) viene indirectamente establecida en ciertas obligaciones básicas y nucleares al tratarse de vivienda social, pero el ámbito convencional de los estatutos

y reglamentos cooperativos podrán establecer otros derechos y obligaciones en el ámbito de su autonomía de la voluntad. Conviene detenerse en las regulaciones tuitivas establecidas en los pliegos. En primer lugar, como ya se ha dicho, todas y cada una de las viviendas resultantes de la explotación del derecho de superficie (que tiene, es claro, un término de ejecución de la obra nueva o la rehabilitación máximo de cinco años) deben destinarse a socios y transmitirse a éstos a título de derecho de uso (ya sea mediante escritura pública o mediante contrato privado) por el mismo término del derecho constituido de 75 años más 15 de prórroga y en régimen de VPO. Es decir, que no cabe que la cooperativa como titular del derecho de superficie, transfiera viviendas a terceros no socios o que las transfiera a los socios a título distinto del derecho de uso, es decir que no puede vender el derecho de superficie dividido en viviendas, ni otorgar un derecho de usufructo, ni uno de habitación o de arrendamiento, todo ello sería causa de resolución. La cuota o contraprestación que se establezca por el derecho de uso (ya sea en la fase de amortización del préstamo o con posterioridad si se regula, que debe cubrir además el canon a pagar al ayuntamiento y en su caso, la atención de los gastos de mantenimiento de la finca) no puede sobrepasar por imperativo legal la renta máxima permitida en cada momento para viviendas de VPO correspondientes a Barcelona, y en régimen general para arrendamientos y cesión de uso (para este ejercicio la suma de 8,95 euros m<sup>2</sup> (19)). Y como se ha dicho, la vivienda debe ser domicilio habitual y permanente del socio, por lo que no puede ser en ningún caso segunda residencia. El ámbito convencional de la regulación del derecho de uso entre la cooperativa y el socio debe vedar la constitución por parte de este último de cualquier derecho parcial de ocupación, o la destinación de habitaciones a alquiler turístico o estable. La cesión del derecho de uso por parte del socio estará ligada a tal condición y por ende a la baja o la transmisión inter vivos o mortis causa de las aportaciones al capital social (20). En el Convenio ESAL al que me referiré más adelante se establece una fórmula máxima de evaluación del valor patrimonial del derecho de uso. Adviértase que es el socio el que con la aportación voluntaria del capital social y el pago de las cuotas (normalmente mensuales), es el que permite a la vez el pago de la amortización del préstamo hipotecario y del canon municipal.

## **b) Las promociones de los concursos de cohabitatge de 2016 y 2019**

17. En el primer concurso de 2016 sobre 5 suelos para 105 viviendas resultan adjudicatarias del concurso las cooperativas Sostre Civic (barrio del Poble Nou -20 viviendas denominada la Balma- y barrio de Nou Barris -29 viviendas denominada Pla de Cirerers-); La Xarxàrie (barrio de Barceloneta -8 viviendas-), Llar Jove (barrio de La Marina del Prat -32 viviendas denominada la Chalmeta-) y Torrent Viu (barrio de Sarrià -16 viviendas-).

18. Las promociones de Sostre Civic se levantaron con estructura portante de madera; la de Poble Nou está entregada a los socios y la de Nou Barris finalizada y pendiente de entregar a los socios. Las promociones han sido financiadas mediante préstamo con garantía hipotecaria por el banco ético Fiare y cuentan con la garantía de los propios socios que avalan la devolución del préstamo. La promoción de Barceloneta, de la cooperativa de la Xarxarie, finalizará obras también a principios de 2022, y la de la Marina del Prat, de Llar Jove, se entregó justo antes de verano de 2021. Ambas cuentan con la financiación hipotecaria de l'Institut Català de Finances (banco público catalán) y acudieron a la garantía que ofrecía el Ayuntamiento de Barcelona, de pago o subrogación del préstamo, en caso de impago de 5 cuotas de la hipoteca, que se instrumentó para ambos préstamos. La promoción de la cooperativa Torrent Viu está en fase de proyecto de obra.

19. El primer concurso debe considerarse un éxito pues consiguió trabar una efectiva colaboración con un sector cooperativo, el de la covivienda, incipiente; y no hay duda que la propia adjudicación y la ejecución de las promociones, con la singularidad de la participación de los socios en el diseño desde el primer momento, han ayudado a crear equipos de gestión solventes y con experiencia, para poder reproducir el modelo cooperativo.

20. La segunda licitación de 2019 volvió a convocarse mediante concurso en parecidos términos al primero; y la mesa de expertos, organismo compuesto por funcionarios municipales y expertos de otras administraciones, la universidad o la sociedad civil, hizo una propuesta razonada de adjudicación a la mesa municipal de adjudicación, a favor de tres cooperativas para tres promociones, en los barrios de Sant Andreu (35 viviendas), Sants (45 viviendas) y Nou Barris (27 viviendas). Ninguna de estas cooperativas había sido adjudicataria del primer concurso con lo que se ampliaba el perímetro de actores sociales en promoción de vivienda asequible. De estas tres promociones las dos primeras están en fase de redacción y solicitud de licencia. Todas las cooperativas en las memorias optaron por alternativas de construcción sostenible en madera o en madera y adobe como el caso de la de Sant Andreu que marcará un nuevo hito a las alternativas de construcción tradicional.

21. Aún a pesar de que la experiencia en conjunto del sistema de licitación mediante concurso debe considerarse exitosa hay que reconocer también que ha acarreado una enorme carga administrativa para el municipio y la mera convocatoria y adjudicación han supuesto una alargamiento temporal de las transmisiones efectivas, teniendo además presente que al hallarnos ante bienes patrimoniales, para realizar vivienda social y destinados a operadores sin ánimo de lucro, era plausible un procedimiento de adjudicación directa alejada de los laboriosos caminos de la contratación pública (21)(22)(23).

### 3. El Convenio con entidades sin ánimo de lucro (ESAL): un operador social de vivienda: un *community land trust*<sup>53</sup>.

