

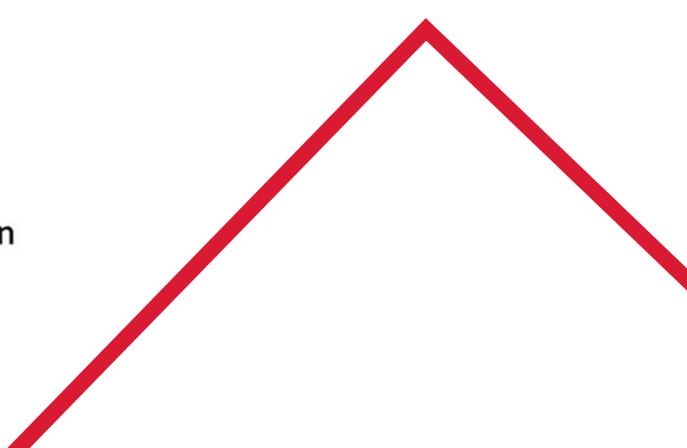


# Cooperativas de vivienda: Nuevas tendencias en creación, gestión y financiación

Cátedra de Vivienda Digna y Sostenible

Julio 2024

Con la colaboración de:





# Contenidos

<b>1. Presentación</b>	<b>5</b>
<b>2. Resumen ejecutivo</b>	<b>6</b>
<b>3. Introducción</b>	<b>9</b>
<b>4. Origen del modelo del cooperativismo aplicado a la vivienda</b>	<b>11</b>
<b>5. Las cooperativas de vivienda como alternativa al modelo de vivienda actual. Su aplicación práctica</b>	<b>25</b>
<b>6. La Administración pública española y su actuación en cooperativas de vivienda</b>	<b>39</b>
<b>7. Las cooperativas de vivienda como modelo de desarrollo sostenible</b>	<b>49</b>
<b>8. Análisis de modelos innovadores en el cooperativismo de vivienda</b>	<b>51</b>
<b>9. Conclusiones y recomendaciones</b>	<b>79</b>
<b>10. Referencias bibliográficas</b>	<b>82</b>
<b>Apéndice 1</b>	<b>86</b>

## Índice de gráficos

<b>Gráfico num. 1.</b> Distribución de la cuota de uso.	<b>27</b>
<b>Gráfico num. 2.</b> Financiación de las cooperativas de vivienda.	<b>30</b>
<b>Gráfico num. 3.</b> Viviendas gestionadas por las cooperativas afiliadas a CONCOVI.	<b>44</b>
<b>Gráfico num. 4.</b> Viviendas aportadas por Federaciones Territoriales afiliadas a CONCOVI.	<b>45</b>
<b>Gráfico num. 5.</b> Cuentas anuales del año 2022.	<b>67</b>
<b>Gráfico num. 6.</b> Tipo de suelo	<b>67</b>

## Índice de tablas

<b>Tabla num. 1.</b> Comparativa de los principales modelos de cooperativas de vivienda aplicados en España.	<b>19</b>
<b>Tabla num. 2.</b> Comparación interterritorial de viviendas en régimen de cooperativa.	<b>46</b>
<b>Tabla num. 3.</b> Diferencias regulatorias de las cooperativas de vivienda por CCAA.	
<b>Tabla num. 4.</b> Elementos innovadores en las cooperativas de vivienda.	<b>77</b>
<b>Tabla num. 5.</b> Información general casos estudiados.	<b>86</b>
<b>Tabla num. 6.</b> Composición de la financiación de los casos estudiados.	<b>86</b>
<b>Tabla num. 7.</b> Gobernanza y convivencia de los casos estudiados.	<b>87</b>
<b>Tabla num. 8.</b> Estándares de sostenibilidad de los casos estudiados.	<b>87</b>

# 1. Presentación

Este estudio es el cuarto trabajo de investigación aplicada de la Cátedra de Vivienda Digna y Sostenible de la UPF Barcelona School of Management, un espacio de reflexión que nace de la colaboración con la Fundación Metropolitan House, con la propuesta de analizar el sector inmobiliario desde una perspectiva social, medioambiental y económica. Específicamente, la cátedra se plantea:

- Generar y desarrollar el conocimiento sobre las políticas del hábitat desde una visión económica, fiscal y financiera, social y de gestión, orientada a la mejor calidad de vida de los ciudadanos, a preservar el medio ambiente, la eficiencia y la sostenibilidad del sector inmobiliario.
- Desarrollar actividades de transferencia de conocimiento y divulgación del conocimiento generado, a partir de la organización de jornadas y conferencias, publicación de artículos divulgativos, elaboración de casos de estudio, entre otros.
- Desarrollar actividades relacionadas con la formación y capacitación de los profesionales del sector inmobiliario, a partir de la creación de programas de formación, prácticas en empresas inmobiliarias, etc. Estos estudios se comprometen con el objetivo de realizar investigaciones de impacto para transferir el conocimiento a la sociedad. Además, este trabajo de investigación se enmarca en la Agenda 2030, aprobada en septiembre de 2015 por las Naciones Unidas, incidiendo directamente en los siguientes Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS):



## Sobre la Coautoría:

**Maridalia Rodríguez Padilla** es Doctora en Derecho por la Universidad de Barcelona (UB), Máster en Investigación Avanzada y Especializada en Derecho por la Universidad de Murcia (UMU) y Licenciada en Derecho por la Universidad Autónoma de Santo Domingo (UASD). Profesora de la Facultad de Derecho de la Universidad Internacional de La Rioja (UNIR). Autora del libro titulado "El fideicomiso inmobiliario y la inversión extranjera como instrumentos para mitigar el déficit habitacional" de la editorial Tirant lo Blanch, 2021.

**Ramon Bastida Vialcanet** es Doctor en Administración y Dirección de Empresas. Es profesor titular (Profesor Asociado) del departamento de finanzas y control en la UPF Barcelona School of Management. Es el director del MBA Full Time y de la Cátedra de Vivienda Digna y Sostenible de la UPF-BSM. También es profesor asociado de la Facultad de Economía y Empresa de la Universidad Pompeu Fabra.

También queremos agradecer la colaboración de todas las personas que han participado en las entrevistas realizadas durante el trabajo de campo de este estudio:

- Dr. Alejandro Domostoj (FECOVI)
- Cooperativa Entrepatis
- Della Dennis (Urban Green Cohousing)
- Gustavo Machado (Agencia Nacional de Vivienda Uruguay)
- Jes la Cour Jansen (Trudeslund)
- Jose Téllez (Sostre Cívic SCCL)
- Juan Zerboni (TEBELPA)
- Margaret Critchlow (Harbourside Cohousing)
- Mercedes Rodríguez (Metropolitan House)
- Paula Pellegrino (Cubo del Sur)
- Dr. Santiago Merino Hernández (Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi)
- Dr. Lorenzo Vidal (Covifourmis, Cooperativa Uruguaya)
- Sebastián Oliveira (Universitat Oberta de Catalunya)
- Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya (HABICOOP)
- Confederación de Cooperativas de Viviendas de España (CONCOVI)

## 2. Resumen ejecutivo

Las cooperativas de vivienda, desde sus inicios, se han considerado instrumentos socioeconómicos de solución habitacional, por lo general ligadas a iniciativas públicas. No obstante, en el contexto español, las cooperativas de vivienda en su mayoría se implementaron como trampolín hacia la propiedad sin explotar todo su potencial. De manera que, si bien desde principios del siglo XX habían supuesto un instrumento de acceso a la vivienda, hasta la actualidad no terminaban de constituir una opción distinta a las formas convencionales: compra y/o alquiler. Las nuevas tendencias del cooperativismo de vivienda han marcado un punto de inflexión para las cooperativas de vivienda.

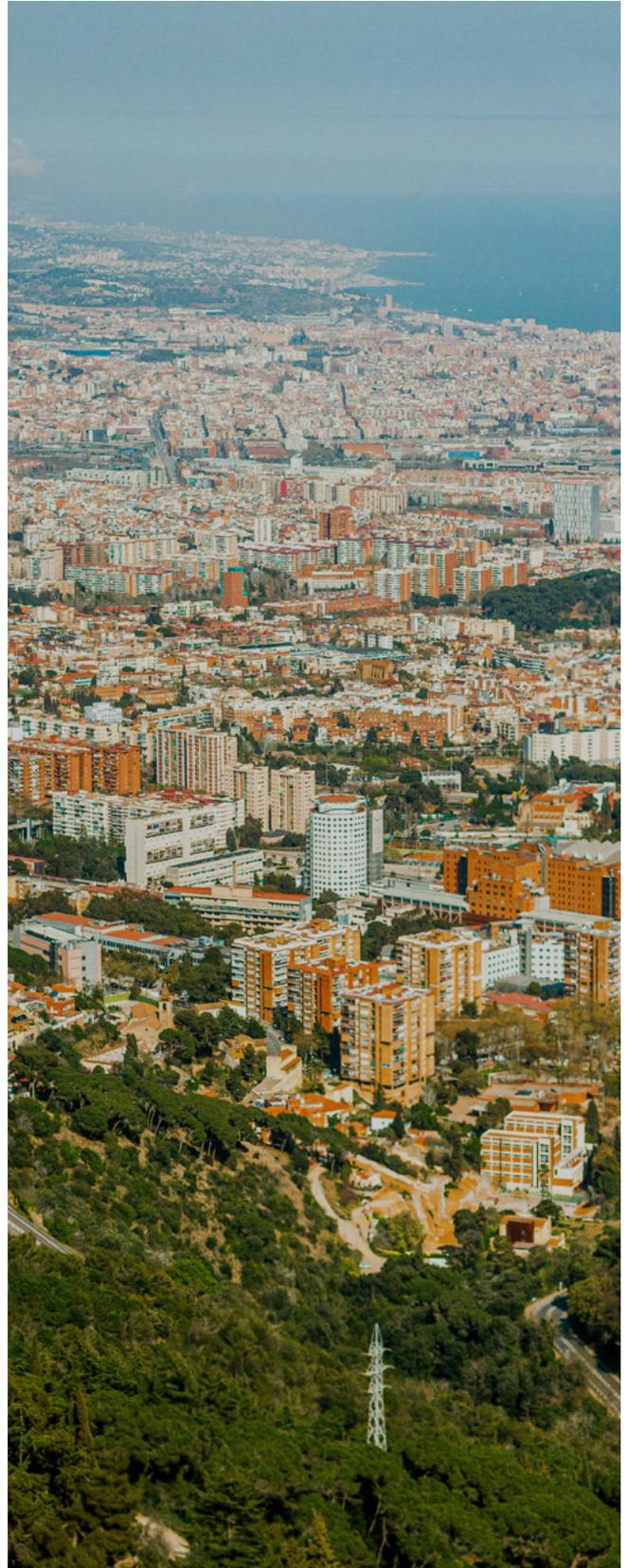
En el contexto actual, tanto a nivel nacional como internacional, destacan los proyectos de cooperativismo de vivienda en los que se pueden identificar elementos innovadores tanto en su fase de desarrollo y producción, como en la de convivencia y mantenimiento en el tiempo.

El objetivo principal de este estudio ha consistido en identificar aquellos elementos innovadores introducidos en las cooperativas de vivienda y/o *cohousings* analizados. Se han estudiado las siguientes 8 experiencias a nivel nacional e internacional:

- Dinamarca: Trudslund.
- Uruguay: Cooperativa de vivienda TEBELPA. Cubo del Sur Cooperativa de Vivienda.
- Canadá: Harbourside Cohousing. Urban Green Cohousing Cooperative.
- España: Sostre Cívic SCCL. Entrepatrios. Metropolitan House-Residencial Fontsa Park II.

El análisis de las experiencias anteriores se ha focalizado en diferentes factores que se consideran clave para el desarrollo de las cooperativas de vivienda, como son: sistema de producción, fuentes de financiación, modelo de gobernanza y convivencia, mantenimiento del modelo y sostenibilidad. Además, también se han analizado otros elementos que pudieran resultar de interés por su carácter innovador en alguna de las experiencias analizadas. En el Apéndice 1 se incluyen 4 tablas con información general y específica de las 8 experiencias estudiadas.

Del análisis del potencial de las cooperativas de vivienda, en sus distintas modalidades y regímenes de propiedad, su marco jurídico actual, las tendencias más destacadas, los principales retos enfrentados, así como distintas experiencias de cooperativas y *cohousing* de índole



---

nacional e internacional derivan en las conclusiones siguientes:

La financiación constituye la piedra angular del cooperativismo de vivienda. En el caso de España, por una parte, las cooperativas de vivienda se fundamentan en el apalancamiento colectivo y en la autopromoción de sus viviendas logrando un precio de coste, y, por otra parte, son los propios socios los que en su mayoría respaldan económicamente el desarrollo de las viviendas, apoyados en fondos propios y préstamos hipotecarios otorgados por entidades financieras privadas. La experiencia internacional demuestra la importancia de la participación de la Administración en la financiación de estos modelos de vivienda. Por ejemplo, en Uruguay, en donde las cooperativas de vivienda se encuentran consolidadas como opción habitacional, de acuerdo con las experiencias estudiadas se observa que la financiación pública cubre el 85% del coste del proyecto.

La colaboración público-cooperativa se plantea como una nueva tendencia en materia de vivienda. La alineación de los objetivos público-cooperativos incluye: la población a la que se dirigen las actividades, la combinación de actividades sostenibles con impactos sociales positivos, la economía social y el bienestar de las personas; y la existencia de estructuras democráticas y cohesionadas que fomentan la participación comunitaria con transparencia, tal y como debería actuar el sector público. En la actualidad, en España, se trata de actuaciones incipientes de alcance autonómico o local, como las iniciativas del Ayuntamiento de Barcelona, el Gobierno de País Vasco o las propuestas del gobierno de Navarra.

Las cooperativas de vivienda actuales suelen plantear objetivos medioambientales tanto en su etapa inicial, siguiendo un plan para la reducción del impacto de la construcción de las edificaciones, al optar por materiales que generen menos impacto; como en la etapa de uso y disfrute de las edificaciones, al decantarse por la colectivización de determinados servicios, el uso de energía renovable u otros elementos vinculados a la sostenibilidad medioambiental.

Las cooperativas pueden contribuir a la realización del derecho a la ciudad, en especial aquellos proyectos ubicados en zonas urbanas orientados a la vida en comunidad. De las experiencias estudiadas se extrae que la ubicación de los proyectos supone un factor clave para los socios cooperativistas, quienes procuran unos servicios mínimos cercanos como transporte, comercios, centros educativos y de salud, así como espacios naturales y de recreación. Estas exigencias que podrían

considerarse inalcanzables para muchos en el mercado libre y/o convencional dado el coste de las viviendas urbanas tanto en venta como en alquiler.

Las cooperativas de vivienda presentan instrumentos potenciales para la rehabilitación del envejecido parque residencial junto a todo el tejido urbano. Entre los casos de estudio se identifican tanto la sustitución de casas antiguas por modernas edificaciones sostenibles (Urban Green, Canadá), como la recuperación de barrios urbanos a través de proyectos de cooperativas de vivienda (Cubo del Sur, Uruguay). De hecho, las cooperativas de vivienda pueden constituir una herramienta para la promoción de suelo urbano público por parte de los entes locales, como es el caso del Residencial Font Santa Park II desarrollado por Metropolitan House sobre suelo del Ayuntamiento de Sant Joan Despí, Barcelona.

Por su demografía y PIB, Cataluña presenta un claro déficit de cooperativas de vivienda en relación con otras comunidades autónomas. Los motivos son diversos, aunque uno de ellos está relacionado con las políticas públicas aplicadas hasta la fecha. Un incremento del número de cooperativas de vivienda contribuiría a dar soluciones eficaces, especialmente en las zonas tensionadas.

No existe una información completa y fiable acerca de las cooperativas de vivienda activas en España. La existente y escasa información que proporcionan las comunidades autónomas, no es homogénea y no está actualizada.

A continuación, se plantean algunas recomendaciones para aprovechar las nuevas tendencias en el desarrollo y organización de cooperativas de vivienda en España:

- Fomentar las cooperativas de vivienda, en sus distintas formas de tenencia, como una alternativa al acceso a la vivienda consolidada distinta a las convencionales: compra y alquiler. Esto permitirá atender las demandas insatisfechas de vivienda, especialmente de jóvenes, mayores, familias con bajos ingresos económicos, hogares unipersonales, así como otras demandas futuras según apuntan los cambios de la sociedad española. Esta acción además contribuirá con la diversificación de las formas de tenencia de la vivienda.
- Analizar la viabilidad de una normativa específica para las cooperativas de vivienda y sus distintas modalidades. Si bien la Ley General atiende las necesidades regulatorias básicas, empieza a ser insuficiente ante las nuevas tendencias en materia de cooperativas, como la cesión de uso y el *cohousing*. De manera que, una ley propia podría resultar más ajustada y clara tanto para el

---

proceso de desarrollo como para el mantenimiento del modelo en el tiempo.

- Ponderar y/o extrapolar el sistema de gobernanza aplicado en las cooperativas de vivienda para garantizar el funcionamiento de proyectos de vivienda de interés social o con participación pública. Las cooperativas destacan, también, por su sistema de toma de decisiones, en su mayoría basado en el voto de sus miembros, que garantiza una democracia participativa en la gestión del proyecto común. Esto, además de promover el sentido de arraigo de los beneficiarios de las viviendas, les da voz y voto sobre su espacio y su comunidad.
- Fomentar la participación de la Administración pública a nivel nacional, autonómico y local en proyectos de cooperativas de vivienda. En especial mediante el respaldo económico, oferta de líneas de crédito o financiación pública, avales públicos, cesión de suelo, posible mediante derecho de superficie, y sistemas administrativos de ventanilla única, con los que se eliminan los procesos burocráticos en la tramitación de permisos, licencias o conformación de expedientes públicos para las licitaciones, concursos u obras e incentivos fiscales.
- Impulsar la colaboración público-cooperativa para el desarrollo de vivienda digna y asequible en sus distintas formas de tenencia. Las cooperativas brindan un escenario interesante donde prevalecen intereses comunes con la Administración pública pudiéndose aprovechar los recursos privados y las disposiciones públicas para alcanzar objetivos sociales como la vivienda asequible.
- Incentivar, premiar y aprovechar la consciencia ecológica de las cooperativas de vivienda. La nueva generación de cooperativas ha puesto de manifiesto los importantes aportes que se pueden hacer al medioambiente desde el parque habitacional, incorporando prácticas como: la instalación de fuentes de energía renovable, la aplicación de tecnologías y diseños arquitectónicos para la reducción del consumo de energía, la disposición de sistemas de reutilización de aguas grises, la aplicación de programas de reciclaje y reducción de residuos, entre otras medidas. Con el fin de dinamizar las iniciativas de los grupos cooperativos, convendría disponer de incentivos, subvenciones directas o exoneraciones fiscales directas o indirectas, para el mantenimiento de dichas medidas.
- Revisar otros modelos de acceso a la vivienda que al igual que las cooperativas, puedan proporcionar una

respuesta a las variadas demandas habitacionales hoy insatisfechas. Recomendamos prestar atención a los esquemas jurídicos como el *Multipartner-to-Rent*, la propiedad compartida y la propiedad temporal.