22. Durante los emponzoñados días de confinamiento domiciliario por la COVID-19 en 2020, el Ayuntamiento de Barcelona se replantea su estrategia de provisión de vivienda social, apostando por una mayor colaboración público privada: una misión que no sólo debe acercarse a los objetivos de la Agenda Urbana 2030 y Desarrollo Sostenible (24), sino que coadyuve como motor de dinamización económica de la ciudad. Una nueva misión para el instituto municipal de vivienda (IMHAB) del ayuntamiento, a quien, por encomienda de gestión (25), se delega instrumentar un convenio con el sector de promotores de vivienda social sin ánimo de lucro (cooperativas y fundaciones) para construir o rehabilitar 1.000 viviendas asequibles, en VPO, en alquiler (60% destinadas a fundaciones y algunas para cooperativas) y en derecho de uso (cohabitatge/covivienda 40% para cooperativas).

23. El denominado Convenio marco para la provisión de viviendas destinadas a alquiler y derecho de uso (covivienda) a favor de entidades sin ánimo de lucro (Convenio ESAL) se suscribe, a finales de 2020, entre el Ayuntamiento de Barcelona, representado por su IMHAB y todas las entidades representativas del sector social de promotores de vivienda, a saber: la Federación de Cooperativas de Vivienda de Catalunya, la Red de Economía Solidaria, la Coordinadora de Fundaciones de Vivienda Social y la Asociación de Gestores de Políticas Sociales de Vivienda de Catalunya. Las tres primeras son las entidades representativas de cooperativas y fundaciones, y la cuarta una asociación que agrupa básicamente promotores públicos de vivienda. El Convenio ESAL fue refrendado por el Pleno Municipal (27).

24. El Convenio ESAL recoge en esencia todo el cuerpo jurídico y la propuesta financiera que establecieron los pliegos de los dos primeros concursos públicos, afinando en algunos aspectos a los que más adelante me referiré y es claro que se pactó con los intervinientes como un marco estable, como un mecanismo sólido, como un embrión de operador social, que está dotado de reglas claras, transparentes, modificables en el tiempo y con mecanismos de gobernanza. Por ello, ya hoy es reconocido por los foros internacionales como un *community land trust*, es decir un operador público privado comunitario.

25. Reiterando lo ya apuntado en epígrafes anteriores el negocio jurídico primigenio del Convenio ESAL es la adjudicación directa de suelo o edificios para rehabilitar, procedentes del Patrimonio del Suelo y de la Vivienda (26), a los promotores sociales de vivienda, que a la vez se los distribuirán con los mecanismos previstos en el

---

53. Nota del traductor: Los *community land trust* (CLT) son una forma de vivienda permanentemente asequible en la que una organización controlada por la comunidad retiene la titularidad del terreno y vende o alquila la vivienda en ese terreno a hogares de bajos ingresos.

Convenio que más adelante analizaré, al tratarse de un bien patrimonial, es decir no demanial, en los términos previstos en la legislación estatal y catalana (28)(29)(30) (31)(32) y que por ello no se rigen por la Ley de Contractos del Sector Público (33); y por tanto, repito, son susceptibles de transmitirse por adjudicación directa a entidades sin ánimo de lucro para proveer vivienda de carácter social.

26. La misma normativa a que se hace referencia en el anterior párrafo permite que el precio de transmisión o canon lo sea por debajo del valor contable patrimonial, o sea, gratuito (lógica de la legislación en materia de bienes no demaniales para proveer vivienda social), apuntando en la misma línea el Real Decreto 26/2020 de medidas contra el impacto de la pandemia al autorizar la transmisión gratuita (34) para destinar el suelo a alquiler asequible o social en iniciativas público privadas sin exigir que la iniciativa privada sea de entidades sin ánimo de lucro. Parece pacífico que esta norma cuando se refiere a alquiler asequible o social incluya la cesión de las viviendas en derecho de uso al igual que establece el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (35), pero fuere como fuere la normativa en materia patrimonial lo permite sin género de duda.

27. Volviendo a los mecanismos de asignación del Convenio ESAL (36), la condición A) segunda establece un doble mecanismo, por una parte deben ser las entidades representativas de cooperativas y fundaciones (la federación, asociación y coordinadora antes mencionadas como firmantes) quienes implementen un proceso de selección y designación de las entidades beneficiarias de los suelos en derecho de superficie para viviendas ya sean de alquiler o convivencia, bajo los principios de transparencia, objetividad, claridad en la aplicación de los criterios y concurrencia. Fruto de dicho proceso público (publicitado en las webs de las entidades y del mismo ayuntamiento) se designa una sola entidad (cooperativa o fundación) más idónea para cada suelo, de conformidad a los requisitos a los que referiré más adelante. Obsérvese que tanto el proceso de concurrencia, regido por los citados principios, como la designa, se efectúa en el ámbito de la organización y decisión autónoma e independiente, en relación a la administración municipal, de cada entidad (Coordinadora de Fundaciones y Federación de Cooperativas junto con la Asociación XES). La citada propuesta es elevada a la Mesa de Designación que prevé el Convenio ESAL que se halla compuesta por tres miembros del Ayuntamiento de Barcelona y dos de la Asociación de Gestores Públicos (GHS) (cuyos miembros deben ser a la vez funcionarios o trabajadores de administraciones públicas representadas en la misma) que ratificará la propuesta de entidades o la rechazará si considera que las adjudicatarias (cooperativas y fundaciones) propuestas no cumplen con los requisitos de solvencia exigidos por el Convenio. Es decir, que la Mesa de designación no queda vinculada por la propuesta. En la convocatoria de la primera fase de asignaciones del Convenio realizada en el primer trimestre de 2021 fueron ratificadas por la mesa todas las propuestas formuladas por las entidades sociales. Fruto de la ratificación de la Mesa es el propio ayuntamiento, a través de IMHAB, quien constituye los derechos de superficie en escritura pública.

28. Los criterios de solvencia que se exigen a cooperativas y fundaciones beneficiarias de la adjudicación directa son tanto de carácter objetivo y referidos a la experiencia previa en promoción de vivienda social (ya sea por parte de la cooperativa, fundación o la sociedad gestora que las acompañe mediante un convenio integral), así como de capacidad financiera y técnica para acometer el buen fin de la promoción, valorándose especialmente la construcción industrializada, las medidas de sostenibilidad medioambiental propuestas, la rebaja de precio en las cuotas de alquiler o del derecho de uso, o destinar la covivienda a personas mayores (cohousing senior) o que presenten discapacidad intelectual.

29. El Convenio ESAL también prevé (en la condición 19) la denominada comisión de gobierno, seguimiento y control compuesta por 9 representantes del consistorio municipal, 3 de la asociación de gestores públicos, 2 de las fundaciones y 2 de las cooperativas. Sus funciones abarcan un amplio y detallado elenco de facultades en orden al control, seguimiento, interpretación y gobierno del propio mecanismo que es evidente que ha nacido con voluntad de permanencia. Tan es así que la condición veinte establece la voluntad común de los actores de implementar una comisión de estudio para la institucionalización del convenio, constituyéndose de iure en operador con personalidad jurídica que no sólo canalice suelos del patrimonio público del ayuntamiento, si no, que pueda adquirirlos en el mercado. De hecho, el propio convenio establece que las entidades adjudicatarias del suelo deban destinar, una vez amortizado el préstamo hipotecario, es decir de aquí unos 25 años, el 50% de los beneficios o excedentes de cada promoción al operador que se constituya.

30. Por lo que hace referencia a covivienda (derecho de uso) el convenio opta por el mismo esquema que los pliegos: reserva municipal de la propiedad de suelo (también en el caso de las fundaciones), cesión de la superficie y sobre la obra nueva o rehabilitada constitución de un derecho de uso para cada vivienda a favor del socio. Las novedades que establece en el modelo jurídico son que el término del derecho de superficie se eleva a 99 años que es el máximo que permite la legislación civil catalana (37). Introduce también una fórmula de cálculo máximo del valor de la transmisión del derecho de uso que va aparejado y es insoluble de la baja del socio o la transmisión inter vivos o mortis causa de las participaciones sociales (38), consistente en que, al margen de la autonomía de la voluntad reflejada en la valoración que pueda establecer el régimen estatutario, el valor de transmisión no podrá superar las aportaciones de capital u otras que el socio haya desembolsado en forma de aportaciones iniciales, o la cuota en la parte necesaria para la amortización del préstamo hipotecario de la construcción, revalorizadas con la cláusula de estabilización estatutaria (IPC o índice fijo), y reducidas por los años transcurridos desde el otorgamiento del derecho en relación al término máximo de 99 años. Con ello se asegura el retorno equitativo, pero se impide la aplicación de plusvalías más allá de la cláusula de estabilización, a fin de asegurar la asequibilidad de las viviendas durante toda la vida del derecho. Al socio

entrante, al que se otorgará el derecho de uso, la cooperativa deberá facilitarle una garantía para que pueda obtener un préstamo con el que afrontar el pago. Por lo que hace referencia al canon, vuelve a ser simbólico y se paga a partir de la finalización del pago del préstamo hipotecario por parte de las cooperativas, es decir a partir del año 25, (a razón de 1,42 euros m<sup>2</sup> más IPC –una vivienda de 80 m<sup>2</sup> 114 euros al mes–); y si se ha solicitado una subvención municipal, a la que me refiero en el siguiente párrafo, el 50% de los beneficios o excedentes netos de la promoción a partir también del año 25 (finalizado el pago de la hipoteca) que deben ser destinados al operador social que emane del Convenio ESAL, o en otro caso al ayuntamiento.

31. Por lo que concierne al planteamiento de financiación de la obra nueva o la rehabilitación, se sigue la misma fórmula de prestar garantía ante los bancos financiadores por parte del propio ayuntamiento, consistente en que ante el impago de 5 cuotas del préstamo, el consistorio asume la hipoteca y resuelve el derecho de superficie tal como ya se ha explicado antes. En el Convenio ESAL a diferencia de los pliegos, ya no es una facultad a la que pueden optar las cooperativas y fundaciones, sino que la garantía es obligatoria. Junto a esta potente garantía el ayuntamiento se encarga de buscar y canalizar la financiación colectiva para las mil primeras viviendas. En la actualidad se está negociando un convenio financiero con el Instituto de Crédito Oficial conjuntamente con el Institut Català de Finances (que ya está financiando promociones del primer concurso). Por último, se completa la financiación estableciendo una subvención retornable del 7% o 16% del coste de la promoción (dependiendo del número de viviendas de la misma) que debe reintegrarse al ayuntamiento, sin interés, a la finalización de la amortización del préstamo hipotecario.

32. La principal novedad que incorpora el Convenio ESAL referida al modelo de vida comunitaria y de colaboración mutua en la prestación de servicios para los socios es, el denominado Plan Colaborativo (39) que, inspirado en la única legislación existente en Europa, que se corresponde con la de la ciudad de Bolonia (República Italiana) (40), establece la necesidad de elaborarlo y entregarlo al ayuntamiento, efectuando una concreta reseña de servicios, espacios y destinatarios de los mismos que al margen de los propios socios, podrán proyectarse al territorio, al barrio, así como valoración de costes. En el caso de la covivienda para seniors y personas con discapacidad (se prevén dos suelos ya adjudicados de la primera fase del convenio), los servicios socio-sanitarios deberán ofrecerse al territorio mediante un acuerdo de colaboración con los servicios municipales. La redacción, entrega y cumplimiento del Plan Colaborativo se asegura y garantiza mediante condición resolutoria convirtiendo así durante toda la vida del derecho (99 años) la experiencia colaborativa en esencia del modelo.

33. En la primera fase del Convenio ESAL ya se han adjudicado 6 promociones de covivienda que suman 135 viviendas a cooperativas y a principios de 2022 se designarán 3 nuevas cooperativas para 3 promociones que suman 147 viviendas. En total, entre los dos concursos y el Convenio ESAL, entre 2016 y principios de 2022, se ha-

brán designado 19 cooperativas para 527 viviendas en Barcelona. El Plan del derecho a la vivienda municipal 2016-2025 hizo una previsión de ejecutar en covivienda 534 viviendas (el 3% de todo el esfuerzo en ese decenio) del que se ha cumplido el 98,5%.