- Aplicar nuevas políticas en materia de cooperativas de vivienda en Cataluña, que propicien la creación de nuevas cooperativas para que progresivamente se acerquen a estándares aceptables y contribuyan a paliar la falta de viviendas en sus zonas tensionadas.
- Crear un Registro Oficial de Cooperativas de Viviendas, a nivel nacional y autonómico, tal vez gestionado por el Colegio de Registradores, que posibilite el acceso a una amplia información, actualizada y veraz, acerca de las cooperativas activas en el país.
- Velar por qué los cooperativistas titulares de derechos de cooperativas públicas cumplan con los términos y condiciones para acceder a una vivienda, con el fin de evitar el perjuicio de otros ciudadanos necesitados de poder acceder a una vivienda digna y asequible.

---

## 3. Introducción

La Constitución española reconoce, en su artículo 47, la esencialidad de la vivienda al establecer que “todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”. Dicho reconocimiento no implica necesariamente la propiedad de la misma, pues una vivienda digna y adecuada se podrá disfrutar en una amplitud de formas de tenencia. En ese mismo sentido, el artículo 129 del referido ordenamiento atribuye a los poderes públicos el fomento de las sociedades cooperativas. De ello se identifican derechos e instrumentos para su consecución en una misma estructura normativa pendientes de aprovechar. Así como en un mutualismo biológico, determinados ordenamientos regulatorios han encontrado en las cooperativas soluciones económicas para la demanda de vivienda basadas en el cooperativismo.

En efecto, el encarecimiento de la vivienda, las restricciones al crédito hipotecario, la carencia de políticas de vivienda diversificadas y la falta de proyectos de vivienda social en España han convertido el acceso a la vivienda en un problema social agudo e imposible de resolver aplicando únicamente los métodos tradicionales de libre mercado de compra o alquiler de vivienda. Además, a lo anterior se suman los importantes cambios de la sociedad española en los últimos años, entre estos: la composición de sus hogares, proyectándose los hogares constituidos por una sola persona como los de mayor crecimiento para los próximos 15 años<sup>1</sup>, el incremento de la población mayor de 65 años sobre el 26,5% para el año 2035<sup>2</sup> y un aumento de la esperanza de vida hasta los 90 años de edad, de lo que se infiere un importante aumento de personas que vivirán solas en un futuro próximo. De manera que, los modelos convencionales de vivienda por sí solos no se serán suficientes para atender las necesidades de vivienda de un importante grupo de la sociedad actual y futura.

Dicho lo anterior, realidad socioeconómica actual demanda nuevos modelos de acceso a la vivienda, entre los que destacan los esquemas basados en el cooperativismo y el apalancamiento colaborativo o economía social. En este contexto se enmarcan las cooperativas de vivienda constituidas por un grupo de personas que tienen en común la necesidad de vivienda por lo que se asocian convirtiéndose en la propia empresa

promotora de sus viviendas, autogestionadas o con asistencia profesional, de forma participativa y reduciendo los precios de las viviendas hasta el coste al eliminar los beneficios de los promotores.

En España de acuerdo con la Ley 27/1999, las cooperativas de vivienda asocian a personas físicas, entes públicos y entidades sin ánimo de lucro que precisen alojamiento y/o locales, o requieran construir edificaciones complementarias y/o administrar sus viviendas, locales y zonas comunes. Los cooperativistas pueden finalmente bien acceder a la propiedad de la vivienda o bien adquirir el usufructo mediante cesión de uso de la vivienda de acuerdo con los Estatutos de la cooperativa y según la estructura de financiación acordada que a grandes rasgos puede contener una cuota de acceso o cuota de uso, cuota de mantenimiento y cargos por mejoras, pudiendo el cooperativista transmitir, subrogar o ceder sus derechos respecto a la cooperativa. De acuerdo con la experiencia internacional las cooperativas de vivienda, especialmente en su modalidad de cesión de uso, podrían considerarse un híbrido entre la compra y el alquiler, capaz de impulsar asociaciones público-privadas basada en la cesión de suelo público fundamentado en el derecho de superficie, con potencial para resolver, cuanto menos, parte la demanda de vivienda actual.

De hecho, dentro de los beneficios que se han podido identificar del cooperativismo de vivienda destaca principalmente la posibilidad de acceder a una vivienda a precio de coste, tras la eliminación de los promotores. Este factor económico, junto a la necesidad de una verdadera interacción social, ha movido a diferentes grupos sociales a impulsar el resurgimiento de las cooperativas de vivienda en España como medio real para la consecución del derecho a la vivienda en sentido amplio o completo, pues las nuevas tendencias procuran atender también las necesidades sociales, urbanas y medioambientales envueltas en el referido derecho. Ahora bien, estas nuevas iniciativas se enfrentan a importantes retos que en gran medida amenazan su desarrollo, entre estos la falta de financiación e implicación pública, la carencia de regulación propia para determinados modelos cooperativos y los largos procesos burocráticos entre la formación de un grupo cooperativo y la ejecución de los proyectos.

---

1 Censos de Población y Viviendas 2021. Resultados sobre Hogares y Viviendas. Nota de prensa 30 de junio de 2023. Instituto Nacional de Estadística (INE).

2 Proyecciones de Población 2020-2070. 22 de septiembre de 2020. Instituto Nacional de Estadística (INE).

---

En consecuencia, con el desarrollo del presente estudio se propone analizar el potencial de las cooperativas de vivienda, en sus distintas modalidades y regímenes de propiedad, como modelo de promoción de vivienda con origen en la economía social y/o alternativa viable ante la compra o el alquiler convencional. Para ello se parte de un análisis dogmático, jurídico, analítico y descriptivo que se combina con la investigación de campo consistente en la realización de entrevistas a los principales involucrados en el desarrollo de proyectos de vivienda cooperativa, entre estos los propios residentes de las cooperativas, sus representantes y las autoridades públicas vinculadas a dichos proyectos. Asimismo, se contrastan experiencias cooperativas y *cohousing* de indole internacional que incluyen los países de Dinamarca, Canadá y Uruguay, con experiencias nacionales, en España, con la finalidad de identificar las nuevas tendencias en la creación, gestión y financiación de cooperativas de vivienda.



## 4. Origen del modelo del cooperativismo aplicado a la vivienda

El cooperativismo como modelo de organización socioeconómico pretende reunir en un mismo concepto elementos que en cualquier otra sociedad se contemplan por separado, como los relativos a la propiedad, la actividad y la dirección de los proyectos<sup>3</sup>. De manera que, desde su propia concepción, el cooperativismo de vivienda nace tildado de utópico. La idea del cooperativismo de vivienda también se ha entrecruzado con la economía colaborativa justo en el punto donde el acceso al uso del bien (la vivienda) sustituye al interés por la propiedad<sup>4</sup> del mismo, asociándose a la economía social o solidaria.

El concepto del cooperativismo de vivienda abarca una gama muy amplia de modelos, pues su puesta en práctica se ciñe al espacio regulatorio en el que se desarrolla. En este sentido, podríamos hablar de “vivienda colaborativa”, término dentro del que se enmarcan las viviendas colectivas autogestionadas, viviendas dirigidas por la comunidad o *community-led housing*, los fideicomisos de tierras comunitarias o *community land trust*, el *cohousing*, las cooperativas de vivienda, entre otros métodos que parten de la solidaridad y la financiación colectiva para el acceso a la vivienda<sup>5</sup> y que encuentran conectores entre los beneficios y la participación comunitaria en los proyectos habitacionales<sup>6</sup>.

La concepción primaria de donde derivan las cooperativas de vivienda podría decirse que es el *cohousing* danés (*bofællesskaber*) originario de los años treinta, y desarrollado con cierta simultaneidad con el modelo de *cohousing* sueco (*kollektivhus*). Se trata de una modalidad de la vivienda colaborativa en la que las viviendas son diseñadas intencionalmente, planificadas conscientemente y gestionadas con una alta participación

e implicación de sus miembros<sup>7</sup>. De hecho, el término se define como<sup>8</sup>:

*“A type of collaborative housing in which residents actively participate in the design and operation of their own neighborhoods”* (Durrett, C. i McCamant, K. 1984).

De igual modo se pueden encontrar definiciones más concretas de acuerdo con la red americana de *cohousing*<sup>9</sup>:

*“Community intentionally designed with ample common spaces surrounded by private homes. Collaborative spaces typically include a common house with a large kitchen and dining room, laundry, and recreational areas and outdoor walkways, open space, gardens, and parking. Neighbors use these spaces to play together, cook for one another, share tools, and work collaboratively. Common property is managed and maintained by community members.”*

No obstante, es preciso destacar que el *cohousing* se envuelve en un concepto relativamente amplio en el que convergen la colaboración, la cooperación y la colectividad, por lo que dentro del mismo cabe una amplia gama de estructuras habitacionales.

Tal y como se ha mencionado, las primeras prácticas del *cohousing* moderno fueron promovidas por el arquitecto danés Jan Gudmand-Hoyer en 1964 en Dinamarca, partiendo de la noción de una vida más solidaria. Una idea materializada con varias comunidades a partir del año 1968 en pueblos cercanos a Copenhague<sup>10</sup>. Aunque inicialmente la propuesta de Gudmand-Hoyer fue vista como ilusoria, finalmente logró el apoyo de las autoridades públicas y las instituciones financieras, llegando a instaurar el *cohousing* como una opción de vivienda real para los daneses. El movimiento de la vivienda colectiva se desarrollaba prácticamente en paralelo en Suecia, ya que desde el año 1960 las mujeres exigían viviendas colaborativas que permitieran conciliar los trabajos de dentro y fuera de casa. De lo anterior, para la década de 1970 ya había más de 18 edificios funcionando bajo el modelo colaborativo, cifras que aumentaron en los años de 1980 a 1990 llegando a establecerse en Estocolmo

3 Lacol y la Ciutat invisible. Habitar en comunidad. La vivienda cooperativa en cesión de uso. Catarata. Madrid, 2020, p. 13.

4 Sáenz de Jubera Higuero, B., Vivienda colaborativa: algunas notas sobre la situación jurídica en España y Portugal, Revista Electrónica de Direito Núm.2, vol. 16, 2018:169.

5 Czischke D., Collaborative housing and housing providers: towards an analytical framework of multi-stakeholder collaboration in housing co-production, International Journal of Housing Policy, 2017, p.3.

6 Mullins D. y Moore T., “Self-organised and civil society participation in housing provision”, International Journal of Housing Policy, 18:1, p. 7.

7 Nasarre Aznar, S. (Dir.), Anàlisi Integral de les Polítiques d’Habitatge a la Catalunya Sud. València: Tirant lo Blanch, 2022, p. 53.

8 Vestbro, D.U., Living Together – Cohousing ideas and realities around the world. Proceedings from the international collaborative housing conference. Estocolmo: Royal Institute of Technology, 2010, pp. 24-25.

9 Recuperado en fecha 30/11/2023 de <https://www.cohousing.org/>

10 Recuperado de <https://cohousing.ca/about-cohousing/history-of-cohousing/> 18 de diciembre de 2023.

el *cohousing* como política de vivienda en combinación con otros modelos<sup>11</sup>. Un modelo de acceso a la vivienda extendido en Europa y presente en todos los continentes.

En base a lo mencionado, queda demostrado que la idea del cooperativismo aplicado a la vivienda no es nueva, sino que ha resurgido en los últimos años como modelo socioeconómico y política de vivienda, basado en una simbiosis entre el sector público y el privado. Una alternativa al acceso a la vivienda de forma convencional basado en la autopromoción colectiva, distinta a la propiedad horizontal o régimen de comunidad de propietarios<sup>12</sup>.

#### **4.1. Aspectos generales: concepto y naturaleza jurídica de la cooperativa de vivienda**

En España el cooperativismo de vivienda se desarrolla principalmente a través de las cooperativas de principios del siglo XX, alcanzando un desarrollo significativo a partir del año 1960 y principalmente en relación con la vivienda protegida<sup>13</sup>. Los poderes públicos encontraron en el cooperativismo un potencial para resolver los problemas de vivienda, en especial su encarecimiento, por lo que a lo largo del tiempo se establecieron leyes como la de Casas Baratas y Económicas de 1911 o la Ley de 9 de septiembre de 1931 que ya contemplaban la esencia de las cooperativas de vivienda. Asimismo, la Ley de Cooperación de 2 de enero de 1942, la Ley de 15 de julio de 1954 sobre viviendas de renta limitada que incluía las cooperativas de vivienda, el Decreto de 24 de julio de 1963, (aprobación del texto refundido de la legislación sobre viviendas de protección oficial), el Decreto de 24 de julio de 1968 (Reglamento para la aplicación de la Ley de Viviendas de Protección Oficial), la Ley General de Cooperativas de 19 de diciembre de 1974,

y la Ley General de Cooperativas de 2 de abril de 1987 derogada por la actual Ley de Cooperativas de 16 de julio de 1999 afianzaron el desarrollo del cooperativismo de vivienda en España hasta la actualidad. De hecho, la propia Constitución española establece en su artículo 129.2 que *“los poderes públicos promoverán eficazmente las diversas formas de participación en la empresa y fomentarán, mediante una legislación adecuada, las sociedades cooperativas”*.

De acuerdo con el artículo primero de la Ley 27/1999, una cooperativa es “una sociedad constituida por personas que se asocian, en régimen de libre adhesión y baja voluntaria, para la realización de actividades empresariales encaminadas a satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas y sociales, con estructura y funcionamiento democrático, conforme a los principios formulados por la Alianza Cooperativa Internacional”. Las cooperativas se distinguen de otras empresas o sociedades especialmente por atender a unos principios<sup>14</sup> cooperativos<sup>15</sup> universales bajo los que se enmarcan sus valores<sup>16</sup>, principios que repercuten en sus aspectos estructurales y funcionales<sup>17</sup>.

De acuerdo con el artículo 89 de la Ley 27/1999<sup>18</sup>, las cooperativas de vivienda asocian a personas físicas, entes públicos y entidades sin ánimo de lucro que precisen alojamiento y/o locales, para sí, las personas que con ellas convivan o las personas que de ellas dependan, o requieran la rehabilitación de las viviendas, la construcción de edificaciones complementarias<sup>19</sup> (como parkings o trasteros) y/o la administración de sus viviendas, locales y zonas comunes. Los cooperativistas pueden finalmente acceder a la propiedad de la vivienda o adquirir el usufructo mediante cesión de uso de la vivienda de acuerdo con los Estatutos de la cooperativa y según la estructura de financiación acordada, que a

11 Urban Vestbro, D., History of Cohousing, internationally and in Sweden 2008. Recuperado de <http://www.kollektivhus.nu/pdf/colhisteng08.pdf> 18 de diciembre de 2023.

12 Milá Rafel, R., Promoción inmobiliaria, autopromoción y cooperativas de vivienda, Navarra: Aranzadi, 2014, p. 30.

13 Merino Hernández, S., Realidad de las cooperativas de viviendas en la Comunidad Autónoma del País Vasco. GIZAEKO-Revista Vasca De Economía Social, núm. 15, 2019, p.276.

14 Fajardo García, G. (Coord.), Las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana, CIRIEC-España, Valencia, 2014, p. 17.

15 Adhesión voluntaria y abierta que implica libertad de entrada y salida de la sociedad. Gestión democrática por parte de los socios lo que garantiza poder de decisión y participación en la sociedad. Participación económica de los socios lo que determina la obligación de efectuar aportes para la creación de un patrimonio común. Autonomía e independencia en especial para garantizar la independencia y control democrático en las organizaciones de autoayuda gestionadas por sus socios. Educación, formación e información de sus socios, trabajadores o sociedad. Cooperación entre cooperativas, relativa a la cooperación entre organizaciones locales, nacionales o internacionales. Interés por la comunidad en especial por un desarrollo sostenible.

16 Autoayuda, autorresponsabilidad, democracia, equidad, igualdad, solidaridad, honestidad, transparencia y vocación social.

17 Gómez Aparicio, P. y Miranda García, M., Sobre el régimen económico y financiero particular de las sociedades cooperativas, REVESCO, núm. 90, 2006 p.30.

18 Ley 27/1999 de Cooperativas, de 16 de julio (BOE núm. 170).

19 Para estos supuestos se admite la participación de personas jurídicas.

grandes rasgos puede contener una cuota de acceso o cuota de uso, o cuota de mantenimiento y cargos por mejoras. El concepto anterior, además, se asocia a las cooperativas de servicio y consumo<sup>20</sup>, pues los socios aportan fondos, no trabajo<sup>21</sup>.

Es preciso destacar que el objeto de las cooperativas de vivienda no se limita a la construcción y posterior cesión de las viviendas o locales resultantes, sino que también abarca otras finalidades, como la de procurar edificaciones e instalaciones complementarias para el uso de viviendas y locales de los socios; la conservación y administración de las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes; la creación y suministro de servicios complementarios; y la rehabilitación de viviendas, locales y edificaciones e instalaciones complementarias<sup>22</sup>.

De manera que, en España, la necesidad socioeconómica de acceder a una vivienda asequible ha consolidado el desarrollo de las cooperativas de vivienda, donde se asocian personas necesitadas de alojamiento para, bajo su propia organización<sup>23</sup>, construir y acceder a sus viviendas, ya sean en régimen de propiedad o en cualquier otra modalidad de adjudicación admitida en derecho<sup>24</sup>. La referida Ley estatal, junto a las normativas autonómicas específicas y los propios Estatutos sociales de la cooperativa de vivienda disponen todo lo relativo a la constitución, gobernanza, deberes y derechos de los socios cooperativistas, y la transmisión y cesión de derechos derivados de la sociedad.

A grandes rasgos, las cooperativas de vivienda suponen un modelo habitacional en el que se dispone de espacios

privados y comunes e instalaciones compartidas que, dada su propia estructura, trasciende el esquema de la propiedad horizontal o comunidad de propietarios<sup>25</sup>. De esta manera, la naturaleza jurídica de los derechos adquiridos por los socios cooperativistas resulta determinante para comprender la propia figura. No obstante, la normativa española actual resulta un tanto difusa, al recaer directamente en el ordenamiento civil (arrendamiento, derecho real de uso, habitación o usufructo, derecho de superficie, etc.) y no en la norma específica<sup>26</sup>. Se podría señalar, además, una dispersión jurídica respecto a la regulación de la figura según la forma en que se haya accedido al suelo sobre el que se desarrolle la cesión de uso<sup>27</sup>, pues también podría ser aplicable normativa administrativa en caso de suelo público. Es decir, la vivienda colaborativa que se desarrolla en España a través de las cooperativas de vivienda carece de regulación propia<sup>28</sup>.

#### 4.1.1. Características y elementos fundamentales

Partiendo de que las cooperativas de vivienda españolas han nacido inspiradas en el *cohousing* nórdico, a grosso modo se podrían identificar unas características<sup>29</sup> comunes de primera línea o esenciales e ineludibles, y unas características propias según la regulación aplicable a los proyectos habitacionales desarrollados bajo esta modalidad, entre estas:

- a. Por su estructura socioeconómica, se puede considerar una cooperativa de consumidores o usuarios, aunque particularmente de vivienda, pues sus socios persiguen el acceso a este bien. Distintiva, además, por la libre adhesión y la libertad de permanencia.
- b. El compartimiento de espacios privados y comunes,

20 Etzezarreta, A. y Merino, S., Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica, *Revista de Estudios Cooperativos, REVESCO*, núm.113, 2013, p. 105.

21 Fajardo García, G. (Coord.), *Las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana...*, p. 33. Esta autora señala que, para las cooperativas para la autoconstrucción de viviendas, en el que el socio aporta servicios o trabajo, el modelo a seguir no es la cooperativa de vivienda, sino la cooperativa de trabajo asociado.