34. Aunque el programa de covivienda del referido Plan Municipal 2016-2025 es humilde en números, pues no hay duda que la emergencia habitacional hoy está focalizada en proveer vivienda especialmente de alquiler asequible, no hay duda que constituye junto con otras iniciativas de colaboración público privada que tiene en marcha el Ayuntamiento de Barcelona (la más significativa empresa de capital mixto Habitatge Metropolis Barcelona, S.A. para alquiler asequible y protegido), una apuesta decisiva para anclar los mecanismos de colaboración público privada como nuevo paradigma de eficiencia y agilidad para la provisión de vivienda social que es una de las urgencias en nuestro país. Nos recordaba hace pocos días Mariana Mazzucato (prestigiosa economista del Comité de Políticas de Desarrollo de las NNUU y asesora de los gobiernos de Escocia, Sudáfrica e Italia), que la corrección reactiva de las fallas del mercado debe abordarse reemplazando la redistribución por la predistribución, de tal forma que *“El Estado coordinaría asociaciones público-privadas orientadas a misiones para crear una economía resiliente, sostenible y equitativa”* (41).

## Referencias

- (1) LEY 13/2006 de 27 de julio, de prestaciones sociales de carácter económico.
- (2) DECRETO 75/2014 de 27 de mayo del plan para el derecho a la vivienda.
- (3) DECRETO Ley 50/2020 de 9 de diciembre de medidas urgentes para promociones de VPO.
- (4) PGM-76 corresponde al Pla General Metropolità d’Ordenació Urbana, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Barcelona el 14 de julio de 1976.
- (5) PGM-76 artículo 298. <http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2018/67099/B&set-locale=ca>
- (6) DECRETO LEGISLATIVO 1/2010 que aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Catalunya, artículo 171
- (7) DECRETO LEY 17/2019 de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda que establece en el artículo 7.6: *Se modifica el artículo 79 de la Ley del derecho a la vivienda, que queda redactado de la manera siguiente: “Artículo 79. Vigencia de la calificación de las viviendas con protección oficial. 1. La calificación de las viviendas con protección oficial es vigente mientras concorra alguna de las circunstancias siguientes: a) Que el planeamiento urbanístico las reserve al uso de vivienda de protección pública. b) Que estén integradas en un patrimonio público de suelo y de vivienda...”*

- (8) ARTÍCULO 564-3 del Código Civil de Cataluña y concordantes.
- (9) ARTÍCULO 107 de la Ley Hipotecaria.
- (10) ARTÍCULO 562 del Código Civil de Cataluña.
- (11) ARTÍCULO 523 y siguientes del Código Civil.
- (12) CIRCULAR 4/2017 de 27 de noviembre del Banco de España, BOE 296 de 06-12-17.
- (13) Véase el concepto en el ARTÍCULO 4 de la Ley del Derecho a la Vivienda 28/2007 de 28 de diciembre (DOGC 4044 de 09-01-08).
- (14) ARTÍCULO 122.1 de la Ley 12/2015 de cooperativas de Catalunya
- (15) ARTÍCULO 106.2 del Decreto de 8 de febrero de 1946 se aprueba la Ley Hipotecaria.
- (16) ARTÍCULO 2 del Decreto de 8 de febrero de 1946 se aprueba la Ley Hipotecaria.
- (17) ARTÍCULO 78.2 de la Ley 18/2007 la Ley del Derecho a la Vivienda 28/2007 de 28 de diciembre (DOGC 4044 de 09-01-08).
- (18) ARTÍCULO 241 del Reglamento Hipotecario.
- (19) ARTÍCULO 1 del Decret Llei 50/2020 de 9 de diciembre de medidas urgentes para promociones de VPO.
- (20) La Ley de Cooperativas de Catalunya en el artículo 38 establece la reintegración de las aportaciones regularizadas en caso de baja y en el artículo 75, la transmisión de las aportaciones que constituyen el capital social: *“1. Las aportaciones solo pueden transmitirse: a) Por actos inter vivos entre socios, en los términos fijados por los estatutos sociales. b) Por sucesión mortis causa.”*
- (21) Véanse los artículos 1 y 144 de la Ley 12/2015, de 9 de julio de cooperativas de Cataluña donde se recoge la posibilidad de que las cooperativas puedan considerarse entidades sin ánimo de lucro cumpliendo ciertos requisitos estatutarios.
- (22) El artículo 5 y 7 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones diferencia entre bienes demaniales y los patrimoniales o de dominio privado, siendo pacífico que el suelo del Patrimonio Público del Suelo y de la Vivienda tiene este segundo carácter.
- (23) El artículo 137 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones establece, por lo que hace referencia a la adjudicación directa a entidades sin ánimo de lucro: *“4. Se podrá acordar la adjudicación directa en los siguientes supuestos:...b) Cuando el adquirente sea una entidad sin ánimo de lucro, declarada de utilidad pública, o una iglesia, confesión o comunidad religiosa legalmente reconocida.”*
- (24) El objetivo 17.17 de la Agenda 2030 aprobado por la Asamblea General de la ONU (<https://undocs.org/es/A/RES/70/1>) y recogido en la Agenda Española 2030 (<https://>

[www.agenda2030.gob.es/recursos/docs/Plan\\_de\\_Accion\\_para\\_la\\_Implementacion\\_de\\_la\\_Agenda\\_2030.pdf](http://www.agenda2030.gob.es/recursos/docs/Plan_de_Accion_para_la_Implementacion_de_la_Agenda_2030.pdf)), así como en la Agenda Catalana 2030 ([http://cads.gencat.cat/ca/Agenda\\_2030/](http://cads.gencat.cat/ca/Agenda_2030/)) establece el principio de colaboración público privada como un nuevo paradigma para las políticas públicas: *“17.17 Fomentar y promover la constitución de alianzas eficaces en las esferas pública, público-privada y de la sociedad civil, aprovechando la experiencia y las estrategias de obtención de recursos de las alianzas.”*

(25) La encomienda de gestión se halla prevista en el artículo 8 de la Ley 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público.