22 Falcón Pérez, C., y Fuentes Perdomo, J., La participación de las cooperativas en el desarrollo urbano sostenible, *REVESCO. Revista de Estudios Cooperativos*, núm. 125, 2017, p. 102.

23 Merino Hernández, S., Realidad de las cooperativas de viviendas en la Comunidad Autónoma del País Vasco..., p.280.

24 Fajardo García, G. (Coord.), *Las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana...*, p. 20.

25 Villca Pozo, M., La fiscalidad de nuevos modelos de vivienda colaborativa: hogares compartidos y *cohousing* intergeneracional, en Urquiza Cavallé Á. (dir.), *Fiscalidad del cohousing* (19-40), Thomson Reuters Aranzadi, Navarra: 2021, p. 31.

26 Simón Moreno, H. Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España?, *REVESCO. Revista de Estudios Cooperativos*, Vol. 134, 2020, p. 4.

27 Michelini, J., Relli Ugartamendía, M. y Vértiz, F., Pensar y producir otra ciudad: panorámica actual de las cooperativas de vivienda en cesión de uso en el Estado español, *Quid* núm. 16, Especial Red CU, 2021, p. 108.

28 Rodríguez Lievano, M.P., Los Derechos Humanos en la vivienda colaborativa (tesis doctoral, Universidad Rovira y Virgili) 2023, p.21.

29 Sáenz de Jubera Higuero, B., *Vivienda colaborativa...*, p.181.

con lo que se procura un mejor aprovechamiento de los recursos y servicios, reduciendo los costos generales.

- c. Autogestión y participación democrática. Estas sociedades se distinguen por una participación e implicación activa de los socios cooperativistas, usuarios o residentes en la planificación, diseño, dirección y desarrollo del proyecto en común conforme a la voluntad estatutaria, destacando la gobernanza representativa mediante el voto de los socios, pudiendo hacerse la gestión del proyecto directamente por los socios o a través de un gestor contratado. La participación activa de los socios distingue las cooperativas de los demás entes societarios, pues la participación de los socios no se limita a la titularidad abstracta, sino que supone una participación personal y continuada en la vida de la cooperativa<sup>30</sup>.
- d. La existencia de valores, principios y objetivos comunes. Los socios o miembros que integren la cooperativa se someterán al cumplimiento de los principios y valores cooperativos desde el inicio de la cooperativa y hasta su extinción.
- e. Se identifican tejidos de redes solidarias entre sus miembros, que por lo general superan los valores tradicionales de las comunidades de vecinos en propiedad horizontal.
- f. Ausencia de ánimo de lucro mercantil o especulativo, siendo su finalidad el acceso a la vivienda a precio de coste<sup>31</sup>. A diferencia de las sociedades de capitales o mercantiles, en las cooperativas de vivienda no se persiguen beneficios económicos directos<sup>32</sup> o repartibles. No obstante, tampoco se podrían considerar instituciones altruistas, pues persiguen la satisfacción de necesidades materiales y económicas de sus socios, aunque ajenas al reparto de ganancias de capitales. Por tanto, se trata de una sociedad de tipo mutualista<sup>33</sup> que procura la satisfacción de servicios y necesidades de sus integrantes.

En base a lo analizado hasta el momento, podemos identificar como fundamento de las cooperativas de vivienda el reemplazo de la figura empresarial tradicional por una sociedad integrada por los futuros beneficiarios<sup>34</sup>

de los proyectos habitacionales, con lo que se logra eliminar costes que se traducen en viviendas más asequibles. De manera que, el cooperativismo de vivienda suprime los intermediarios y adjudica las viviendas a precio de coste o sin ánimo de lucro.

Si bien las cooperativas de vivienda se pueden construir con el objeto de vender o alquilar elementos comunes o instalaciones complementarias, las rentas obtenidas han de procurar cubrir bien el mantenimiento de las edificaciones o bien abaratar el coste de las viviendas desarrolladas, aprovechando las plusvalías para beneficio común<sup>35</sup>. Lo anterior se apoya, además, en el régimen particular de las cooperativas que excluye a los socios de participaciones en los beneficios, teniendo estos derechos económicos únicamente en relación con la liquidación de su cuota de aportación. De este modo, los beneficios no distribuibles pasan al patrimonio no repartible, elementos que alejan a las cooperativas de la naturaleza de las sociedades mercantiles<sup>36</sup>.

Es importante distinguir, además, la clasificación general de las de cooperativas según el grado al que pertenezcan. Las cooperativas de primer grado actúan de modo inmediato con los socios que la constituyen, mientras que las cooperativas de segundo, tercero y ulteriores grados son cooperativas de cooperativas que actúan como instrumentos de los socios de una cooperativa de primer grado. De acuerdo con la ley actual de cooperativas, las cooperativas de primer grado deberán estar integradas, al menos, por tres socios, mientras que las cooperativas de segundo grado deberán estar constituidas por, al menos, dos cooperativas. Las cooperativas de vivienda, por lo general, se consideran de primer grado y se atenderán a disposiciones especiales de la Ley de Cooperativas.

## 4.2. Modelos de cooperativas de vivienda y su aplicación en España

Las cooperativas de vivienda españolas pueden adoptar distintos modelos según el régimen de tenencia aplicado, entre estos la propiedad privada unifamiliar u horizontal, el arrendamiento o la cesión de uso en usufructo, uso

30 Crespo Miegimolle, M., *Régimen fiscal de las cooperativas*, Pamplona: Aranzadi, 1999, p. 41.

31 Fajardo García, G. (Coord.), *Las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana*, CIRIEC-España, Valencia, 2014, p. 20.

32 Fajardo, G., *El objeto social de la cooperativa de viviendas y clases de cooperativas de viviendas*, IUDESCOOP, 2021, p. 27.

33 Milá Rafel, R., *Promoción inmobiliaria, autopromoción y cooperativas de vivienda*, pp. 186-187.

34 Merino Hernández, S., *Realidad de las cooperativas de viviendas en la Comunidad Autónoma del País Vasco...*, p.281.

35 *Ibidem*.

36 Pagé I Galtés, J., *Cohousing: tributos locales y medidas de fomento*, en Urquiza Cavallé Á. (dir.), *Fiscalidad del Cohousing (153-217)*, Thomson Reuters Aranzadi, Navarra: 2021, pp. 154-155.

o habitación de carácter permanente o temporal<sup>37</sup>. Tradicionalmente, la práctica española más habitual ha sido la de optar por la propiedad privada mediante la adjudicación de las viviendas a sus socios<sup>38</sup> una vez finalizados los proyectos habitacionales, posibles mediante asociaciones cooperativas, dando lugar a la disolución de las cooperativas y pasando a la división horizontal propia de una comunidad de propietarios ordinaria. No obstante, en la última década se observa un cambio de modelo respecto a las cooperativas de vivienda, pues algunos grupos empiezan a impulsar la creación y gestión de comunidades cooperativas sin ánimo de extinción tras la construcción de las viviendas, amparados en el régimen de propiedad colectiva accesible por cesión de uso y bajo una autogestión participativa, marcando nuevas tendencias en la creación, gestión y financiación de cooperativas de vivienda. En concreto, según el régimen de tenencia aplicado las cooperativas de vivienda se distinguen como<sup>39</sup>:

#### 4.2.1. Cooperativa de vivienda para la adjudicación en propiedad

La cooperativa de vivienda para la adjudicación en propiedad ha sido tradicionalmente el modelo más aplicado en España, debido a su arraigada cultura de la propiedad<sup>40</sup>. De hecho, según los datos de Eurostat<sup>41</sup> para el año 2022, en la Unión Europea alrededor del 69% de la población vivía en propiedad frente a un 31% que vivía en alquiler u otra forma de tenencia. Estos cálculos son globales y varían según el país, la cultura respecto a la tenencia y su historial en políticas públicas. Por ejemplo, en estas mismas estadísticas, países nórdicos

como Dinamarca y Suecia, Austria, Alemania y Francia disponen de resultados más equivalentes, presentando entre un 50% y 60% de propietarios frente a otras formas de tenencias, de donde dista España con un 76% de propietarios, superando la media europea<sup>42</sup>.

En las cooperativas de acceso a la propiedad individual, los socios contratan la construcción de sus viviendas, y una vez terminadas, se las adjudican en propiedad<sup>43</sup>. En concreto, el promotor inmobiliario es desplazado por los socios y futuros adjudicatarios, pues la cooperativa funciona como un instrumento social para el acceso a la vivienda al precio de costo. De manera que, los socios financian en su integridad todos los costes derivados de la promoción<sup>44</sup>, generalmente mediante aportes que conforman la masa común, y responden frente a las actuaciones de la cooperativa<sup>45</sup> indistintamente de su personalidad jurídica. Es decir, una especie de cooperativa de consumidores<sup>46</sup> siendo los socios los destinatarios de los bienes y servicios que está procurando<sup>47</sup>. Los socios pasan a ser los titulares de las viviendas de manera directa, pudiendo además constituir una comunidad de propietarios para la administración de los bienes comunes (por ejemplo, locales comerciales) de manera que estas cooperativas nacen con una duración determinada respecto a los elementos privativos e indeterminada, según sea el caso, sobre los elementos comunes. De hecho, en los casos en que estas cooperativas no mantienen bienes comunes, terminan liquidándose y disolviéndose tras la conclusión de su objeto social<sup>48</sup>.

La adjudicación es el reconocimiento por parte de la cooperativa, mediante escritura pública, de la propiedad del socio sobre la vivienda entregada. Es el resultado de la división de la copropiedad<sup>49</sup> existente o división de la masa común con gestión cooperativa. A través de esta fórmula,

37 Lucas Durán, M., Aspectos tributarios del Cohousing o Covivienda, *CIRIEC-España. Revista Jurídica*, núm. 31, 2017, p.6.

38 Etzezarreta, A. y Merino, S., Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica..., p. 108.

39 Etzezarreta, A. y Merino, S., Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica..., pp. 107-111.

40 Rodríguez Padilla, M., Instrumentos jurídico-financieros de fomento al ahorro para el acceso a la vivienda en propiedad, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm.784, p. 817.

41 Eurostat, Housing in Europe, 2023. Recuperado en: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023> 19 de diciembre de 2023.

42 Datos validados con el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) que para 2022 señalaba un 75.9% de españoles propietarios de sus viviendas frente a otros regímenes de tenencia.

43 Fajardo García, G. (Coord.), Las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana..., p. 28.

44 Suelo, construcción, proyectos, licencias, etc.

45 Fajardo, G., El objeto social de la cooperativa de viviendas y clases de cooperativas de viviendas, p. 29.

46 Gómez Aparicio, A. P., Análisis de los aspectos financieros de la sociedad cooperativa de vivienda en España (Tesis doctoral, Universidad Complutense de Madrid, 1993), p.3.

47 Merino Hernández, S., Realidad de las cooperativas de viviendas en la Comunidad Autónoma del País Vasco..., p. 281.

48 Fajardo, G., El objeto social de la cooperativa de viviendas y clases de cooperativas de viviendas, p. 29.

49 Lambea Rueda, A., Adjudicación y cesión de uso en las cooperativas de viviendas: usufructo, uso y habitación y arrendamiento, *CIRIEC-España, Revista Jurídica* núm. 23, 2012, p.10.

la cooperativa ejerce una especie de representación, una especie de titularidad fiduciaria, del socio mientras este atraviesa las fases de inscripción, aspirante, socio y finalmente adjudicatario. Se podría entender como una gestión de intereses, pues la cooperativa no vende las viviendas a sus socios, sino que las adjudica como negocio traslativo, compensando contablemente su adjudicación con las cantidades entregadas<sup>50</sup>, sin que se incurra en el enriquecimiento injustificado. Se trata de un modelo que nace en la propiedad colectiva y muere en la propiedad horizontal.

De acuerdo con las experiencias contrastadas, las cooperativas de vivienda en propiedad presentan importantes novedades en la actualidad, entre estas su desarrollo como modelo público-privado a través de derecho de superficie. Los nuevos modelos promueven la construcción de viviendas asequibles en terreno municipal, por un plazo de entre 75 y 80 años. Durante el mencionado período, los socios disfrutan de las facultades y los beneficios de un propietario a un precio verdaderamente asequible. Un ejemplo es el proyecto Residencial Fontsa Park II desarrollado por Metropolitan House en Sant Joan Despí, Barcelona.

#### 4.2.2. Cooperativas de vivienda de usuarios y arrendatarios

Estas cooperativas no asocian a los propietarios de las viviendas sino a sus usuarios o arrendatarios<sup>51</sup>. Por lo general, la propiedad de las viviendas suele ser de la Administración pública siguiendo programas de fomento del alquiler; no obstante, también se pueden identificar proyectos privados en esta modalidad de cooperativa de vivienda. Se distingue por recaer la gestión y administración de las edificaciones sobre los propios usuarios, tratándose sin duda de un alquiler distinto al ordinario, pues los arrendatarios disponen de atribuciones superiores.

Se puede distinguir entre el arrendamiento simple y el alquiler de atribución. En el primero, el arrendatario es también copropietario del inmueble, considerando sus

aportes como pago del alquiler y con lo que se cubren los créditos financieros concedidos a la sociedad, disminuyendo su importe de acuerdo con la amortización de los préstamos. Los socios, si bien participan en la gestión cooperativa, no disponen de un derecho de uso transmisible. En el segundo, se hace una fusión entre la cooperativa para la adjudicación en propiedad y el alquiler simple, ya que, si bien el socio paga un alquiler para cubrir los créditos de la sociedad, una vez amortizados los socios pasan a ser los propietarios definitivos de sus viviendas, disolviéndose la sociedad cooperativa<sup>52</sup>.

Es una modalidad poco usual en España<sup>53</sup>, mediante la cual la Administración puede ceder suelo o edificios públicos para construir viviendas en régimen de alquiler gestionado por una cooperativa.

#### 4.2.3. Cooperativas de vivienda en cesión de uso

Las cooperativas de vivienda españolas en cesión de uso están inspiradas en el modelo escandinavo Andel, propio del *cohousing* danés, que se puede traducir como la participación o acción que tiene cada socio sobre el patrimonio cooperativo<sup>54</sup> y donde la propiedad tanto de los elementos privativos como de los comunes permanecen bajo la titularidad de la propia cooperativa. En el referido modelo, los socios disponen de un derecho de uso exclusivo, indefinido y transferible de los elementos privativos y un derecho compartido e indivisible respecto de los elementos comunes. La finalidad es evitar la especulación de las viviendas sujetas a regulaciones económicas propias<sup>55</sup>. Se trata de una especie de reparto de los elementos que constituyen la propiedad absoluta, ya que los socios disponen del uso y disfrute de las unidades, a cambio del pago de una renta por debajo del precio del mercado (alquiler blando) y el abono previo de una cuota de participación societaria reembolsable en caso de transmisión de los derechos en la sociedad, mientras que la cooperativa retiene el derecho de disposición como si se tratase de un nudo propietario. En concreto, los socios son titulares de las aportaciones al capital y la masa común o gestión económica, así como

50 Merino Hernández, S., Realidad de las cooperativas de viviendas en la Comunidad Autónoma del País Vasco..., p. 283. El referido autor se apoya en las sentencias del Tribunal Supremo de 2 de octubre de 1990, 4 de diciembre de 1990, de octubre de 1991, 8 de mayo de 1993, 16 de junio de 1993, y 8 de noviembre de 1993.

51 Etzezarreta, A. y Merino, S., Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica..., p. 114.

52 Gómez Aparicio, A. P., Análisis de los aspectos financieros de la sociedad cooperativa de vivienda en España..., p. 8.

53 <https://aavvmadrid.org/noticias/jovenes-de-retiro-transforman-un-cuartel-militar-en-viviendas-publicas/>

54 Vidal, L., El foment públic del cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús a Dinamarca i Uruguai..., p. 9.

55 *Ibidem*. De acuerdo con el modelo danés la propia cooperativa puede escoger el criterio o método de regulación de venta de las participaciones entre el coste inicial, la tasación de las autoridades tributarias o la tasación privada que arrojará un precio por metro cuadrado. La cooperativa, además, no puede disolverse y vender sus viviendas mercado libre, pues en caso de disolución, la cooperativa solo puede vender sus inmuebles para que sean dedicados a la vivienda en alquiler.

usuarios de las viviendas y locales mientras sean socios<sup>56</sup>. Por ejemplo, partiendo del proyecto Las Carolinas de la cooperativa de vivienda Entrepatis:

*"Para un piso de 70 m<sup>2</sup>, más unos 20 m<sup>2</sup> de espacios comunes, la cuota inicial rondaría los 40.000 €, y la cuota mensual sería aproximadamente de 700 € (siempre dependiendo del Euribor, ya que la cooperativa tiene una hipoteca). Esta cifra se ajusta de manera proporcional a la superficie de la vivienda. Una de las líneas rojas en el plano económico es que el precio no supere un coste de 10 €/m<sup>2</sup> al mes." (Cooperativa Entrepatis)*

De acuerdo con la norma estatal, para este modelo será preciso que los Estatutos de la cooperativa de vivienda establezcan las normas a las que deberá ajustarse el uso y disfrute de los bienes por los socios. Asimismo, la normativa interna de la cooperativa deberá detallar todos los derechos y obligaciones de los socios y de la cooperativa, pudiendo prever y regular la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute de la vivienda o local con socios de otras cooperativas de vivienda que tengan establecida la misma modalidad (artículo 89.3 de la Ley 27/1999). Es preciso destacar que la legislación parece contemplar exclusivamente el supuesto de que la propietaria de las viviendas sea la cooperativa, pero también podrían ocupar esta posición la Administración pública, entidades bancarias o particulares, cediendo a una cooperativa la gestión del uso o arrendamiento de las viviendas o locales<sup>57</sup>.

La puesta en marcha de las cooperativas de vivienda en cesión de uso ha promovido el resurgimiento del cooperativismo de vivienda como alternativa para el acceso a la vivienda frente a los métodos convencionales de compra o alquiler. Tal y como se ha mencionado, en España las cooperativas de vivienda en su mayoría, se han desarrollado con la finalidad de transferir la propiedad de las viviendas una vez construidos los proyectos habitacionales, lo que, si bien supone una reducción del coste de construcción, por sí solo no soluciona el problema del encarecimiento de la vivienda en propiedad o alquiler, demandando la implementación de un nuevo

modelo. Es en este contexto donde ha surgido la innovación en cuanto al desarrollo de las cooperativas de vivienda y su renacimiento con el modelo de la cesión de uso, que se plantea como un modelo más asequible económicamente que la propiedad y con menos incertidumbre que el alquiler<sup>58</sup>.

Si bien en España no se dispone de una normativa específica para la regulación del modelo Andel o cesión de uso, la Ley 27/1999 de Cooperativas, así como las normas autonómicas, posibilitan su constitución, funcionamiento y desarrollo<sup>59</sup>. Asimismo, para este modelo se prevé la aplicación de un régimen estatutario a partir del cual se delimita la condición de socio, la responsabilidad social, el órgano de gobierno y el régimen de tenencia<sup>60</sup>. La cesión de uso es el modelo minoritario aplicado por las cooperativas de vivienda de todo el mundo, no obstante, en países como Suecia y Dinamarca, dicho modelo representa entre el 22% y el 7%, respectivamente, del total del stock de vivienda, afianzándose especialmente a escala urbana, lo que en Copenhague significa un 30% de su stock habitacional. Dinamarca se distingue además, por su 20% del stock nacional de vivienda en manos de asociaciones de vivienda sin ánimo de lucro y con origen en el cooperativismo de vivienda<sup>61</sup>. De hecho, el modelo de cooperativas de vivienda en cesión de uso se empieza a consolidar especialmente en regiones como Cataluña, donde se concentran la mayoría de estos proyectos<sup>62</sup>.

En las cooperativas de vivienda de cesión de uso se pueden identificar tres características notables<sup>63</sup>:

- a. El derecho de uso, a través del cual el socio cooperativista adquiere la potestad de usar, disfrutar y habitar de forma indefinida un elemento privativo (la vivienda) sin la posibilidad de disponer de su propiedad, ya que la propiedad recae en la propia cooperativa, aunque con la facultad de transmitir los derechos de uso que se ostentan. Este derecho de uso se adquiere con la asociación a la cooperativa y el aporte de una cuota de entrada que, por lo general, se calcula en relación con un porcentaje del coste de la construcción de la unidad privativa sobre la que se adquirirá dicho

56 Fajardo García, G. (Coord.), Las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana..., p. 28.

57 Fajardo García, G. (Coord.), Las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana..., p. 39.

58 Etxezarreta, A. y Merino, S., Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica..., p. 111.

59 Lambea Rueda, A., Adjudicación y cesión de uso en las cooperativas de viviendas..., p.21.

60 Simón Moreno, H. Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España? ..., p. 3.

61 Vidal, L., El cooperativismo, una alternativa posible a la financiación de la vivienda, CIDOB, Barcelona Centre for International Affairs, núm. 207, 2018, p.2.

62 De acuerdo con el mapa estatal de vivienda cooperativa en cesión de uso, Cataluña dispone de 9 proyectos habitados, 4 proyectos en construcción, proyectos en consolidación con suelo o edificio, 43 proyectos en consolidación pendiente de suelo o edificio, y 4 proyectos en formación de grupo. Recuperado en <https://experience.arcgis.com/experience/21f036a19c87430b97ff21035f11a86a> 21 de diciembre de 2023.

63 Lacol y la Ciutat invisible. *Habitar en comunidad...*, pp. 30-51. Rodríguez Liévano, M.P., Los Derechos Humanos en la vivienda colaborativa..., p.29.

derecho<sup>64</sup> y según las deliberaciones del órgano de gobierno de la cooperativa, cuota recuperable ante una hipotética transmisión de derechos. Además, al derecho de uso le acompaña una cuota de arrendamiento no reembolsable, ya que permite hacer frente a los costes de financiación y mantenimiento de las edificaciones comunitarias, elemento que hace posible la constitución de un híbrido entre la compra y el alquiler. Se trata de un derecho de uso que será de carácter indefinido y transmisible en caso de fallecimiento en sus propios términos y contenidos<sup>65</sup>.

- b. La propiedad colectiva, cuya titularidad recae en la propia cooperativa amparada en su personalidad jurídica, y de la que deriva la obligación de administración y gestión del patrimonio común e indivisibles de la sociedad. De manera que, la facultad de disposición del patrimonio cooperativo queda a cargo de todos los socios cooperativistas por medio de la asamblea general y su órgano de gobernanza. El carácter de propiedad colectiva suele servir de contrapeso para la permanencia de la organización, no obstante, ello dependerá en gran medida de la composición de la propia cooperativa. Por ejemplo, ante una posible disolución de la asociación de tratarse de cooperativas con participación pública o desarrolladas sobre suelo público, se podría limitar la entrada de las viviendas al mercado libre con la imposición de que sean transferidas a organizaciones sin ánimo de lucro o con su mismo objeto social. En cambio, en el caso de tratarse de cooperativas netamente privadas, la característica de la propiedad colectiva dependerá únicamente de la voluntad de los socios cooperativistas.

En ocasiones, y dada la necesidad de personal cualificado o técnico, la gestión de los bienes comunes se delega a una empresa privada a cambio del pago de una remuneración económica. Esta práctica puede ser una cuestión controvertida ante la posibilidad de que la gestión se desvíe de los principios del cooperativismo, no obstante, esta preocupación puede ser refutada por los amparos jurídicos<sup>66</sup>.

- c. La autopromoción, que recae sobre la propia cooperativa como ente jurídico o sobre una entidad profesional contratada a estos fines, bajo la dirección de la cooperativa, lo que permite reducir el coste de

la vivienda resultante. Esta característica otorga a la cooperativa un papel activo, debiendo esta actuar como promotora del proyecto, dirigirlo, tomar las decisiones y asumir las responsabilidades, sean económicas, arquitectónicas o jurídicas. Es la característica más distintiva en las cooperativas uruguayas de ayuda mutua, ya que la comunidad que forma la cooperativa trabaja en la obra o construcción de las viviendas.

#### 4.2.4. Otras iniciativas emergentes

Si bien nos hemos concentrado en los modelos de cooperativas de vivienda en régimen de propiedad, alquiler y cesión de uso, las cooperativas de vivienda pueden constituirse para el desarrollo de un amplio abanico de propósitos o actividades, entre ellos:

La ayuda mutua, entre grupos de personas que se organizan cooperativamente como equipos de trabajo para construir las viviendas por ellos mismos. Por lo general, reciben asesoría técnica y son muy propias de la normativa uruguaya.

La gestión de usos comunes, con la que se persigue ofrecer servicios, incluidos los de alojamiento o locales comerciales. Es una modalidad aplicada habitualmente en complejos residenciales en la que se asocian los titulares de las viviendas y parcelas con el objetivo de gestionar los elementos comunes y prestar servicios de interés a los socios<sup>67</sup>.

La conservación o administración de los bienes, aunque no es un supuesto muy común. Los socios pueden crear la cooperativa con la finalidad principal de llevar a cabo la conservación y administración de viviendas, locales o elementos comunes de los socios. De hecho, sería posible que la cooperativa, en primera instancia, procure los bienes para sus socios y, una vez lograda esta finalidad, la cooperativa retenga la titularidad de los bienes para su conservación y administración. En ocasiones resulta una medida transitoria hasta la amortización total de la financiación y/o créditos hipotecarios obtenidos para el desarrollo de la obra.

La rehabilitación, consistente en la reparación de edificios o en la regeneración y renovación urbana, en ocasiones obligatoria en determinados supuestos de Ley<sup>68</sup>. Las

64 Por lo general se trata de que 20% del total de la inversión sea producto de fondos propios del proyecto dejando para la financiación el 80% restante.

65 Etzezarreta, A. y Merino, S., Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica..., p. 112.

66 Merino Hernández, S., Realidad de las cooperativas de viviendas en la Comunidad Autónoma del País Vasco..., p.291.

67 Ibidem.

68 Ley 8/2013 de 26 de junio de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

cooperativas para la rehabilitación se constituyen por parte de los propietarios de las viviendas<sup>69</sup> y se pueden desarrollar incluso a través de cooperativas de créditos para la construcción<sup>70</sup> de viviendas. Aunque el cooperativismo de vivienda en España se ha centrado en la obra nueva, a excepción de proyectos puntuales de la Administración, la implicación de los residentes para la transformación urbana de sus barrios es posible a través de las cooperativas de rehabilitación<sup>71</sup>. De hecho, desde 2015 ante las exigencias de la Unión Europea en materia de eficiencia energética, el envejecimiento del parque

A pesar de la variedad de grupos o subcategorías que pueden conformar una cooperativa de vivienda, la división clásica entre senior e intergeneracional se mantiene, aunque con un cambio en la tendencia de desarrollo pues, si bien las cooperativas senior fueron las protagonistas en su origen, en la actualidad lo son las cooperativas de vivienda intergeneracionales<sup>74</sup> que incluye a personas solas, parejas o familias de distintas edades.

Tabla num. 1. Comparativa de los principales modelos de cooperativas de vivienda aplicados en España.

Modelo	Objeto	Particularidad	Financiación	Duración
<b>Adjudicación en propiedad</b>	Procurar vivienda en propiedad para los socios.	Acceso a la vivienda a precio de coste.	Por lo general, suelen depender de una financiación netamente privada (aporte de los socios y créditos hipotecarios).	Efímera. Aproximadamente 5 años.
<b>Usuarios y Arrendatarios</b>	Procurar vivienda temporal para los usuarios.	Fomento al alquiler social. Vivienda asequible para grupos vulnerables (jóvenes, familias de bajos ingresos, personas mayores).	Por lo general, suelen contar con apoyo financiero de las autoridades públicas (subvenciones, ayudas al pago del alquiler, fondos públicos, otros).	Según el plazo determinado por el proyecto público.
<b>Cesión de uso</b>	Procurar vivienda asequible (alquiler indefinido) para los socios o usuarios.	Aporte inicial recuperable. Derecho de uso transmisible. Alquiler blando.	Por lo general, suelen confluir distintas fuentes: aportes de los socios, financiación privada, apoyo de la Administración directo e indirecto, otros.	Indefinido. Podría variar si se desarrolla mediante derecho de superficie en suelo público (50 a 85 años).

Fuente: Autoría propia.

habitacional español y la reducida oferta inmobiliaria, las Administraciones, las entidades financieras, así como diferentes entidades asociativas vienen señalando el potencial de la gestión de la rehabilitación de edificios por medio de cooperativas<sup>72</sup>.

Por otra parte, los modelos de cooperativas de vivienda, además de por el régimen aplicable, se distinguen por su composición. Por lo que tratándose de una figura análoga al *cohousing* europeo, por lo que respecta al desarrollo comunitario se pueden identificar modalidades muy similares, entre estas<sup>73</sup>: a) senior, compuesta por personas mayores de 50 años con el objeto de residir junto a personas de avanzada edad; b) multigeneracional, compuesta por un grupo heterogéneo de personas que procuran residir junto a distintas generaciones; o c) de grupos homogéneos o determinados como los LGTBI, mujeres, personas con discapacidad, ecologistas, etc.

#### 4.3. La importancia de las cooperativas de vivienda en la actualidad

En el contexto actual, las cooperativas de vivienda se alzan como una alternativa habitacional distinta a los modelos convencionales de compra y alquiler. Tal y como se ha señalado, la existencia de diferentes modelos cooperativos permite atender tanto los requerimientos de vivienda asequible en propiedad, apoyados en el cooperativismo y la supresión de intermediarios, logrando viviendas a precio de coste, como acceder a alquileres más económicos, bien por su vinculación con proyectos públicos, o bien por el desarrollo de modalidades propias como la cesión de uso, que sigue un sistema de propiedad colectiva de todo el complejo habitacional y alquiler indefinido de la vivienda asignada, con lo que se logra la seguridad de un propietario con el precio y las responsabilidades propias de un socio/arrendatario.

69 Falcón Pérez, C., y Fuentes Perdomo, J., La participación de las cooperativas en el desarrollo urbano sostenible, p. 102.

70 Ibidem.

71 Ibidem.

72 Lambea Rueda, A., Rehabilitación, regeneración y renovación urbana. Experiencias novedosas en cooperativas de viviendas: rehabilitación y mediación, *CIRIEC-España Revista Jurídica*, núm. 26, 2015, 131.

73 Ibidem.

74 Michelini, J., Relli Ugartamendía, M. y Vértiz, F., Pensar y producir otra ciudad..., p. 109.

En este mismo sentido, la importancia del desarrollo de modelos alternativos a la compra y el alquiler convencional de vivienda no solo se sustenta en aspectos económicos, dado que la sociedad moderna refleja cambios sustanciales en relación con la composición de los hogares. En el caso de España, por ejemplo, los hogares con mayor proyección de crecimiento para los próximos 15 años son los constituidos por una sola persona<sup>75</sup>, lo que refiere un cambio en relación con la oferta de vivienda futura. Asimismo, en España la población mayor de 65 años proyecta un crecimiento importante, 26,5% para el año 2035<sup>76</sup>, lo que en caso de constituir un hogar unipersonal, alerta sobre la importancia de contar con modelos habitacionales propios a la realidad social, como bien podrían ser las cooperativas de vivienda, por ejemplo en la modalidad de cesión de uso y tipología senior, en las que se podrían entender tanto las necesidades básicas propias del derecho a la vivienda como otras necesidades sociales y asistenciales propias de las redes comunitarias o de la convivencia propia de este modelo. De hecho, estos mismos argumentos se encuentran señalados en el proyecto España 2050 donde se plantea la cohabitación con apoyo intergeneracional entre miembros que no sean de la familia, cohousing senior, en sus múltiples formas (viviendas colaborativas, cooperativas, colectivas), con el objetivo de contrarrestar la soledad no deseada y fomentar la participación de estas personas en la sociedad<sup>77</sup>.

Las nuevas tendencias en cooperativas de vivienda también podrían suponer oportunidades para la población más joven y las familias de bajo poder adquisitivo, ya que tanto la cesión de uso, en cooperativas multigeneracionales, como la propiedad temporal en proyectos cooperativos públicos privados basados en derecho de superficie, se presentan como modelos con capacidad para brindar estabilidad residencial y atender las necesidades habitacionales de estos grupos: viviendas dignas y asequibles, principalmente en entornos urbanos. De hecho, el impulso de los nuevos modelos podría contribuir a contrarrestar fenómenos como la gentrificación urbana, la emergencia de esquemas de economía colaborativa como los “pisos compartidos” o la proliferación de viviendas precarias como soluciones habitacionales en entornos urbanos. Lo anterior, tomando en cuenta los pronósticos del crecimiento de la población urbana a nivel mundial y nacional que, de acuerdo con los

datos del Banco de España, pronostican para el país un déficit habitacional de 600.000 viviendas nuevas para el año 2025<sup>78</sup>.

Las cooperativas de vivienda se distinguen, además, por sus valores democráticos y participativos que permiten a los socios decidir sobre las prioridades y gestión de sus viviendas, decisiones posteriormente reflejadas en la comunidad en general. Asimismo, las cooperativas de vivienda destacan por su vinculación a la sostenibilidad ambiental, reflejado tanto en el desarrollo de las construcciones de las viviendas al optar por materiales que generen menos impacto, puedan ser reutilizables o entren dentro de una economía circular, como en el propio estilo de vida comunitaria, que permite la colectivización de determinados servicios (energía renovable, internet, etc.), una combinación que se traduce en un impacto positivo en la salud de los habitantes.

De lo anterior, se concluye la importancia de la cooperativa gravita entre la proporción de vivienda digna, asequible y sostenible a una demanda habitacional muy variada y la participación socio-comunitaria en un espacio democrático.

#### 4.3.1. Perspectiva internacional

El desarrollo de las cooperativas de vivienda en sus distintos modos de aplicación se ha extendido por todo el mundo. No obstante, bien por su cualidad de pioneros o bien por sus modelos exitosos, determinados países se han convertido en referentes esenciales para poder entender, aplicar y desarrollar nuevas propuestas de cooperativas de vivienda. Entre estos países se han seleccionado: Dinamarca, Uruguay y Canadá, los cuales, si bien no aplican un modelo único en el cooperativismo de vivienda, arrojarán reflexiones elementales para comprender las nuevas tendencias que siguen las cooperativas de vivienda en España.

A continuación, se expone un resumen histórico y funcional del cooperativismo de vivienda en los países seleccionados, señalando que en el punto 8 del presente estudio se ofrece un análisis práctico en el que se describen determinados proyectos de cooperativismo de vivienda, abarcando tanto el proceso constitutivo y estructural como su desarrollo cotidiano.

75 Censos de Población y Viviendas 2021. Resultados sobre Hogares y Viviendas. Nota de prensa 30 de junio de 2023. Instituto Nacional de Estadística (INE).

76 Proyecciones de Población 2020-2070 22 de septiembre de 2020. Instituto Nacional de Estadística (INE).

77 Oficina Nacional de Prospectiva y Estrategia del Gobierno de España, España 2050, Fundamento y propuestas para una Estrategia Nacional de Largo Plazo, Madrid: ministerio de la presidencia, 2021, p. 228.

78 Banco de España, El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad, Informe anual 2023, p. 251.

## Dinamarca:

El desarrollo de la vivienda colaborativa danesa se origina a principios del siglo XX, de manera que Dinamarca se podría considerar pionera e impulsora de la vivienda colaborativa bajo la denominación de *cohousing*. Las primeras comunidades de viviendas compartidas (*kollektivhuse*) fueron construidas entre 1930 y 1950 como crítica al aislamiento del individuo y las familias, y cuya finalidad principal era la repartición del trabajo cotidiano<sup>79</sup>.

En el *cohousing* danés destacan dos etapas: una inicial tras la Segunda Guerra Mundial, consolidada en los años sesenta, y otra exponencial entre los años ochenta y noventa. La primera etapa se caracterizó por la combinación de la vivienda individual y la colectiva que abarcaba espacios independientes y espacios comunes, cuya piedra angular recaía en la importancia de compartir el comedor y la cocina, además de determinadas labores domésticas, así como por la retención de la propiedad de las unidades por parte de los usuarios u ocupación directa de las viviendas por parte de los propietarios<sup>80</sup>. En la segunda etapa del desarrollo de *cohousing* danés destaca la aparición de las asociaciones sin ánimo de lucro, la regulación (Ley de 1975) y las ayudas estatales que promovían las cooperativas de vivienda como modelo de vivienda accesible<sup>81</sup>, dando lugar a un cambio en la estructura pasando de la propiedad al derecho de uso y las tenencias de acciones sobre los bienes cooperativos.

De igual forma, en la práctica danesa destacan dos modelos el Andel (*Andelsboligforening*) y el Almene (*almennyttige*), el primero se refiere a las cooperativas de vivienda de carácter privado y el segundo a las asociaciones de vivienda de carácter público o sin ánimos de lucro. En el modelo Andel, cada socio de la cooperativa tiene una participación en el patrimonio colectivo que le da el derecho de uso de su vivienda y de los espacios comunes, así como la facultad de participar y votar en las estructuras de gestión y decisión de la cooperativa. El esquema financiero del modelo Andel se basa en el apalancamiento privado, pero ello no le imposibilita a acceder a determinadas ayudas públicas, directas e indirectas. En el modelo *Almene* se implementa una

especie de alquiler indefinido en donde los arrendatarios participan en los procesos de toma de decisiones sobre la gestión de la asociación<sup>82</sup>. Estas últimas asociaciones se encuentran sujetas a una estricta regulación y a la participación pública en su financiación<sup>83</sup>, en especial de las autoridades locales o municipales, lo que a su vez implica cierta complejidad respecto a su órgano de gobernanza.

## Canadá-Quebec:

Las cooperativas de vivienda en Canadá se remontan a la década de 1930. Aunque no es hasta la década de 1960 cuando se logra su desarrollo a gran escala al contar con el apoyo financiero<sup>84</sup> de las autoridades públicas que procuraban ofrecer alquileres asequibles a los canadienses con ingresos bajos y/o moderados. De hecho, en los años ochenta, las grandes provincias canadienses, entre ellas Quebec, Ontario y Columbia Británica, establecieron sus propios programas de desarrollo para financiar cooperativas de vivienda. No obstante, desde los años noventa solo la provincia de Quebec ha mantenido el desarrollo de cooperativas de vivienda a través de sus propios programas de viviendas.