(26) El patrimonio público del suelo y de la vivienda está regulado en el artículo 160 del Decreto Legislativo 1/2010 que aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña.

(27) Así lo prevé el artículo 41 del Decreto 336/1988 de 17 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de patrimonio de los entes locales, DOGC 1076, 2 de diciembre de 1988.

(28) El artículo 137 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas: véase la nota (22) y (23).

(29) ARTÍCULO 40 y siguientes del Decreto 336/1988 de 17 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de patrimonio de los entes locales, DOGC 1076, 2 de diciembre de 1988.

(30) Véase el artículo 167 de Decreto Legislativo 1/2010 que aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, que establece: *“1. Las administraciones públicas o las entidades urbanísticas especiales que gestionan el respectivo patrimonio público de suelo y de vivienda pueden ceder gratuitamente los bienes que están integrados en el mismo, o enajenarlos por un precio inferior al de su valoración, a favor de otras administraciones o entidades públicas, o de entidades privadas sin ánimo de lucro, para atender necesidades de vivienda de carácter social o de equipamiento comunitario, para generar actividad económica en áreas deprimidas o para formar reservas para proteger y tutelar el suelo no urbanizable.”*

(31) Las medidas en vivienda del Real Decreto 26/2020 de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto de la COVID-19 establece la regulación de dichos bienes patrimoniales sujeta a derecho privado para la constitución de un derecho de superficie y al público si es por vía de concesión demanial: artículo 31.

(32) LEY 18/2007 del Derecho a la Vivienda de Cataluña, artículo 17.7, 51.2, a y b y concretamente el primero que establece: *“Los promotores sociales a que hace referencia el artículo 51.1.a y b pueden ser receptores de cesiones directas, a título gratuito, y de enajenaciones directas de bienes de patrimonio público del suelo y de vivienda con la finalidad de construir viviendas destinadas a políticas sociales.”*

(33) Véase el artículo 9 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público que excluye la explotación de bienes patrimoniales.

(34) El artículo 31.1 del Real Decreto 26/2020 de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto de la COVID-19 establece: *“1. Se considerará oneroso, aunque en su título de constitución no se contemple el abono de canon o precio, el derecho de superficie o concesión demanial que tenga por finalidad la promoción del alquiler asequible o social constituido como consecuencia de la colaboración entre Administraciones Públicas y la iniciativa privada.”*

(35) ARTÍCULO 24 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

(36) [https://www.habitatge.barcelona/sites/default/files/conveni\\_per\\_la\\_provisio\\_dhabitatges\\_destinats\\_a\\_lloguer\\_asequible\\_i\\_cesso\\_del\\_dret\\_dus.pdf](https://www.habitatge.barcelona/sites/default/files/conveni_per_la_provisio_dhabitatges_destinats_a_lloguer_asequible_i_cesso_del_dret_dus.pdf)

(37) ARTÍCULO 564.3.a) del Código Civil de Cataluña

(38) LEY 12/2015, de Cooperativas de Cataluña, artículo 75 que establece: *“Transmisión de las aportaciones. 1. Las aportaciones solo pueden transmitirse: a) Por actos inter vivos entre socios, en los términos fijados por los estatutos sociales. b) Por sucesión mortis causa. 2. Los herederos sustituyen al causante en su posición jurídica, y se subrogan en los derechos y las obligaciones que tenía para con la cooperativa. En lo que concierne a los socios que llevaban a cabo alguna actividad cooperativizada de carácter personal, los herederos pueden optar entre solicitar, en el plazo máximo de seis meses desde el hecho causante, el alta como socios, si cumplen los requisitos establecidos por los estatutos sociales, o bien que les sea liquidado el crédito que represente el valor de las aportaciones al capital del causante. Estas aportaciones han de valorarse de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 35, no ha de aplicarse a las mismas, deducción alguna y han de serles reembolsadas en un plazo que no puede ser superior al que se regula para los casos de baja de los socios, con derecho a percibir intereses con los mismos límites y condiciones de los socios, siempre que acrediten ante la cooperativa el cumplimiento de la totalidad de las exigencias legales para hacer efectiva la sucesión.”*

(39) La condición catorce del Convenio ESAL que regula el Plan Colaborativo establece: *Així com disposar d'un pla col·laboratiu en certs o tots els elements d'ús compartit. L'esmentat pla que haurà d'establir el catàleg de serveis e instal·lacions col·laboratives, o activitats comunitàries, amb indicació del seu règim ús, es a dir si únicament és per als socis o és obert al barri, amb expressió dels costos, ingressos previstos i periodificació de la posada en marxa dels serveis, activitats o espais, i en tot cas la quota o preu per al socis. El pla d'espais d'ús col·laboratiu o comú podrà englobar les superfícies destinades a locals comercials però haurà de respectar el número mínim d'habitatges que es preveu en l'annex A per al sòl. En el pla col·laboratiu s'haurà de fer esmen a les especificacions que afecten al projecte presentat a llicència.*

*El pla col·laboratiu haurà de ser lliurat a l'Ajuntament de Barcelona en el termini de sis mesos des de l'escriptura d'adjudicació del dret de superfície de manera simultània a la sol·licitud de llicència d'obres. L'incompliment serà motiu de resolució del dret de superfície i quedarà garantit amb condició resolutòria.*

(40) El artículo 32 bis del RUE (reglamento urbanístico aplicable a la ciudad de Bolonia establece: “...Promoció d'intervencions per a una vida compartida i de suport 1. Requisits. Article. 21 defineix la “intervenció de construcció per a una vida compartida i solidària”. Les intervencions de vida compartida i solidària poden donar lloc a formes de cohousing, condominis i pobles solidaris i altres formes de viure solidàries en virtut de l'art. 3 de la Llei regional 19/2014...A aquest efecte, el subjecte establert per realitzar i gestionar un projecte d'habitatge compartit segons aquest article, ha de disposar d'una “carta de valors” o un “reglament”, si no s'especifica en l'estatut, en què figuren les indicacions. per a la planificació compartida de la intervenció de l'edifici, els mètodes de gestió dels espais d'ús col·lectiu, els mètodes d'obertura al territori de la iniciativa. Entre els principis recollits en els actes esmentats, s'han d'explicar els objectius solidaris en la gestió diària dels espais; la contribució social que el projecte ofereix a la ciutat; els elements de sostenibilitat i construcció ambiental, assentament econòmic i social. Les intervencions de vida compartida i solidaritat / cohousing s'han de caracteritzar per l'obertura al territori que donarà suport a la definició d'un programa compartit entre el promotor i l'administració municipal, que defineixi els mètodes d'ús compartit d'espais o activitats promogudes...”