El modelo de cooperativas de vivienda que prevalece en Canadá es el del alquiler, manteniendo los socios cooperativistas la propiedad colectiva bajo la titularidad de la propia cooperativa, aunque sin participación accionaria en los activos. Entre las principales características de la cooperativa de vivienda canadiense destacan el alquiler permanente siendo los socios los inquilinos; una finalidad no lucrativa, ya que el precio del alquiler se fija a razón de que puedan cubrir los gastos inmediatos y las reservas de capital, sin que los miembros puedan acceder a dividendos; mixticidad social, económica y generacional; participación democrática, pues cada socio tiene derecho al voto; tamaño moderado, disponiendo las cooperativas más grandes de unas 770 viviendas aproximadamente; gestión variada, la administración puede ser por contratación de profesionales, gestoras o voluntariado de los miembros; y posibilidad de depósitos y acciones, dependiendo de la regulación aplicable es posible el desembolso de un depósito de seguridad (un mes de

79 Guzon Larsen H., "Denmark: anti-urbanism and segregation", en Hagbert P., Gutzon H., Thörn H. y Wasshede C. (ed.), *Contemporary Co-Housing in Europe. Towards sustainable cities?* (21-37), Oxon, 2020, p. 26.

80 Sættedammen, 1972, es un ejemplo pionero de comunidad danesa de cohousing.

81 Guzon Larsen H., "Denmark: anti-urbanism and segregation" ..., pp. 28-33.

82 Vidal-Folch, L., Asociaciones y cooperativas de vivienda en Copenhague y Dinamarca ...

83 Vidal, L., El foment públic del cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús a Dinamarca i Uruguai, Ladinamo, Fundació per l'habitatge cooperatiu, 2018, p.7.

84 El apoyo gubernamental ha llegado en forma de hipotecas gubernamentales preferenciales, subsidios operativos y asistencia para el alquiler a hogares de bajos ingresos. Recuperado en fecha 13 de diciembre de 2023 <https://www.housinginternational.coop/co-ops/canada/>

renta) o la compra de acciones reembolsables a la salida del socio de la cooperativa.

La financiación de las cooperativas de vivienda canadienses se basa principalmente en el respaldo público, siendo en muchos casos el propio gobierno el prestamista hipotecario con acuerdos por plazos variables de hasta 50 años. La Federación de Vivienda Cooperativa de Canadá (CHF Canadá, anteriormente Fundación de Vivienda Cooperativa de Canadá) es la organización coordinadora nacional de viviendas cooperativas del país. Las cooperativas de vivienda en Quebec no pertenecen directamente a CHF Canadá, no obstante, existe un acuerdo especial de membresía con las organizaciones de vivienda cooperativa de Quebec que reconoce el patrimonio y la cultura distintivos de la provincia y el desarrollo de su movimiento de vivienda cooperativa.

Las cooperativas de vivienda canadienses coexisten con los *cohousing*, que suelen desarrollarse bajo la estructura de títulos de estratos o condominios, en los que los socios son propietarios directos de las viviendas, aunque por lo general, sin ánimo de lucro y persiguiendo un equilibrio entre privacidad y comunidad de sus miembros.

### **Uruguay:**

El origen de las cooperativas de vivienda en Uruguay se ubica en la autoconstrucción y las organizaciones sindicales desarrolladas con gran fuerza a finales de los años sesenta e impulsadas por la Ley uruguaya número 13.728 de 1968 relativa al Plan Nacional de Vivienda<sup>85</sup>. La referida normativa estableció en su artículo 130 que *“las cooperativas de vivienda son aquellas sociedades que, regidas por los principios del cooperativismo, tienen por objeto principal proveer de alojamiento adecuado y estable a sus asociados, mediante la construcción de viviendas por esfuerzo propio, ayuda mutua, administración directa o contratos con terceros, y proporcionar servicios complementarios a la vivienda”*.

De acuerdo con el artículo 7 de la Ley 18.407 de octubre 2008, Ley General de Cooperativas, deben observar los siguientes principios: libre adhesión y retiro voluntario de los socios; control y gestión democrática por los socios, participación económica de los socios, autonomía e independencia, educación, capacitación e información cooperativa, cooperación entre cooperativas, y compromiso con la comunidad. Unos lineamientos que dirige la práctica de los valores del cooperativismo de vivienda. Las cooperativas de vivienda, de acuerdo con el artículo 188 de la referida ley, deberán observar principios adicionales entre estos: el suministro de viviendas a precio de coste; la no capitalización ni reparto de los excedentes; la existencia de socios titulares únicos<sup>86</sup> de la participación social y el derivado derecho de uso y goce sobre la vivienda; y socios con titularidad compartida<sup>87</sup> de la participación social con derecho de uso y goce sobre una misma vivienda.

Las cooperativas de vivienda uruguayas se constituyen principalmente basándose en dos sistemas: al ahorro previo (aporte económico o dinerario que ronda un 15% del costo total del proyecto) y la ayuda mutua<sup>88</sup> (aporte no dinerario o mano de obra), cuya obra final puede dar lugar a un uso basado en la propiedad colectiva e indivisible (derecho de uso y disfrute cuyos titulares se denominan usuarios) o a la propiedad absoluta o individual (derecho de uso, disfrute y disposición, cuyos titulares se denominan propietarios) típico de la propiedad horizontal. Atendiendo a los artículos 128 y siguientes de la Ley 18.407, las unidades cooperativas de vivienda se pueden clasificar en cooperativas de usuarios o cooperativas de propietarios. En las primeras, solamente se atribuyen a los socios el derecho de uso y disfrute sobre las viviendas sin limitación de tiempo, mientras que en las segundas se atribuyen la propiedad exclusiva e individual de la propiedad horizontal<sup>89</sup>, sobre las respectivas viviendas, con facultades de disponibilidad y uso según lo que prescriben los artículos de la referida norma.

Las cooperativas basadas en el ahorro previo se coordinan bajo la dirección de la Federación de Cooperativas de Vivienda de Usuarios por Ahorro Previo (FECovi) y destacan por el desplazamiento de

85 Actual Ley 18.407 de octubre 2008, Ley de Cooperativas. Reglamento 183/018 de junio de 2018.

86 Se refiere a las personas que están a cargo del núcleo familiar de forma individual.

87 Se refiere a las personas que comparten la responsabilidad del núcleo familiar mediante matrimonio, unión de hecho o concubinato, etc. En las cooperativas de usuarios, ambos socios cotitulares ejercerán conjuntamente el derecho de uso y goce sobre la misma vivienda y asumirán las obligaciones correspondientes.

88 Machado Macellaro, G.J., “Cooperativismo de vivienda por ayuda mutua Formación, experiencia y lucha en Uruguay”, Revista de Ciencias Sociales, DS-FCS, vol. 33, núm. 47, 2020, p.115.

89 Machado, G., *Habitar las experiencias: aprendizaje y sociabilidad comunitaria en las cooperativas de vivienda por ayuda mutua*, Montevideo: Ediciones Universitarias, Universidad de la República de Uruguay, Biblioteca plural, 2019, p.62.

los intermediarios y la autogestión cooperativa en la administración de los ahorros de los usuarios<sup>90</sup>. Tanto el suelo como el inmueble es propiedad de la cooperativa, adquiriendo los socios un derecho sobre las viviendas de “uso y disfrute” ilimitado y transmisible *inter vivos* o *mortis causa*. Los socios cooperativistas, además disponen de derecho a voto y participación en el órgano de gobierno y participación del capital social, lo que incluye tanto el aporte inicial o ahorro previo y sus aportes a la amortización de la financiación hipotecaria, excluyendo de los intereses pagados<sup>91</sup>.

Las cooperativas basadas en la ayuda mutua se organizan bajo la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM), que brinda a los futuros usuarios apoyo y capacitación técnica para la construcción y gestión de sus viviendas. Las cooperativas de ayuda mutua construyen el conjunto habitacional basado en el trabajo comunitario, con un compromiso de veintiuna horas de trabajo a la semana, sin determinar previamente cuál será el espacio privativo o vivienda que le corresponderá a cada socio, lo que se decide por sorteo, haciendo el proceso de construcción de las viviendas más transparente. Estas cooperativas pueden adquirir tanto suelo privado como público o adquirir el inmueble para su rehabilitación. Cabe destacar que todos sus proyectos cooperativos se desarrollan bajo el régimen de cesión de uso, ya que parten de la valoración social de la vivienda sobre su consideración como bien económico.

#### 4.3.2. Perspectiva nacional

El cooperativismo de vivienda, desde su inicio, ha colaborado con el Estado respecto al mandato constitucional de promover las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho a disfrutar una vivienda digna y adecuada (art. 47 de la Constitución española). De hecho, la cooperativa de vivienda es una de las tipologías de cooperativas más relevante en asuntos sociales y económicos<sup>92</sup> y ha producido más de 1,5 millones de viviendas<sup>93</sup> en obra nueva, demostrando su capacidad de dar respuesta a una necesidad de vivienda mediante la acción colectiva. Las cooperativas de vivienda han sabido mantener en el centro el interés por la comunidad, revirtiendo su actividad en beneficios para

la sociedad como la reducción del coste de las viviendas y la reactivación de la economía. Asimismo, la propia naturaleza participativa de la entidad ha otorgado a los usuarios el poder de decisión y gestión de sus viviendas sin distinción por modelos residenciales, familiares o regímenes de tenencia.

En los últimos años, la sociedad española ha presentado un importante cambio en cuanto a la composición de sus hogares, proyectándose los hogares constituidos por una sola persona, como los de mayor crecimiento para los próximos 15 años<sup>94</sup>. Así mismo, se prevé un incremento de la población mayor de 65 años hasta el 26,5% para el año 2035<sup>95</sup> y un aumento de la esperanza de vida hasta los 90 años de edad, lo que infiere un importante aumento de personas que vivirán solas en un futuro próximo. Por otra parte, el desplazamiento de la población activa hacia las grandes ciudades, junto al encarecimiento del precio de la vivienda en los centros urbanos, tanto en propiedad como alquiler, y la falta de proyectos de vivienda social, suponen para la población más joven y de ingresos limitados un importante problema de acceso a la vivienda, que en su mayoría les expulsa hacia las periferias urbanas o les obliga a improvisar esquemas de economía colaborativa



90 Abbadie L., et.al., *Vivienda por cooperativas de ahorro previo...*, p. 23.

91 Ibidem. No se considerará parte del capital social las cuotas de mantenimiento u otros gastos de la cooperativa asumidos por los socios cooperativistas.

92 Merino Hernández, S., Cooperativas de vivienda, en Peinado Gracia, J. I. (Dir.), *Tratado de Derecho de cooperativas*, Tomo II, Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, pp. 1393-1395.

93 Falcón Pérez, C., y Fuentes Perdomo, J., La participación de las cooperativas en el desarrollo urbano sostenible, p. 103.

94 Censos de Población y Viviendas 2021. Resultados sobre Hogares y Viviendas. Nota de prensa 30 de junio de 2023. Instituto Nacional de Estadística (INE).

95 Proyecciones de Población 2020-2070 22 de septiembre de 2020. Instituto Nacional de Estadística (INE).

---

como los “pisos compartidos” o aceptar viviendas precarias como soluciones habitacionales.

De lo anterior, se puede inferir que los modelos convencionales de vivienda, compra y arrendamiento, por sí solos no se ajustan a las necesidades de un importante grupo de la sociedad actual y futura, por lo que urge explorar nuevas alternativas habitacionales. En este sentido, las cooperativas de vivienda, por sus características socioeconómicas y en sus distintas modalidades, podrían constituir una tercera opción de acceso a la vivienda con capacidad para satisfacer necesidades hasta ahora insatisfechas por los modelos tradicionales. De hecho, ello ya es así en muchos países europeos como Polonia, Noruega, República Checa y Suecia, donde las cooperativas administran hasta el 20% del parque de vivienda<sup>96</sup>.

Tal como se ha señalado en párrafos anteriores, la tenencia en propiedad de las viviendas en España se posiciona por encima de la media europea con un 76% de propietarios frente a otras formas de tenencia<sup>97</sup>, bien por preferencias socioculturales o bien por influencia de las políticas públicas. A pesar de que se trata de un alto porcentaje de propietarios, los valores señalados han ido disminuyendo significativamente en las últimas décadas<sup>98</sup>, por lo que se van reclamando modelos de vivienda alternativos o híbridos entre la compra y el alquiler de vivienda, donde encuentra cabida y destaca la importancia de las cooperativas de vivienda, que en sus distintas modalidades podría satisfacer vivienda en propiedad, alquiler, cesión de uso u otras formas de tenencia.

---

96 Gruis, V., Reflections on European social housing models and opportunities for housing cooperatives from a Dutch perspective, *Research in Urbanism Series*, 5, 2019, p.31.

97 Datos validados con el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) que para 2022 señalaba un 75.9% de españoles propietarios de sus viviendas frente a otros regímenes de tenencia.

98 Datos validados con el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) que para 2013 señalaba un 78.9% de españoles propietarios de sus viviendas frente a otros regímenes de tenencia.

# 5. Las cooperativas de vivienda como alternativa al modelo de vivienda actual. Su aplicación práctica

A continuación, se detallarán los aspectos más relevantes en la constitución, financiación, organización y funcionamiento de las cooperativas de vivienda de acuerdo con la normativa española:

## 5.1. Estructura económica, financiera y fiscal de las cooperativas de vivienda

El factor económico es determinante en el desarrollo de las cooperativas de vivienda y será más o menos complejo según el modelo de cooperativa que se decida desarrollar. La fórmula de uso común en el sector inmobiliario es la de capital propio (ahorro) más crédito hipotecario<sup>99</sup>, de manera que la factibilidad de la mayoría de los proyectos inmobiliarios está condicionada a los aportes propios de los desarrolladores y el respaldo de las instituciones financieras. Adicionalmente, y en determinadas ocasiones, la participación de la Administración supone una tercera fuente de financiación, aunque principalmente respecto a proyectos de vivienda pública, protegida o de carácter social.

En el ámbito de las cooperativas, tal y como se ha señalado en líneas anteriores, cuando el objeto de esta sociedad es procurar viviendas, locales u otras edificaciones para adjudicarlos en propiedad a sus socios, la fórmula de financiación tradicional no supone grandes inconvenientes, pues cada socio responderá por los aportes asignados y respaldará una hipoteca individual una vez completada la división horizontal del proyecto, aunque ello supone establecer un sesgo respecto al público al que se dirige el proyecto, personas de ingresos medios y con garantías individuales. No

obstante, en el caso de cooperativas de cesión de uso u otras modalidades en las que la sociedad retenga de manera indefinida la titularidad de todo el patrimonio cooperativo, se puede encontrar mucha reticencia por parte de las entidades financieras, aludiendo una estructura con garantía débil e imponiendo, en algunos casos, la alteración de la propiedad colectiva para pasar a la copropiedad o la propiedad individual<sup>100</sup> durante la vida del crédito. Ante la situación anterior, la experiencia internacional demuestra la importancia de la participación de la Administración para el funcionamiento o respaldo de estos modelos<sup>101</sup>.

### 5.1.1. Aportaciones de los socios o financiación interna

De acuerdo con el artículo 45 de la Ley 27/1999, “el capital social estará constituido por las aportaciones obligatorias y voluntarias de los socios”. Los Estatutos fijarán la aportación obligatoria mínima al capital para la consideración de socio de la cooperativa, calificando como aportación voluntaria del socio todo lo que exceda a la aportación obligatoria al capital social. La referida aportación obligatoria podría ser igualitaria entre los socios<sup>102</sup>, o variable en función de la actividad de la cooperativa<sup>103</sup>.

La Ley Estatal de Cooperativas distingue, además, determinados aportes que, si bien corresponden a los socios, no forman parte del capital social de la cooperativa. En concreto en su artículo 52, dispone que los Estatutos y la Asamblea General podrán establecer cuotas de ingresos y/o periódicas, que no integrarán el capital social ni serán reintegrables. Con las referidas aportaciones se constituye una “masa en comunidad con gestión cooperativa” o “una comunidad de gestión cooperativa” que en las cooperativas de vivienda tiene como finalidad la edificación de las viviendas. Los bienes que conforman la masa común no forman parte del patrimonio de la cooperativa como entidad con personalidad jurídica, ni de los socios de manera individual, sino que se sujeta a las condiciones establecidas por la propia cooperativa, que la gestionará de acuerdo con su finalidad social. Lo anterior se debe a la doble relación existente entre la cooperativa y los socios: por un lado, una relación asociativa respecto a

99 Rodríguez Padilla, M., Instrumentos jurídico-financieros de fomento al ahorro para el acceso a la vivienda en propiedad..., p. 821. Una fórmula que por lo general se compone del 20% de capital propio y 80% de crédito hipotecario o financiación externa.

100 Rodríguez Lievano, M.P., Los Derechos Humanos en la vivienda colaborativa..., p.192.

101 Simón Moreno, H. Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España? ..., p. 7.

102 Suele ser lo habitual en las cooperativas de vivienda.

103 Fajardo García, G. (Coord.), Las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana..., p.80.

---

la constitución de la sociedad cooperativa, y, por otro lado, una relación representativa frente a terceros respecto a la materialización del objeto social, la vivienda<sup>104</sup>.

De manera que, podemos distinguir entre los aportes al capital social que ingresan al patrimonio cooperativo y los aportes que ingresan a la masa común bajo la gestión cooperativa que no integran el capital social<sup>105</sup>. En el caso de una cooperativa de vivienda para la adjudicación en propiedad, esta masa común contendrá los aportes o precio inicial de la vivienda que se adjudicará a cada socio, y en caso de una cooperativa de cesión de uso, estas aportaciones contendrán la valoración del derecho de uso indefinido sobre la unidad de convivencia, recuperable ante la baja del socio titular. En ambos casos, el aporte inicial para la construcción de las viviendas podría determinarse por la dimensión de la unidad funcional que se adjudicará o disfrutará a razón de su superficie disponible, o en cesión de uso atendiendo a la capacidad económica del grupo u otros criterios.

Es importante, además, distinguir, entre los Fondos de Reserva Voluntarios y los Obligatorios ambos de carácter no divisible, que procuran solvencia financiera para la sociedad cooperativa. La reserva voluntaria es producto de los excedentes de las operaciones de sociedad con los socios, mientras que los fondos obligatorios engloban operaciones con terceras personas o no socios, extraordinarias como las plusvalías, producto de la enajenación de activos, actividades diferentes a su objeto social o participaciones en sociedades no cooperativas, así como los excedentes de los ejercicios económicos anteriores<sup>106</sup>. Los referidos recursos aportan independencia económica a la sociedad que los contempla en su propio haber.

Las cooperativas de vivienda también podrían generar fondos propios para las actividades de formación y educación de los socios, con acceso a subvenciones y donaciones y con la particularidad de considerárseles inembargables.

### **5.1.2. Financiación y créditos hipotecarios o financiación externa**

La financiación de las cooperativas de vivienda se nutre de distintas fuentes entre las que concurren las aportaciones de los socios<sup>107</sup>, los créditos de entidades privadas, las subvenciones públicas, la emisión de títulos participativos<sup>108</sup>, así como cualquier otra forma de captación de recursos a largo plazo a disposición de las empresas.

Las aportaciones económicas de los socios, sin duda, suponen una parte importante en la financiación de cualquier promoción inmobiliaria. No obstante, en las cooperativas de vivienda tradicionales españolas, las participaciones sociales en el capital suelen ser pequeñas en relación con los aportes de los socios para acceder a las viviendas. Esto se debe a que los pagos de los socios relativos a los servicios cooperativos no suelen integrar el capital social, sino que se asocian a pactos contractuales para evitar la responsabilidad social global derivada. En especial, en las cooperativas de vivienda en régimen de propiedad individual, en las que los socios hacen aportaciones directas o anticipos a cuentas para hacer frente a la financiación del proyecto inmobiliario de tipo cooperativo siguiendo un plan económico predeterminado y llegando a suponer un porcentaje importante de los fondos totales requeridos para la construcción de las viviendas. En el caso de las cooperativas de cesión de uso que promueven la propiedad colectiva, y según la experiencia europea, los socios suelen suscribir participaciones nominales en el capital social de acuerdo con el coste de la vivienda asignada, pudiendo transferir dichas participaciones en caso de bajas voluntarias, pues si bien la cooperativa dispone de un patrimonio general de mayor valor, los socios tienen la facultad de transmitir su derecho de uso<sup>109</sup> y recuperar los valores aportados relativos a la financiación de primer nivel.