(41) <https://elpais.com/opinion/2021-10-15/un-nuevo-consenso-economico-mundial.html>

*Barcelona, 8 de novembre de 2021*



# **LA APLICACIÓN DE LA LEY DE DEPENDENCIA A LOS ALOJAMIENTOS COLABORATIVOS PARA LA PROMOCIÓN DE LA AUTONOMÍA PERSONAL Y ATENCIÓN A LA DEPENDENCIA**

**Paula María Álvarez Herrera**

*Directora General de Gestión de Derechos Sociales  
Gobierno del Principado de Asturias*

Los Alojamientos Colaborativos surgen en distintos países europeos como un modo de vida en comunidad, para propiciar el apoyo mutuo entre personas que deciden vivir juntas.

En el ámbito de las personas mayores, este movimiento, en ocasiones denominado como “*cohousing-senior*”, ha ido tomando fuerza en las últimas décadas. Se ha desarrollado como una de las alternativas actuales al modelo residencial tradicional de personas mayores intentando procurar un modo de vida que preserve la intimidad y permita el control de la propia vida, algo que los modelos institucionales no han logrado.

Este movimiento, sin embargo, se situaba estrictamente, al menos en el Principado de Asturias, dentro del ámbito privado, más aún, se situaba en lo que se denomina la “alegalidad”, ya que no disponía de una normativa que estableciera un régimen jurídico de aplicación. Se movía, por tanto, en un limbo jurídico que se hizo necesario definir cuando surgió la cooperativa Axuntase con un proyecto concreto en el ejercicio 2018.

El presente artículo explica las principales dificultades y las claves para lograr el encaje de este recurso innovador en todo el engranaje de los servicios sociales, y concretamente, del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia, a través del Criterio Interpretativo NÚM. 6/2019, de 7 de febrero de 2019, de la Dirección General de Gestión de Prestaciones y Recursos.

## ¿Cuáles eran los principales problemas planteados cuando esta cooperativa nos expuso su proyecto?

- 1) En primer lugar, la propia definición del proyecto y de sus características básicas y comunes, dada su heterogeneidad.
- 2) Su catalogación como equipamiento y no como vivienda.
- 3) Encontrar la fundamentación de la necesidad de autorización de funcionamiento por parte de la Consejería competente en materia de servicios sociales, sin perder su especial naturaleza.
- 4) Velar por la calidad en la atención a las personas dependientes.
- 5) Por último, hallar el encaje dentro del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia, de manera que los cooperativistas pudieran beneficiarse de la totalidad de sus prestaciones, incluida, llegado el caso, de la prestación económica vinculada a servicio de atención residencial.

A continuación, se expone la *solución diseñada desde el Servicio de Inspección y Acreditación de Centros* (Sección de Calidad y Proyectos Singulares) para todos ellos:

**1º)** En cuanto a su **definición**, 3 claves:

- Han de ser conjunto de dotaciones residenciales que integran espacios de uso privado y zonas comunitarias. Caminan, por tanto, entre el concepto de vivienda y el de centro residencial.
- Han de tener el propósito de desarrollar una vida de apoyo mutuo entre distintas personas que han decidido vivir juntas en un mismo lugar. La voluntariedad y el apoyo mutuo como pilares de este recurso.
- Han de procurar la promoción de su autonomía y la atención ante situaciones de dependencia. Este aspecto de la definición es el que lo encuadra en el sistema de servicios sociales y más concretamente, en el SAAD.

Entre los **valores orientadores** que describen la filosofía de este recurso cabe destacar los siguientes:

- El respeto a la vida privada en combinación con el impulso de la vida en comunidad.
- La solidaridad y la ayuda mutua, incluyendo el compromiso individual de aportación a la propia comunidad.
- La autorresponsabilidad

- La participación democrática
- La equidad
- La promoción de la autonomía (control y decisión sobre la propia vida)
- La promoción de la independencia y el apoyo a la dependencia cuando ésta se produzca de una forma sobrevenida
- La intergeneracionalidad
- La atención integral y centrada en la persona

Las **características generales** que definen este recurso son:

- Ser una iniciativa sin ánimo de lucro.
- Los espacios y servicios comunes se organizan mediante la participación social de las personas residentes a través de la corresponsabilidad en la gestión realizada por cualquier medio o instrumento válido en Derecho que lo permita. Las personas residentes gestionan el conjunto, tomando las decisiones de ámbito común mediante métodos participativos.
- Combinar espacios privados y espacios comunes amplios, considerando éstos como una extensión de las viviendas particulares.
- Ofrecer un alojamiento para toda la vida, sin exigir el abandono del mismo ante situaciones de dependencia funcional sobrevenida.
- Propiciar una vida colaborativa, pudiendo ser la convivencia tanto intra, como intergeneracional, y abierta en todo caso a la visita de otras personas.

2º) Por lo que se refiere a la **exclusión del régimen jurídico aplicable a las viviendas privadas o colaborativas**, los “Alojamientos Colaborativos” se conciben, pues, como un equipamiento, ya que no son meras viviendas, al incluir entre sus objetivos el apoyo ante situaciones de dificultad (cuidados personales entre otros) y la promoción de una vida social activa y colaborativa dentro y fuera de su comunidad.

Se trata, pues, de un equipamiento de servicios sociales y no de una vivienda colaborativa de las reguladas en el *Decreto 73/2018, de 5 de diciembre, por el que se aprueban las normas de habitabilidad en viviendas y edificios destinados a viviendas en el Principado de Asturias*, que, en consecuencia, no le es de aplicación.