Ahora bien, en España los préstamos hipotecarios constituyen los recursos por excelencia de cualquier proyecto inmobiliario, incluidos los desarrollados por cooperativas de vivienda, llegando a suponer hasta el 80% de los recursos requeridos para la ejecución del proyecto. Para las cooperativas de vivienda en adjudicación de la propiedad, el acceso a la financiación hipotecaria

---

104 *Ibidem*, p.79.

105 *Ibidem*, p. 81.

106 Gómez Aparicio, A. P., Análisis de los aspectos financieros de la sociedad cooperativa de vivienda en España..., pp. 158-161.

107 Por lo general un 20%.

108 Caso La Borda.

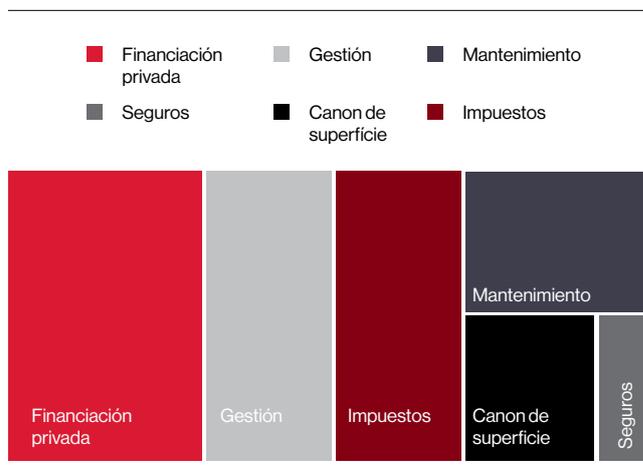
109 *Ibidem*, p. 174.

no suele suponer grandes inconvenientes, pues los socios cooperativistas, por lo general solventes, pasan a respaldar de manera individual el crédito correspondiente a su vivienda. En cambio, para las cooperativas en cesión de uso, dada su naturaleza de propiedad colectiva, el acceso al crédito hipotecario supone retos importantes, llevándolos a recurrir a créditos privados no hipotecarios, donaciones o actividades diversas para reducir la financiación requerida<sup>110</sup>. Es importante destacar que en España determinados proyectos de vivienda cooperativa bajo el régimen de cesión de uso han logrado acceder al crédito hipotecario bajo el sistema de la banca ética<sup>111</sup>, aunque estas entidades actualmente resultan limitadas para el respaldo de grandes volúmenes de préstamos, lo que subraya la necesidad de poder contar con el apoyo público y/o subvenciones en general.

En este punto, además, es importante aclarar que en las cooperativas de cesión de uso, si bien los socios realizan una aportación inicial para la financiación del proyecto de carácter retornable, una vez firmados los contratos de cesión de uso, la cooperativa generará sus propios ingresos amparados en gran parte en las cuotas de uso que han de pagar los usuarios de las viviendas de carácter no retornable, tal y como se refleja en el gráfico, soportan las cuotas mensuales de financiación privada, gestión, mantenimiento, seguros, canon de derecho de superficie (si resulta aplicable) e impuestos, aunque con proyección a la baja de acuerdo con el plan de amortización de los créditos respaldados.

Por otra parte, la emisión de títulos valores suponen un refuerzo al capital disponible de las cooperativas, pues se captan recursos de terceros ajenos a la sociedad, aliviando la carga económica de los socios. Recurrir a la emisión de títulos valores podría considerarse una estrategia adicional de apalancamiento<sup>112</sup> con intereses más ventajosos. Así, las cooperativas podrán captar recursos financieros de socios o terceros, con carácter subordinado y con un plazo mínimo de vencimiento de cinco años. De acuerdo con el artículo 53 de la Ley Estatal de Cooperativas, dichas participaciones podrán ser libremente transmisibles. Su emisión en serie requerirá un acuerdo de la Asamblea General en el que se fijarán las cláusulas de emisión y, en su caso, el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa reguladora

Gráfico num. 1. Distribución de la cuota de uso.



Fuente: Autoría propia.

del mercado de valores. Además, las cooperativas podrán emitir obligaciones siguiendo lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital<sup>113</sup>, con las adaptaciones que resulten necesarias. De manera que la Asamblea General podrá acordar la emisión de títulos participativos, considerados como valores mobiliarios remunerables. Asimismo, entre otras fuentes, se pueden mencionar los préstamos participativos, las aportaciones a fondo perdido y los ingresos por actividades propias de la cooperativa.

### 5.1.3. Garantías

Al margen de las garantías reales colectivas, las garantías individuales en proyectos inmobiliarios de naturaleza cooperativa resultan determinantes para la aprobación de créditos privados. Esto supone un doble obstáculo para las viviendas cooperativas en la modalidad de cesión de uso: por un lado, de carácter económico respecto a los grupos aspirantes a quienes se les imponen unas rentas mínimas; y por otro, de carácter estructural respecto al mantenimiento de la propiedad colectiva de la modalidad, ya que se exige la división horizontal del proyecto y su correspondiente garantía individual.

Tal y como se ha explicado, las entidades financieras siguen siendo reacias a respaldar estructuras jurídicas pocos comunes o atípicas, por lo que exigen a los proyectos inmobiliarios cooperativos no solo la solvencia de los socios cooperativos, sino también el respaldo a

110 Lacol y la Ciutat invisible. *Habitar en comunidad...*, p. 68.

111 Un ejemplo es Fiare Banca Ética y Triodos Bank que ha financiado cooperativas de vivienda como Entrepatis en Madrid y Cal Cases en Cataluña. Así como la cooperativa de servicios financieros Coop57 que presta financiación al proyecto cooperativo La Borda en Cataluña. Lacol y la Ciudad invisible. *Habitar en comunidad...*, pp. 79-80.

112 Gómez Aparicio, A. P., Análisis de los aspectos financieros de la sociedad cooperativa de vivienda en España..., p. 184.

113 Aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

título personal de la vivienda que se pretende disfrutar, desmarcando así la figura de su esencia colectiva. El dilema se plantea, además, a razón de la libertad de transferencia de los derechos de los socios, lo que pudiera producir una rotación activa de socios ajena al control de las entidades financieras, que podrían poner en riesgo sus créditos. No obstante, los órganos de gobierno de las cooperativas pueden controlar la entrada de nuevos socios asegurándose de que estos cumplan las mismas condiciones que los anteriores, así como establecer en los Estatutos sociales las reglas aplicables ante procesos de insolvencia.

La Administración pública se percibe como el garante clave para la financiación exitosa de los proyectos de vivienda de tipo cooperativos. De hecho, en algunas ocasiones, más que un avalista, funge como prestamista directo por medio de la banca pública. Aunque dicha participación podría condicionar los proyectos al cumplimiento de los requisitos para la consideración de vivienda social o de protección oficial, e incluso calificarlos como tales.

### 5.1.3.1. Avaes públicos

Atendiendo a que las autoridades públicas tienen el cometido de satisfacer las necesidades sociales y el bienestar económico de toda la población, estas han de cumplir dos objetivos básicos: establecer el marco institucional sobre el que operarán los agentes económicos e intervenir ante los fallos del mercado que impiden la igualdad de oportunidades. Por ello, la intervención pública en el cooperativismo de vivienda se justifica en la necesidad de contar con un marco jurídico que facilite el desarrollo de cualquier forma de empresa o actividad económica. Asimismo, la cooperación pública en el cooperativismo de vivienda se puede categorizar en dos grupos, las políticas *soft*, que procuran un marco normativo, institucional y ambiental favorable para la operación de las cooperativas. Algunos ejemplos pueden ser el reconocimiento y capacidad de operación en los distintos sectores económicos, el reconocimiento como actor político o el fomento de las cooperativas. En cambio, las políticas *hard*, son aquellas que intervienen en el proceso económico de dichas empresas, entre las

que destacan las medidas presupuestarias, fiscales y de apoyo financiero, así como las medidas de apoyo técnico y formativo<sup>114</sup>.

La experiencia internacional ha demostrado que la participación pública es determinante para el desarrollo del cooperativismo como alternativa habitacional. De hecho, aunque lo ideal sería el diseño de un plan de política integrada entre los diferentes niveles de gobierno, de manera independiente las autoridades públicas locales, regionales y estatales pueden aplicar diferentes medidas para el fomento del cooperativismo de vivienda sin interferir en sus ámbitos competenciales. De acuerdo con lo anterior, cualquier autoridad puede actuar en las distintas fases de desarrollo de la cooperativa, es decir: creación, gestión y mantenimiento o desarrollo<sup>115</sup> de su actividad social.

Las autoridades pueden promover la creación de cooperativas como medio de acceso a la vivienda, aportando terrenos o inmuebles públicos, mediante financiación directa o apoyo técnico. Asimismo, la Administración puede intervenir en la regulación del cooperativismo de vivienda, pudiendo decidir políticas de vivienda o marcos jurídicos que aseguren su buen desarrollo. Incluso, serán las regulaciones bien delimitadas las que aseguren el mantenimiento en el tiempo del modelo cooperativista como alternativa de vivienda consolidada<sup>116</sup>. De hecho, la experiencia internacional ha dejado clara la necesidad de una regulación en la movilización de los valores de cambio de las viviendas cooperativas, pues la desregulación o entrada al libre mercado puede provocar un impacto negativo en el sector vivienda reflejado principalmente en su encarecimiento, tal cual la experiencia danesa y sueca<sup>117</sup>. De manera que, la participación activa de las autoridades públicas supondría una garantía del espíritu social de las cooperativas de vivienda. En contraposición, algunos autores señalan la protesta de grupos de activistas por una estructura autónoma gestionada por los propios habitantes, dado que el control de la vivienda netamente público no les protege de futuras privatizaciones<sup>118</sup>.

114 Chaves, R., Las políticas públicas y las cooperativas, *Ekonomiaz* núm. 79, 2012, pp. 176-177.

115 Baiges C., Ferreri M. y Vidal L., Políticas de vivienda público-cooperativas: una perspectiva internacional comparada, *CIDOB Briefings*, 2019.

116 *Ibidem*.

117 Vidal, L., El cooperativismo, una alternativa posible a la financiación de la vivienda..., p.4.

118 Miralles Buil, D., La Vivienda Cooperativa En Barcelona, entre comunes y producción social del hábitat: ¿Hacia una "comunalización" de la vivienda en Barcelona?, *ACME: An International Journal for Critical Geographies*, Núm. 19, 2020, 66p. 679.

Las cooperativas de vivienda, atendiendo a determinados criterios, pueden beneficiarse de políticas públicas que promuevan la venta de terrenos públicos por debajo del precio del mercado, o la cesión o alquiler de terrenos públicos por un período de tiempo. Tal es el caso de las autoridades locales españolas que suelen apoyar el cooperativismo de vivienda a través de la cesión de suelo municipal mediante derecho de superficie, lo cual permite la construcción de vivienda cooperativa por un plazo de hasta 99 años<sup>119</sup>. Asimismo, se pueden identificar políticas de vivienda que contemplan la reserva de terrenos o porcentajes de viviendas en obra nueva para el cooperativismo<sup>120</sup>, así como medidas que aplican el derecho de tanteo y retracto para atribuir viviendas para destinar a actividades de lucro limitado<sup>121</sup>.

En este mismo sentido, y de acuerdo con la práctica internacional, las cooperativas de vivienda pueden acceder a líneas de crédito público, o financiación blanda, pudiendo las autoridades ofrecer créditos hipotecarios de forma directa mediante instituciones gubernamentales o bancos estatales, como es el caso de Uruguay, o bien servir como garantes para préstamos hipotecarios ofertados por bancos privados, como el caso de Quebec<sup>122</sup>. Los gobiernos locales daneses también ofrecen avalen para cooperativas que solicitan préstamos privados para comprar o construir nuevas viviendas. A nivel nacional, se identifican iniciativas autonómicas como los programas de financiación del *Institut Català de Finances* (ICF) y las bonificaciones ofrecidas por la Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) de la Generalitat de Catalunya, que ofrecen líneas de financiación pública para cooperativas que desarrollan viviendas de protección pública<sup>123</sup>.

En el caso de España, si bien se pueden identificar acciones de promoción y fomento para el desarrollo de cooperativas, especialmente de carácter autonómico y municipal, mediante financiación directa, subvenciones

y acuerdos de cesión de terreno público basados en derecho de superficie para la construcción de viviendas cooperativas de carácter social o bajo el régimen de protección oficial, en general, la participación pública aún es escasa. La Administración pública, hasta el momento, ha desaprovechado la doble oportunidad de cumplir los mandatos de los artículos 47 y 129.2 de la Constitución española: promover las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho a la vivienda, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general e impidiendo la especulación, así como fomentar el desarrollo de las cooperativas. Esto sería posible si se impulsara el desarrollo de las cooperativas de vivienda como una alternativa real de acceso a la vivienda.

Además, algunos autores plantean que la regulación del *cohousing* en España, es decir una normativa propia para la cooperativa de vivienda en cesión de uso, como la Ley valenciana de Viviendas Colaborativas<sup>124</sup>, impulsaría grandes logros en materia de vivienda y urbanismo, ya que un volumen importante de estos proyectos se queda rezagado debido a los largos procesos burocráticos y la dispersión normativa que afecta incluso a las actuaciones de la propia Administración<sup>125</sup>.

#### 5.1.4. Subsidios directes o indirectes

El aporte público para la financiación de la cooperativa puede darse bien mediante subsidios directos, donde las autoridades públicas suelen soportar un determinado porcentaje del coste de la obra, o bien mediante subsidios indirectos, por lo general de índole fiscal relativos a los impuestos societarios o inmobiliarios. Algunas regulaciones, además de las ayudas económicas, disponen de equipos técnicos para asistir las iniciativas de viviendas cooperativas, lo que se consideraría como un incentivo público, tal es el caso de la regulación uruguaya que dispone de la Asistencia Técnica (IAT) de Uruguay.

119 Simón Moreno, H. Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España? ..., p. 7. El autor señala a los Ayuntamientos de Barcelona y Valencia como ejemplos.

120 En Hamburgo, el 20 % de las viviendas de nueva construcción deben ser reservadas para proyectos Baugemeinschaften (cooperativas y fundaciones). En Dinamarca, los municipios pueden reservar hasta el 25% de nuevos desarrollos urbanos para Almene boliger (vivienda común). Vidal-Folch, L., Asociaciones y cooperativas de vivienda en Copenhague y Dinamarca ...

121 En Dinamarca, los inquilinos tienen derecho de tanteo y retracto sobre sus casas si se organizan como asociación cooperativa para comprar la vivienda donde residen. Vidal-Folch, L., Asociaciones y cooperativas de vivienda en Copenhague y Dinamarca ...

122 Ibidem.

123 FECOVI, Claves de la colaboración público-cooperativa en el ámbito local..., p. 80.

Instituto Català de Finances (ICF, Economía social y cooperativa, Recuperado en 13 de febrero de 2024: <https://www.icf.cat/es/productes-financers/prestecs/economia-social-cooperativa>

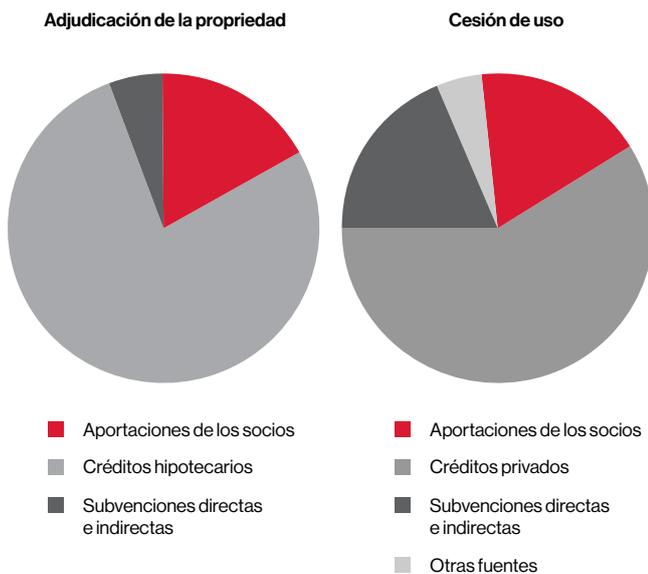
124 Ley 3/2023, de 13 de abril, de Viviendas Colaborativas de la Comunidad Valenciana.

125 Tortosa Chulià, M. Á. y Sundtröm, G., El cohousing senior en España. Cambios desde la economía social en los alojamientos y en la economía de los cuidados para personas mayores, *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa* núm. 104, 2022, p. 321.

Es importante destacar que la participación de la Administración pública no se limita a la creación de las cooperativas o a la construcción de las viviendas, sino que puede mantenerse en el tiempo a través del respaldo a los usuarios, en especial en cooperativas de cesión de uso, por ejemplo, brindando ayudas para el pago de las cuotas de alquiler mensual. En este sentido, en países como Uruguay se prevén subsidios que garanticen que las cuotas hipotecarias no superen el 25% de los ingresos de las familias beneficiarias, y en Canadá se dispone de ayudas públicas para reformas integrales de viviendas cooperativas<sup>126</sup>.

A continuación, se ofrece un gráfico comparativo sobre las fuentes de financiación entre cooperativas para la adjudicación de la propiedad individual de las viviendas y las cooperativas de propiedad colectiva o cesión de uso:

Gráfico num. 2. Financiación de las cooperativas de vivienda.



Fuente: Autoría propia, basado en los modelos de Sostre Cívic.

### 5.1.5. La fiscalidad de las cooperativas de vivienda: beneficios y obligaciones según su calificación tributaria

De acuerdo con el artículo 2 de la Ley 20/1990, sobre régimen fiscal de las cooperativas<sup>127</sup>, las cooperativas disfrutan de protección fiscal y se pueden dividir en dos grupos:

- Cooperativas protegidas:** son aquellas cooperativas que se ajustan a los principios y disposiciones de la Ley General de Cooperativas o de las Leyes de Cooperativas de las comunidades autónomas que tengan competencia en esta materia. Es decir, aquellas que estén regularmente constituidas e inscritas en el Registro de Cooperativas y que no hayan incurrido en alguna de las causas de pérdida de dicha protección establecidas en el artículo 13 la Ley 20/1990.
- Cooperativas especialmente protegidas:** referente a las cooperativas de trabajo asociado, agrarias, de explotación comunitaria de la tierra, del mar y de consumidores y usuarios.

Como se puede observar en ambos casos se dispone de una protección fiscal, basada en el mandato constitucional de fomentar la actividad cooperativa<sup>128</sup>, así como en la consideración social e interés general de su actividad, que reduce la presión fiscal de las cooperativas en comparación con las empresas privadas capitalistas<sup>129</sup>. Las cooperativas de vivienda se enmarcan dentro de la consideración general de cooperativas protegidas con ventajas más reducidas que las consideradas como cooperativas especialmente protegidas. No obstante, las comunidades autónomas, según su competencia, podrían otorgarles a las cooperativas de vivienda la consideración de especialmente protegidas tras clasificarles dentro de la cooperativa de consumidores y usuarios<sup>130</sup>. Asimismo, las cooperativas de vivienda podrán acceder a bonificaciones tras considerárselas de interés social o utilidad municipal.

En concreto, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la referida norma, las cooperativas de vivienda en su consideración de cooperativas protegidas podrían acceder a los beneficios fiscales siguientes:

126 Baiges C., Ferreri M. y Vidal L., Políticas de vivienda público-cooperativas..., p. 4.

127 Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas (BOE núm. 304).

128 Atxabal Rada, A., La fiscalidad de las cooperativas en el País Vasco, en Gadea Soler, E. (coord.), *Las cooperativas como alternativa económica: una visión de México y España*, 2014, p. 137.

129 Chaves, R., Las políticas públicas y las cooperativas..., p. 188.

130 Rivas Nieto, E., La tributación de las cooperativas de vivienda..., p. 108 y 109.

1. **Exoneración del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados:**

por cualquiera de los conceptos que puedan ser de aplicación, en especial respecto a: a) los actos de constitución, ampliación de capital, fusión y escisión; b) la constitución y cancelación de préstamos, incluso los representados por obligaciones; y c) las adquisiciones de bienes y derechos que se integren en el Fondo de Educación y Promoción para el cumplimiento de sus fines.

2. **Exención del Impuesto sobre Sociedades que se aplicarán los siguientes tipos de gravamen:**

a) a la base imponible, positiva o negativa, correspondiente a los resultados cooperativos se le aplicará el tipo del 20%; b) a la base imponible, positiva o negativa, correspondiente a los resultados extracooperativos se le aplicará el tipo general, es decir del 25%. Lo anterior supone una separación de los resultados cooperativos (ingresos propios de la actividad cooperativa realizada con los socios, las subvenciones y los ingresos financieros) y extracooperativos (ingresos procedentes de actividades cooperativas realizadas con no socios, inversiones, participaciones en sociedades no cooperativas, actividades distintas a su objeto social, así como los incrementos o disminuciones patrimoniales).

3. **Deducción del Impuesto sobre Sociedades:**

respecto a la libertad de amortización de los elementos de activo fijo nuevo amortizable, adquiridos en el plazo de tres años a partir de la fecha de su inscripción en el Registro de Cooperativas y Sociedades Anónimas Laborales del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, o, en su caso, de las comunidades autónomas. La cantidad fiscalmente deducible en concepto de libertad de amortización, una vez practicada la amortización normal de cada ejercicio en cuantía no inferior a la mínima, no podrá exceder del importe del saldo de la cuenta de resultados cooperativos disminuido en las aplicaciones obligatorias al Fondo de Reserva Obligatorio y participaciones del personal asalariado. Este beneficio es compatible, en su caso, para los mismos elementos, con la deducción por inversiones prevista en el artículo 26 de la Ley 61/1978, de 27 de diciembre.

4. **Bonificación del 95% de la cuota, y, en su caso, de los recargos, de los siguientes tributos locales:**

a) Impuesto sobre Actividades Económicas; b) Impuesto sobre Bienes Inmuebles correspondiente a los bienes de naturaleza rústica de las Cooperativas Agrarias y de Explotación Comunitaria de la Tierra. A lo anterior se podrán agregar las bonificaciones municipales activas que correspondan a empresas de construcción, urbanización y promoción inmobiliaria, así como las bonificaciones relativas a las viviendas de protección oficial si la cooperativa dispone de dicha calificación o los beneficios respecto al desarrollo de actividades económicas declaradas como de especial interés local o utilidad municipal<sup>131</sup>.

En relación con la actividad inmobiliaria, es importante destacar que las actuaciones de las cooperativas privadas están sujetas al pago del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), pues las actividades de promoción, construcción o rehabilitación de viviendas para su venta, adjudicación o cesión bajo cualquier título en derecho se consideran de carácter empresarial<sup>132</sup>. De hecho, el referido impuesto resulta aplicable ante la adquisición de suelo público a largo plazo mediante el derecho de superficie para la construcción de las viviendas, asumiendo las cooperativas el cargo del 21% sobre la prestación económica convenida con la Administración por el derecho de superficie. Ahora bien, la referida contraprestación, además de dineraria, podría ser en especie respecto a la cesión de un número determinado de viviendas a favor de la Administración<sup>133</sup>.

Un tributo del que estarían libres las cooperativas de vivienda dedicadas al arrendamiento o respecto a las cuotas de alquiler en las cooperativas de cesión de uso con base en el principio de neutralidad del IVA, al constituir un simil del arrendamiento que goza de exención fiscal<sup>134</sup> y conforme al artículo 20.23 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido<sup>135</sup>. Ahora bien, en relación con la cesión de uso, es preciso destacar que, si bien están exentas de IVA, deberán pagar el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP) conforme al tipo establecido por la comunidad autónoma en la que se encuentre la vivienda de la que disfrutará. Asimismo, a diferencia de los arrendatarios ordinarios, los socios usufructuarios en cooperativas de vivienda en

131 Ibidem, pp. 110 a 113.

132 Ibidem, p. 115.

133 Villca Pozo, M., La fiscalidad de nuevos modelos de vivienda colaborativa: hogares compartidos y cohousing intergeneracional..., pp. 34-35.

134 Ibidem, p. 117.

135 Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

régimen de cesión de uso podrían cubrir por repercusión el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)<sup>136</sup>.

De igual forma, las cooperativas de vivienda deberán responder por el pago de las tasas de licencias urbanísticas, el Impuesto sobre Construcción Obras e Instalaciones (ICIO), el IBI, y su aplicación especial en caso de derecho de superficie, así como cumplir con cualquier ordenanza administrativa o local en materia de suelo, edificación y construcción.

De lo revisado anteriormente, podemos concluir que, independientemente de la modalidad de que se trate, la carga fiscal que recae sobre los socios de las cooperativas de vivienda es elevada. Aunque destaca una ligera diferencia fiscal en comparación con las sociedades mercantiles que tributan sobre la base general, los impuestos relativos a la actividad inmobiliaria y los traspasos o cesiones de derechos son prácticamente los mismos que los de una adquisición de vivienda ordinaria.

## 5.2. Estructura jurídica de las cooperativas de vivienda

En España, el cooperativismo de vivienda se desmarca de las sociedades de índole comercial, pues se estructura a través de la cooperativa, instrumento que le otorga su personalidad jurídica. En específico, las modalidades de cooperativas de vivienda y/o consumidores y usuarios constituyen la base de su organización. La ausencia de legislación propia con relación al cooperativismo de vivienda remite su regulación a la Ley General de Cooperativas estatal o autonómica según su aplicabilidad, así como a los Estatutos propios de la sociedad.

### 5.2.1. Regulación aplicable

La regulación de las cooperativas abarca un amplio rango de actuación, encontrándose normativas aplicables en el ámbito internacional, europeo, estatal, autonómico y local<sup>137</sup>. En el ámbito internacional, la Alianza Cooperativa Internacional (ACI) delimita tanto el concepto de cooperativa como sus principios fundamentales, mientras que a nivel europeo se regulan las sociedades cooperativas europeas<sup>138</sup>. A nivel nacional, la Constitución Española, así como la Ley 27/1999, junto a su Reglamento, Decreto 136/2002<sup>139</sup>, se aplica a las cooperativas que actúen en más de una comunidad autónoma, o aquellas pertenecientes a una comunidad sin normativa propia, y la Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social. No obstante, dado que la competencia legislativa en materia de cooperativas recae sobre las comunidades autónomas, de manera principal se aplicará la normativa autonómica correspondiente<sup>140</sup> a su domicilio social o lugar en que se desarrolla la actividad cooperativa. Además de la normativa propia, y en ocasiones de manera subsidiaria, se aplican el Código Penal; las normas civiles correspondientes; la Ley Concursal; la Ley para la Defensa de Consumidores y Usuarios; y toda la normativa aplicable a los consumidores.

En materia de cooperativas de vivienda, la normativa estatal Ley 27/1999, en sus artículos 89 y siguientes, regula el objeto social, su alcance, las modalidades de cooperativas de vivienda, (propiedad o cesión de uso), la construcción por fases, la posición de los socios, su regulación estatutaria, las auditorías en cuenta y la transmisión de los derechos de los socios. En este ámbito se aplicarán, además, las normativas propias del sector, entre ellas: la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación<sup>141</sup>, el Real Decreto Legislativo 2/2008<sup>142</sup>, la Ley 57/1968 de Garantía de Cantidades a Cuenta, y el Real

136 Pagè I Galtès, J., *Cohousing: tributos locales y medidas de fomento...*, p. 183.

137 Fajardo García, G. (Coord.), *Las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana...*, p. 23.

138 Reglamento 1435/2003 del Consejo, de 22 de julio de 2003, relativo al Estatuto de la Sociedad Cooperativa Europea (SCE), que crea la calificación. Ley 3/2011, de 4 de marzo, por la que se regula la Sociedad Cooperativa Europea con domicilio en España.

139 Real Decreto 136/2002, de 1 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Sociedades Cooperativas

140 Ley 6/2013, de 6 de noviembre, de Cooperativas de Cantabria. Ley 14/2011 de 23 de diciembre de Cooperativas de Andalucía. Ley 4/2010 de 29 de junio de Cooperativas de Asturias. Ley 8/2006 de 16 de noviembre modificada en 2008 de Cooperativas de Murcia. Ley 2/2023 de 24 de febrero, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, Ley Foral 14/2006 de 11 de diciembre de Cooperativas de Navarra. Ley 12/2015 de 9 de julio de Cooperativas de Cataluña. Ley 1/2003 de 20 de marzo de Cooperativas de Baleares. Ley 9/2018 de 30 de octubre de Sociedades Cooperativas de Extremadura. Ley 11/2010 de 4 de noviembre de Cooperativas de Castilla-La Mancha. Decreto Legislativo 2/2014 de 29 de agosto de Cooperativas de Aragón. Ley 4/2001 de 2 de julio de Cooperativas de La Rioja. Ley 11/2019 de 20 de diciembre de Cooperativas del País Vasco. Ley 5/1998 de 18 de diciembre de Cooperativas de Galicia, modificada por Ley 18/2008. Ley 4/2002, de 11 de abril, de Cooperativas de Castilla y León. Decreto Legislativo 2/2015 de 15 de mayo de Cooperativas de la Comunidad Valenciana.

141 Ley 38/1999 de Ordenación de la edificación de 5 de noviembre y el Código Técnico de la Edificación de 2006.

142 Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, el Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2013-2016.

Decreto 2028/1995<sup>143</sup>. Así como otras normas específicas según la clasificación de las viviendas.

Asimismo, una vez completada la construcción de las viviendas y según el régimen de propiedad aplicable, las cooperativas deberán cumplir las normas de Propiedad Horizontal<sup>144</sup> para las cooperativas de adquisición de la propiedad individual, o Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 de 24 de junio. También deberán observar las normas del Código Civil en materia de derechos reales de uso y disfrute: usufructo, uso y habitación, en el caso de cooperativas de vivienda en cesión de uso<sup>145</sup>. Es preciso destacar que, en el caso de las cooperativas de vivienda en cesión de uso, dada la inexistencia de una normativa propia, si bien les resultan aplicables las normativas generales de las cooperativas de vivienda sus Estatutos resultan determinantes en el proceso de baja y entrada de nuevos socios, el régimen de sanciones, las normas de convivencia, el uso de los espacios comunes, etc.

### 5.2.2. Derechos y obligaciones de los socios

Las cooperativas, en comparación con otros tipos de sociedades, se caracterizan por disponer de un catálogo más extenso de derechos y obligaciones<sup>146</sup>, ya que desarrollan su actividad bajo el paraguas de los *principios cooperativos*. Tanto los derechos como las obligaciones de los socios cooperativistas se dividen en dos grupos: los económicos y los políticos<sup>147</sup>. Los primeros son referentes a las aportaciones pecuniarias que abarcan todo lo relativo a su desembolso y reembolso, así como a la intervención de los socios en la actividad económica desarrollada por la cooperativa. Los segundos son concernientes a la participación de los socios en la gestión cooperativa y órgano de gobierno. Para algunos autores, incluso debería distinguirse un tercer grupo de derechos y obligaciones, los referentes a la información y que facilitan el acceso a los datos y la documentación que permite a los socios el ejercicio efectivo de sus derechos y obligaciones.

De manera general, los socios cooperativistas disponen, en condiciones de igualdad, de los mismos derechos. Siguiendo la norma estatal de cooperativas, entre los referidos derechos destacan los siguientes:

- a. Asistir y participar en todas las actividades de la cooperativa, formular propuestas según la regulación estatutaria y votar las propuestas que se les sometan en la Asamblea General y demás órganos colegiados de los que formen parte.
- b. Ser elector y elegible para los cargos de los órganos sociales. Un derecho ligado al principio de *gestión democrática* por parte de los socios que promueve un voto por socio con independencia de sus aportes al capital.
- c. Recibir información y acceso a los Estatutos sociales, Reglamento de régimen interno y a sus modificaciones, los Libros de Registro de socios, Libros de Actas de la Asamblea General, los acuerdos del Consejo que afecten al socio, informe de gestión, propuestas de distribución de resultados e informes de auditorías. Es decir, el socio tiene el derecho de acceder a la documentación que refleja el estado de la sociedad, así como la información pertinente para poder ejercer sus derechos y obligaciones.
- d. Solicitar la actualización del valor de sus aportaciones en las condiciones que concierne a la regularización y actualización de los balances contables y el destino obligatorio de las plusvalías. Asociado al principio de *participación económica de los socios* que procura salvaguardar el acceso a los rendimientos de la actividad cooperativizada.
- e. Obtener el retorno cooperativo, en su caso. Relacionado con la pérdida de condición de socio, y se refiere al derecho de recibir la liquidación de las aportaciones al capital u otras partidas retornables en caso de baja u otra situación procedente.
- f. Ejercitar la baja voluntaria, atendiendo al principio cooperativo de *adhesión voluntaria y abierta*.

De manera especial, entre los derechos de los socios de cooperativas de vivienda destacan los siguientes:

- a. Acceder a la adjudicación de la propiedad o al uso y disfrute de las viviendas y/o locales construidos por la cooperativa. Es decir, disfrutar de su *participación económica* en la cooperativa.

143 Por el que se establece las condiciones de acceso a la financiación cualificada estatal de viviendas de protección oficial promovidas por cooperativas de vivienda y comunidades de propietarios al amparo de los planes estatales de vivienda.

144 Ley 49/1960 de 21 de julio. Código Civil catalán, etc.

145 Fajardo García, G. (Coord.), Las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana..., pp. 24-25.

146 Vargas Vasserrot, C., Los socios. Derechos, obligaciones y responsabilidades, en Fajardo García, G. (Coord.), *Cooperativas: Régimen jurídico y Fiscal*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2011, p. 89.

147 Fajardo García, G. (Coord.), Las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana..., p. 64.

- b. Exigir la devolución de las cantidades entregadas para la financiación del pago de las viviendas y/o locales, en caso de baja y según las condiciones pactadas.
- c. Obtener el reembolso de las aportaciones al capital, tras su baja.
- d. Transmitir sus derechos sobre la vivienda o locales de los que dispone en la cooperativa. Esto se debe hacer atendiendo al procedimiento fijado por los Estatutos sociales y demás reglamentos aplicables.

De tratarse de cooperativas de vivienda de cesión de uso, los socios disponen, además de los mencionados, de los siguientes derechos propios:

- a. La transmisibilidad del derecho de uso a los familiares directos (madre, padre, hijos, cónyuges).
- b. La subrogación gratuita de los derechos de uso a los familiares directos (según los Estatutos).
- c. La cesión temporal de la vivienda (según los Estatutos).
- d. El retorno de la cuota de entrada, las mejoras realizadas y el capital social aportado (en caso de baja del socio).

Asimismo, la norma, junto a los Estatutos y/o Reglamentos cooperativos, prevé una serie de obligaciones que deberán cumplir los socios en general, entre las que destacan las siguientes:

- a. Asistir a las reuniones de los órganos sociales a las que sean convocados.
- b. Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la cooperativa.
- c. Participar en las actividades cooperativistas que desarrolle la cooperativa para el cumplimiento de su fin social.
- d. Guardar secreto sobre aquellos asuntos y datos de la cooperativa cuya divulgación pueda perjudicar los intereses sociales lícitos.
- e. Aceptar los cargos para los que sean elegidos, salvo causa justificada.
- f. Cumplir con las obligaciones económicas que le correspondan. Es decir, aportes al capital, financiación de la actividad social, nuevas aportaciones aprobadas por la Asamblea General, etc.

- g. No realizar actividades competitivas con las actividades empresariales que desarrolle la cooperativa.

De aplicar dichas obligaciones en las cooperativas de vivienda, los socios deberán cumplir principalmente con lo siguiente:

- a. Realizar las aportaciones necesarias para financiar las viviendas y/o locales.
- b. Participar en la planificación, diseño, dirección y desarrollo del proyecto en común conforme a la voluntad estatutaria.
- c. Participar en el objeto de la cooperativa.
- d. Asistir a las asambleas generales y a las de otros órganos.
- e. Aceptar los cargos sociales.
- f. Cumplir los acuerdos que adopten los órganos de gobierno.
- g. Respetar los reglamentos internos.

Por otra parte, los Estatutos y/o Reglamentos cooperativos regularán el su régimen disciplinario, en los que se establecerán los tipos de faltas en que pueden incurrir los socios y las sanciones que les sean aplicables, que podrán ser pecuniarias, sociales o incluso definitivas como la expulsión<sup>148</sup>.

### 5.2.3. Composición y Órgano de gobierno

Tal y como se ha señalado anteriormente, las cooperativas de vivienda se forman por un conjunto de personas que, de manera voluntaria, se asocian con la finalidad de satisfacer sus necesidades de vivienda y/o servicios complementarios a esta, y aceptan las responsabilidades económicas y sociales derivadas. La gestión organizativa dependerá de factores como el tamaño del grupo, el régimen de tenencia de las viviendas, locales o edificaciones complementarias, o la diversidad del grupo. La participación activa de los socios cooperativistas en las fases de diseño, construcción y gestión del proyecto constituye un elemento característico del cooperativismo de vivienda, por lo que, desde la constitución de la cooperativa, se deben definir los mecanismos para la toma de decisiones<sup>149</sup>. En concreto, y dada la naturaleza jurídica de las cooperativas, se requerirá un órgano de gobierno a través del cual se ejecuten las decisiones de la sociedad<sup>150</sup>.

148 Vargas Vasserrot, C., Los socios. Derechos, obligaciones y responsabilidades..., p. 105.

149 Lacol y la Ciutat invisible. *Habitar en comunidad...*, pp. 110-111.

150 Olavarría Iglesia, J., Órganos sociales. Asamblea General, en Fajardo García, G. (Coord.), *Cooperativas: Régimen jurídico y Fiscal*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2011, p.111.

La dirección de los grupos cooperativos reposa principalmente en los órganos sociales siguientes: La Asamblea General; 2) el Consejo Rector; y 3) la Intervención. Junto a estos órganos, pueden coexistir órganos facultativos o estatutarios, de carácter consultivo o asesor, como por ejemplo el Comité de Recursos, concebido como órgano de resolución de conflictos intracooperativos, cuyas funciones están determinadas por los Estatutos sociales<sup>151</sup> y actúa de forma más rápida y flexible que los órganos asamblearios, o el Comité Social presente en cooperativas con socios trabajadores, encargado de brindar información y asesoramiento en consultas relativas a la prestación de trabajo en la cooperativa<sup>152</sup>. Además, se podrá contar con la asistencia de un letrado asesor, director o gerente, comité técnico, comisiones de vigilancia o de control y gestión y cuantos órganos potestativos más sean creados de manera estatutaria.