3º) Si no son viviendas privadas, sino equipamientos, pero no son centros de atención residencial, **¿cuál es el fundamento para su encaje en el catálogo de servicios sociales?** Ese engarce se halla en la finalidad del recurso: **procurar la promoción de la autonomía personal y la atención a la dependencia.**

Esto es, ayudarse mutuamente para procurar evitar o postergar la aparición de la dependencia de los cooperativistas, pero cuando ésta surja, garantizar que las personas que desarrollen dependencia, estén bien atendidas.

Ése es el fundamento y la principal preocupación para la intervención de los servicios sociales:

### **¿Qué sucede cuando surgen las situaciones de dependencia?, ¿Cómo garantizar la adecuada atención?**

Así pues, teniendo clara la necesidad por parte de la Administración pública de garantizar la salud y seguridad de las personas dependientes, y a falta de una normativa específica que regule estos servicios, el instrumento más adecuado sería el régimen de autorización y acreditación.

De este modo, es como encontramos el modo de aplicar a estos recursos el régimen del *Decreto 43/2011, de 17 de mayo, sobre Autorización, Acreditación, Registro e Inspección de Centros y Servicios Sociales*, y en consecuencia, situarlos en el ámbito del Sistema de Servicios Sociales ya sin ninguna duda, bajo la denominación “Alojamientos Colaborativos para la Promoción de la Autonomía Personal y Atención a la Dependencia” (en adelante “Alojamientos Colaborativos”).

**¿Cómo?** Mediante su encaje en el apartado “OTROS CENTROS” (artículo 3, apartado 5: otros centros). Un apartado en constante desarrollo que permite dotar de flexibilidad a la actual tipología de centros y adaptarse así a nuevas demandas y realidades sociales.

Así pues, cuando un proyecto presentado cumpla los criterios, referidos tanto a la filosofía y definición del recurso como a ciertas condiciones materiales y organizativo-funcionales que se enumeran en el criterio interpretativo que desarrolla el apartado 5 del artículo 3 del citado Decreto, se concederá la correspondiente autorización administrativa de funcionamiento, y en su caso de acreditación.

4º) La siguiente de las cuestiones a abordar sería la de **velar por la calidad en la atención de las personas mayores o dependientes**, sin desvirtuar con ello el carácter privado del recurso y su especial naturaleza.

La principal preocupación era cómo garantizar que, ante situaciones de dependencia, las personas estarían bien atendidas. Ciertamente es que en la finalidad y filosofía de los alojamientos colaborativos está el apoyo mutuo y la voluntariedad, pero ¿qué sucede si este apoyo no es suficiente? ¿y si todas las personas o una mayoría de ellas son incapaces de atender al resto en condiciones dignas y de calidad sin tener que acudir a servicios profesionalizados?

Aquí es donde surge el concepto de adaptación y evolución del propio recurso, que sería, a su vez, la clave para encajarlo, por último, en el Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia.

La calidad en la atención se garantiza, por un lado, en el cumplimiento de los **requisitos materiales y organizativo-funcionales** establecidos en el criterio. Estos requisitos serán los mínimos a cumplir para obtener la autorización de funcionamiento:

a) En cuanto a sus **condiciones materiales**, se adaptaron a la especial naturaleza del recurso los generales previstos en el artículo 9, relativo a los requisitos básicos de funcionamiento de los centros del citado Decreto 43/2011, de 17 de mayo, así

como los requisitos y condiciones generales de los centros, recogidos en los arts 4 y ss del Decreto 79/2002, transitoriamente vigente, en particular:

1. Los espacios privados deberán:

- No tener barreras arquitectónicas en ninguna de sus dependencias cumpliendo con la normativa vigente en materia de accesibilidad. (art 9.4 Decreto 43/2011)
- Disponer, cada uno de ellos, al menos de las siguientes estancias:
  - Dormitorios (individuales o dobles) con una superficie mínima de 14 m<sup>2</sup> cada uno (art. 24 Decreto 79/2002)
  - Baño
  - Trastero (pudiendo estar fuera del apartamento)
  - Salón
  - Cocina (puede estar integrada en el salón)

2. Las estancias y zonas comunes deberán:

- No tener barreras arquitectónicas en ninguna de sus instalaciones y zonas (tanto interiores como exteriores) cumpliendo con la normativa vigente en materia de accesibilidad. (art 9.4 Decreto 43/2011)
- Contar con las siguientes instalaciones:
  - Una zona de recepción o conserjería a la entrada
  - Un área (comedor o comedores) para realizar comidas en común con capacidad para albergar al conjunto de residentes. Dispondrá, al menos, de una superficie mínima de 2 m<sup>2</sup> por residente.
  - Baños o aseos.
  - Varias salas polivalentes para la convivencia y realización de actividades. Se dispondrá, al menos, con una superficie mínima de 2 m<sup>2</sup> por residente.
  - Un área de jardín o zona exterior amplia, salvo que sea materialmente imposible disponer de éstos, o existan espacios públicos adyacentes con estas características.
  - Una zona para el aparcamiento de vehículo.
  - Una sala o espacio para la atención sanitaria.
  - Espacios para atención especial en caso de necesidad de cuidados (dependencia funcional sobrevenida) con una superficie equivalente a un 5% de los apartamentos construidos, que deberán ser reservados para el posible cuidado diurno o nocturno de personas en situación de dependencia funcional sobrevenida. Estos espacios, podrán ser utilizados para otros fines (habitaciones para invitados, intercambios, espacios de convivencia, etc.) si no son requeridos por personas que los precisen, pero nunca ser ocupados por nuevos residentes en alojamiento permanente.

b) En cuanto a los **requisitos organizativo funcionales**: deberán cumplir con carácter general aquellas condiciones y requisitos que les resulten aplicables en el artículo 10 relativo a los requisitos básicos de funcionamiento de los servicios del

citado Decreto 43/2011, de 17 de mayo, así como los requisitos y condiciones generales de los centros, que resulten de aplicación, recogidos en los arts 4 y ss del Decreto 79/2002, en particular:

1. Al frente de los espacios de atención especial en caso de necesidad de cuidados estará una persona responsable (art. 10.1 del Decreto 43/2011) con titulación universitaria y formación complementaria en la materia según la naturaleza del servicio que se preste, pudiendo ser ejercida esta función por cualquier persona residente o por una persona externa al recurso.

Se respeta de este modo, el carácter corporativo, sin que tenga por qué ser una persona contratada.

2. Estos espacios deberán contar con los medios materiales que permitan una adecuada puesta en práctica de los programas que desarrollen y que se concretarán para cada tipo de servicio. (art. 10.2 del citado Decreto)

3. Contará con la documentación y procedimientos de trabajo previstos en el art.10.3 del meritado Decreto y en concreto:

3.1. Organigrama (letra a): listado de las personas que presten cuidados directos y organización de las mismas.

3.2. Listado actualizado de personas usuarias (letra b).

3.3. Dossier de documentación de las personas que precisen cuidados (letra d).

3.4. Protocolos de trabajo con las correspondientes hojas de registro de dichas tareas (letra f).

3.5. Por la naturaleza de autogestión, colaborativa y de participación del recurso se presume la existencia de consentimiento informado en caso de situación sobrenvenida de fragilidad o dependencia.

3.6. Asimismo, existirá un Reglamento de Régimen Interior (letra e) del artículo 10.3, en el que se describan las normas de funcionamiento y los sistemas participativos existentes para garantizar una toma de decisiones democrática y una vida colaborativa autogestionada por los propios residentes. Este reglamento deberá ser visado por el Servicio a quien corresponda la autorización e inspección de centros de atención social de la Consejería competente en materia de Servicios Sociales de Principado de Asturias (art.10.3 d), 12.e) ambos del Decreto 43/2011, y art.20 del Decreto 79/2002).

Asimismo, las personas en situación de dependencia formalmente reconocida que vivan en este recurso y que necesiten cuidados personales diarios deberán contar con un Plan Individual de Atención. Este documento deberá estar actualizado y describir las distintas medidas, actuaciones y apoyos previstos para garantizar a quien así lo precise una atención integral y centrada en la persona.

3.7. El recurso, por último, deberá contar con un Plan General de Intervención (letra e) actualizado que recoja la organización y planificación anual de los siguientes aspectos:

a) El modo de dispensar y organizar los servicios que son destinados al conjunto de personas que allí conviven (comedor general, limpieza de zonas comunes, etc.).

b) La actividad colaborativa en la que deben implicarse los residentes y el modo de organizarla.

c) Las actividades que se desarrollan en favor de una vida activa, comprometida socialmente y saludable, incluyendo las iniciativas para propiciar cercanía y contacto con la comunidad externa al centro.

d) Una planificación de un sistema de cuidados para las personas que hayan desarrollado una situación de dependencia y que se oriente por un modelo de atención integral y centrada en la persona.

Este plan permite optar a la cooperativa por dos sistemas de apoyos y es a su vez, el mecanismo a través del cual, el recurso encuentra su particular espacio en el Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia.

**5º) ¿Cómo se ha logrado este último encaje dentro del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia,** de manera que los cooperativistas dependientes pudieran beneficiarse de la totalidad de sus prestaciones, incluida, llegado el caso, de la prestación económica vinculada a servicio de atención residencial?

Queda a criterio de los propios cooperativistas, decidir cuál es el sistema de cuidados entre estas dos opciones:

- 1) De un lado, un sistema de cuidados que gire en torno al domicilio, esto es, que acerque el funcionamiento del recurso y la atención más hacia su vertiente de vivienda con apoyos, que a la de centro de atención residencial. En este caso, el sistema de cuidados consistirá, básicamente, en la recepción por parte de estas personas de los siguientes servicios o prestaciones del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia (en adelante SAAD) de forma individual: servicios de teleasistencia, ayuda a domicilio, centro de día o de noche, (o la prestación económica vinculada a los servicios anteriores), prestación económica para cuidados en el entorno familiar, o prestación económica para asistencia personal.
- 2) De otro, se podrá articular un sistema de cuidados comunes, consistente en apoyos permanentes a cargo de profesionales vinculados con el centro para atender las necesidades de las personas en situación de dependencia que allí vivan, acercándose más a su vertiente de centro de atención residencial para personas dependientes.

En este caso, se exigirán las ratios establecidas en la normativa sectorial vigente de autorización, o en su caso, las ratios establecidas para obtener la acreditación para el recurso de alojamiento residencial de personas, en el caso de que las personas dependientes quieran beneficiarse de la prestación económica vinculada a servicio de atención residencial (recordar que sólo puede concederse en el caso de centros acreditados, no sólo autorizados).

Así pues, se ha desarrollado un recurso vivo, que va cambiando a medida que surgen situaciones de dependencia y que respeta en cada momento, la voluntad de los

socios, de manera que en una fase inicial en la que existan algunas personas en situación de dependencia, pueda seguir primando la idea de apoyo mutuo y el concepto de vivienda (apoyos en el domicilio) y en otra posterior, o cuando lo decidan los socios, aumenten los servicios profesionalizados hasta cumplir con las ratios fijadas para los centros de atención residencial y de esta manera, puedan llegar a obtener la debida acreditación.

No obstante lo anterior, y en garantía de una adecuada prestación de servicios sociales, esa libertad de elección (vertiente vivienda o vertiente centro de atención residencial) se encuentra limitada cuando el porcentaje de usuarios del recurso con dependencia formalmente reconocida supere el 25% del total del número de residentes, ya que en ese caso, el sistema de cuidados deberá consistir necesariamente en apoyos mediante profesionales vinculados al centro (sistema 2), en la forma prevista para el alojamiento residencial en la normativa sectorial aplicable.

Definido el concepto y el régimen jurídico aplicable a los alojamientos colaborativos para la promoción de la autonomía personal y atención a la dependencia en el Principado de Asturias, queda mirar al futuro próximo: transposición a la normativa aplicable sobre autorización y acreditación, desarrollo y fomento de iniciativas en el marco de los Fondos Europeos “Next Generation”.