1. **La Asamblea General:** de acuerdo con el artículo 20 de la Ley Estatal de Cooperativas de Vivienda, se refiere a *"la reunión de los socios constituida con el objeto de deliberar y adoptar acuerdos sobre aquellos asuntos que, legal o estatutariamente, sean de su competencia, vinculando las decisiones adoptadas a todos los socios de la cooperativa"*. Entre sus principales atribuciones destacan: a) fijar la política general de la cooperativa; b) examinar la gestión social y aprobar las cuentas anuales; c) nombrar y revocar a los miembros del Consejo Rector, de los interventores, de los auditores de cuentas, de los liquidadores y otros órganos; d) modificar los Estatutos y aprobar o modificación el Reglamento de régimen interno de la cooperativa; e) aprobación de nuevas aportaciones obligatorias o admitir aportaciones voluntarias, actualizar el valor de las aportaciones al capital social, fijar las aportaciones de los nuevos socios, establecer cuotas de ingreso o periódicas, así como el tipo de interés a abonar por las aportaciones al capital social; f) aprobar la emisión de títulos participativos y participaciones especiales; g) consentir la fusión, escisión, transformación y disolución de la sociedad.

Tal y como expresa la Ley catalana 12/2015<sup>153</sup>, en una cooperativa la Asamblea General es el órgano soberano de expresión de la voluntad social. Atendiendo a su

carácter colegiado y no permanente, estas asambleas se celebran en convocatorias ordinarias o extraordinarias y los socios, por lo general, tienen derecho a un voto. De acuerdo con la Ley Estatal de Cooperativas, la Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria, cuando estén presentes o representados más de la mitad de los votos sociales y, en segunda convocatoria, al menos, un diez por ciento de los votos o cien votos sociales. Los Estatutos sociales podrán fijar un quórum superior.

El Consejo Rector es el órgano de gobierno, gestión y representación de la cooperativa, de composición pluripersonal y funcionamiento colegiado<sup>154</sup>, salvo casos excepcionales, fijado por los Estatutos o por la Asamblea General. En concreto:

2. **El Consejo Rector:** de acuerdo con el artículo 32 de la Ley Estatal de Cooperativas de Vivienda, el Consejo Rector es "el órgano colegiado de gobierno al que corresponde, al menos, la alta gestión, la supervisión de los directivos y la representación de la sociedad cooperativa, con sujeción a la Ley, a los Estatutos y a la política general fijada por la Asamblea General". Son competencias del Consejo Rector todas aquellas no reservadas por la Ley o los Estatutos a otros órganos sociales. De manera concreta, es la composición administrativa de la cooperativa. Dicho consejo está formado por un presidente, quien ejerce la representación legal de la cooperativa, un vicepresidente y un secretario, pudiendo reservar puestos de vocales o consejeros, o modificar la composición según el tamaño de la cooperativa. Al margen de la existencia del Consejo Rector, las cooperativas podrán nombrar una gerencia ordinaria de la empresa cooperativa respecto a funciones delegables.

En relación con el Consejo Rector de una cooperativa de vivienda, es importante destacar que sus miembros no pueden participar en cargos similares en otras cooperativas de manera simultánea, ni recibir remuneración por sus funciones. Asimismo, en relación con la delegación de funciones administrativas por parte del Consejo Rector, se recomienda acudir a gestoras de cooperativas de vivienda profesionales que, al servicio de la cooperativa, deberá respetar los principios básicos

151 *Ibidem*, p. 112.

152 Cruz Rivero D., Baena Baena, P. J., Tato Plaza, A., Cordones Ramírez, M. y Parras Martín, A., Órganos sociales, en Peinado Gracia, J. I. (Dir.), *Tratado de Derecho de cooperativas*, Tomo II, Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, p. 507.

153 Ley 12/2015, de 9 de julio, de Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cataluña (BOE núm. 194).

154 Olavarría Iglesia, J., Órganos sociales. El Consejo Rector, en Fajardo García, G. (Coord.), *Cooperativas: Régimen jurídico y Fiscal*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2011, p.130.

cooperativos. Es importante destacar que las empresas gestoras no disponen de facultad para tomar decisiones que afecten la cooperativa<sup>155</sup>, limitándose a plantear propuestas y recomendaciones ante el Consejo Rector o la Asamblea General, las cuáles adoptarán o no dichas propuestas según su competencia.

Por su parte, los interventores constituyen el órgano de control y fiscalización de las cooperativas<sup>156</sup>. Es preciso destacar que, al tratarse de un órgano técnico, determinadas cooperativas suelen traspasar sus funciones a profesionales de auditoría. Además, solo es exigible en determinadas cooperativas, bien por la composición o número de socios, o la distribución de su actividad económica.

3. **La Intervención:** de acuerdo con el artículo 38 de la Ley Estatal de Cooperativas, la intervención se refiere al “órgano de fiscalización de la cooperativa que tiene como funciones, además de las que expresamente le encomienda esta Ley, las que le asignen los Estatutos, de acuerdo a su naturaleza, que no estén expresamente encomendadas a otros órganos sociales”.

Se trata de una auditoría de las cuentas anuales, con el objeto de confirmar que las mismas reflejan la realidad patrimonial y veracidad financiera de la cooperativa. Será competencia de los interventores la revisión de las cuentas anuales u otros estados financieros o documentos contables relativos a la cooperativa. Dichas auditorías serán una herramienta determinante respecto a la salud financiera de las cooperativas que no se disuelven tras la construcción de las viviendas, bien por conservar la gestión de los elementos comunes, dedicarse al arrendamiento de unidades funcionales o haberse organizado en régimen de cesión de uso.

En relación con la estructura de gobierno de las cooperativas, es preciso destacar que la inclusión de los cooperativistas en la propia empresa fortalece el sentimiento de pertenencia y compromiso con el proyecto. De esta manera, la soberanía de las Asambleas y demás órganos de gobierno resulta real, impidiendo la producción de abusos de ejecutivos o gestores<sup>157</sup>.

Asimismo, en los proyectos de vivienda cooperativa con ánimo de permanencia, especialmente los desarrollados mediante propiedad colectiva y cesión de uso, debe tenerse en cuenta también la autogestión del grupo humano, es decir la comunicación, la gestión de conflictos y el cuidado mutuo<sup>158</sup>. En este sentido, los órganos de gobierno, como la Asamblea General y el Consejo Rector, podrían resultar rígidos y complejos para tratar temas cotidianos, por lo que se recomienda acudir a grupos de trabajo, comisiones y juntas reguladas por los Estatutos de la cooperativa.

#### **5.2.4. Transmisibilidad de derechos: *inter vivos* y *mortis causa***

Tal y como se ha señalado anteriormente, los socios cooperativistas están facultados para la transmisión de sus derechos tanto en vida, amparados en el principio de autonomía de la voluntad (art. 1.255 del Código Civil español); como post mortem mediante un proceso de transmisión hereditaria de acuerdo con los Estatutos cooperativos.

En el primer caso, la transmisión *inter vivos*, se trata de una doble gestión: una baja voluntaria y una sustitución de socios cooperativos. En este sentido, la Ley Estatal de Cooperativas de Vivienda en su artículo 89.5 establece que las cantidades entregadas por los socios para financiar el pago de las viviendas y locales, así como sus aportaciones al capital, aplicadas las deducciones que correspondieran, les serán reembolsadas en el momento en que sean sustituidos en sus derechos y obligaciones por otros socios, pudiendo beneficiarse de incrementos de plusvalía a razón del artículo 92.1 de la referida norma. De lo que se puede inferir que, la transmisibilidad de los derechos cooperativos se encuentra condicionada a la aceptación de un nuevo socio cooperativo y siguiendo el procedimiento que establezcan los Estatutos sociales. Entre estos procedimientos está el deber del socio de notificar al órgano de gobierno su deseo de transmitir sus derechos cooperativos, la puesta a disposición u oferta de dichos derechos a los demás socios cooperativos, la fijación del precio según aprobación de los órganos de gobierno y demás requerimientos estatutarios<sup>159</sup>. En el caso de cooperativas de vivienda para la adjudicación en propiedad, el socio en la fase de construcción de la

155 Fajardo García, G. (Coord.), *Las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana...*, p. 74.

156 Cruz Rivero D., Baena Baena, P. J., Tato Plaza, A., Cordones Ramírez, M. y Parras Martín, A., *Órganos sociales...*, p. 476.

157 Divar Garteiz-Aurrecoa, J., *Las cooperativas: una alternativa económica*, Dykinson, 2011, p. 17.

158 Lacol y la Ciutat invisible. *Habitar en comunidad...*, p. 53.

159 Torres Pérez, F. *Régimen jurídico de las aportaciones en la sociedad cooperativa*, Revista de Derecho de Sociedades núm. 37, Navarra, Aranzadi, 2012, p.369.

vivienda dispone de una preferencia de adquisición, pudiendo transmitir su derecho de adjudicación de la propiedad de la vivienda de materializarse su baja, aunque dicho derecho podría estar afacetado por limitaciones, preferencia o tanteo y retracto según lo dispuesto por los Estatutos sociales o de haber disfrutado el proyecto de subvenciones públicas.

En el caso de cooperativas de vivienda bajo el régimen de cesión de uso, la posibilidad de transmisión en vida del derecho de uso puede variar de una cooperativa a otra, encontrándose aquellas que no permiten la transmisión del derecho como tal sino más bien la recuperación de los valores aportados<sup>160</sup> en tal concepto, y aquellas que si bien permiten la transmisión del referido derecho a un nuevo socio marcan directamente el precio y las condiciones<sup>161</sup> del negocio traslativo del derecho con la finalidad de evitar la especulación. En este sentido, además, es importante destacar que en las cooperativas de vivienda bajo el régimen de cesión de uso, si bien es posible la transmisión de los derechos cooperativos, no será posible la constitución de cargas y gravámenes

sobre dichos derechos, por ejemplo hipotecas u otros créditos con garantías reales, pues si bien tal derecho tiene una naturaleza patrimonial para el socio este se ha categorizado como personalísimo o *intuitu personae* consagrado su disfrute únicamente a su titular<sup>162</sup>.

Es oportuno mencionar que, en las cooperativas de vivienda, cuando la transmisión de los derechos se ejerce en los primeros cinco años u otro plazo superior establecido en los Estatutos desde la concesión de la cédula de habitabilidad de las viviendas o locales, dichos derechos se deberán poner a disposición de la cooperativa para que sea esta quien los ofrezca a los socios expectantes en orden de antigüedad<sup>163</sup>. Cabe señalar que las transmisiones *inter vivos* en general suelen ser de carácter más liberal cuando ambas partes son socios cooperativos, se transmiten los derechos al cónyuge, ascendientes o descendientes o a favor de la propia cooperativa.



160 Aplicadas las deducciones que pudieran afectarle.

161 Lacol y la Ciutat invisible. *Habitar en comunidad...*, p. 33.

162 Simón Moreno, H. Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España? ..., p. 5.

163 Crespo Miegimolle, M., *Régimen fiscal de las cooperativas...*, p. 79.

---

En el segundo caso, la sucesión *mortis causa*, las participaciones sociales pueden ser adquiridas por *sucesión hereditaria por cónyuge, ascendientes o descendientes u otros socios que solicite su admisión en la cooperativa*. No obstante, la condición de socio otorgada a los causahabientes podría determinarla la propia cooperativa que de no admitir al heredero como socio procederá a liquidar su crédito, es decir, las participaciones heredadas. Las cooperativas aplican restricciones relativas a la transmisión de derechos *mortis causa* para conciliar el interés social respecto a la admisión de los socios.

A modo de ejemplo, de acuerdo con los Estatutos de la cooperativa Entrepáticos, "en caso de sucesión *mortis causa* del socio, los herederos y/o herederas tienen derecho a que se les reembolse la aportación al capital social de la persona fallecida; además el heredero o heredera o uno de ellos si son varios, previa renuncia del resto, tendrá derecho preferente sobre otros aspirantes, a ingresar en la cooperativa conforme a los Estatutos".

# 6. La Administración pública española y su actuación en cooperativas de vivienda

## 6.1. Control especulativo

A lo largo de este trabajo se ha referido el carácter social intrínseco de las cooperativas de vivienda, pues si bien estas se constituyen bajo un objeto económico, su finalidad es la de satisfacer las necesidades habitacionales de sus socios a través de un proceso de la construcción en común, dejando de lado las ganancias económicas. En concreto, las cooperativas de vivienda procuran vivienda o servicios y edificaciones complementarias a la misma a precio de coste para sus socios sin pretender beneficios repartibles<sup>164</sup>. Es justo su finalidad social la que las distingue a nivel administrativo de las sociedades mercantiles y les otorga condiciones o tratamiento fiscal especial.

De acuerdo a la experiencia internacional la participación pública es decisiva en el desarrollo de los proyectos de vivienda de propiedad colectiva al proporcionar suelo, financiación, subvenciones y ayudas públicas para el pago de las cuotas mensuales<sup>165</sup>. El apoyo de la Administración suele devenir como política pública basada en la necesidad de dar respuesta a los problemas de viviendas no resueltos por los métodos convencionales, por lo que destina a tal finalidad una determinada partida del presupuesto público procurando impulsar nuevos métodos para satisfacer las demandas de vivienda.

De lo anterior se deduce que las autoridades públicas deban garantizar del espíritu social de las cooperativas de vivienda. Una situación compleja, ya que el ánimo cooperativo en los proyectos inmobiliarios podría desvirtuarse con el paso de los años, bien mediante el traspaso sucesivo de los derechos adquiridos

aprovechando su revalorización, o bien mediante los procesos de privatización, disolviéndose las sociedades y pasando las edificaciones al mercado libre ordinario. Para contener las situaciones autoridades se suelen aplicar mecanismos de control de precios, contención en plazos para la transmisión de los derechos sobre la vivienda, derechos de preferencia como el tanteo y retracto, venta a otras sociedades de la misma índole u otras medidas para contener la entrada al mercado libre de las viviendas originarias de proyectos cooperativos.

No obstante lo anterior, los movimientos de privatización de las viviendas también podrían producirse desde la propia Administración, tal es el caso de Dinamarca que “en el año 2000 ofreció a los propios residentes la propiedad del stock de las asociaciones de vivienda mediante un derecho a la compra”<sup>166</sup>. De manera que, aunque intervengan las autoridades públicas en el proceso de financiación o desarrollo de un proyecto de cooperativismo de vivienda, se recomienda la conservación de la autonomía frente al Estado. En consecuencia, hará falta no solo un control externo de carácter público, sino también uno interno propio de los grupos cooperativista con el que se pueda asegurar la conservación del espíritu del proyecto. A modo de ejemplo, para evitar situaciones similares en las cooperativas de cesión de uso desarrolladas por *Sostre Cívic*, ante propuestas de venta del patrimonio cooperativo se deberá contar con la aprobación de la mayoría del conjunto de socios en la Asamblea General<sup>167</sup>. En ese mismo sentido, en las Asociaciones *Almene* danesas los arrendatarios participan en la toma de decisiones y gestión de la asociación bajo un esquema de democracia interna, aunque dado el apoyo estatal sujetos a regulación y supervisión pública<sup>168</sup>.

Como se ha revisado, la Administración pública tiene un papel determinante en el desarrollo de la cooperativa de vivienda. Por una parte, determina la regulación de su actividad asegurándose la inclusión de un público diverso y, por otra parte, facilita su financiación a través de la cesión de suelo, edificios, avales o recursos económicos. De manera que, la Administración pública es un sujeto clave para que las cooperativas de vivienda se conviertan en una alternativa real de acceso a la vivienda<sup>169</sup>.

164 Milá Rafel, R., *Promoción inmobiliaria, autopromoción y cooperativas de vivienda...*, p. 183.

165 Vidal, L., *El cooperativismo, una alternativa posible a la financiación de la vivienda...*, p.3.

166 Vidal, L., *El cooperativismo, una alternativa posible a la financiación de la vivienda...*, p.3.

167 Sostre Cívic, *Les claus de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús*, 2017, p. 61. Recuperado en 22 de enero de 2024, [https://sostrecivic.coop/biblio/biblio\\_5.pdf](https://sostrecivic.coop/biblio/biblio_5.pdf)

168 Vidal-Folch, L., *Asociaciones y cooperativas de vivienda en Copenhague y Dinamarca ...*

169 Baiges C, Ferreri M., Vidal L., *Polítiques de referència internacional per a la promoció d'habitatge cooperatiu d'usuàries*, La Dinamo Fundació, Barcelona, 2019, p. 12.

## 6.2. El desarrollo de cooperativas de vivienda en suelo público

Uno de los principales aportes al cooperativismo de vivienda por parte de los entes locales españoles es la cesión de suelo público mediante el derecho de superficie para el desarrollo de cooperativas de vivienda<sup>170</sup>. Si bien se trata de iniciativas incipientes, se pueden identificar proyectos en funcionamiento, como por ejemplo el Residencial Fontsa Park II desarrollado por Metropolitan House, un proyecto sobre suelo licitado por un plazo de 75+5 años, por el Ayuntamiento de Sant Joan Despí, Barcelona. En este mismo sentido, destacan las cooperativas de vivienda bajo la calificación de Protección Oficial, las que bien pueden construirse sobre suelo público o disponer de aportaciones o subvenciones públicas. Estos casos se desarrollan a continuación:

### 6.2.1. Derecho de superficie

El principio de *superficies solo cedit* (la superficie cede ante el suelo) plantea la inseparabilidad entre el suelo y lo que en este se plante o edifique, de manera que lo que esté sobre el suelo se considerará propiedad del dueño del terreno (derecho de accesión)<sup>171</sup>. El planteamiento anterior se apoya en la inutilidad del suelo en sí mismo, cuando se hace una construcción o plantación, considerándose el suelo como lo principal y las construcciones o plantaciones como accesorios. El referido principio encuentra una excepción en el Derecho real de superficie, regulado a nivel estatal por los artículos 53 y siguientes del Real Decreto Legislativo 7/2015<sup>172</sup>, y en específico por el Código Civil catalán en sus artículos 564-1 y siguientes.

De acuerdo con la normativa mencionada, el derecho de superficie puede definirse como un "derecho real limitado sobre una finca ajena que atribuye temporalmente la propiedad separada de las construcciones o de las plantaciones que estén incluidas en la misma". La separación entre la propiedad de lo que se construye o se planta y el terreno o suelo en que se hace no podrá ser superior a los noventa y nueve años y puede constituirse

tanto en suelo privado como público. Siguiendo la regulación catalana, los superficiarios y los propietarios de la finca pueden establecer el régimen de sus derechos respectivos, fijar una pensión periódica a favor de los propietarios, determinar un plazo para hacer la construcción o plantación, atribuir al propietario de la finca, en caso de nueva construcción, un derecho de uso sobre viviendas o locales integrados en la nueva construcción, facultar a los superficiarios para establecer el régimen de propiedad horizontal en caso de nueva construcción, y acordar derechos de adquisición preferente, recíprocos o no.

La extinción del derecho de superficie comporta, salvo pacto en contra, la reversión de la construcción o plantación a las personas que en el momento de la extinción sean titulares de la propiedad de la finca gravada, sin que estas deban satisfacer ninguna indemnización a los superficiarios. Esto quiere decir que lo construido o plantado por el superficiario queda a favor del propietario del suelo una vez extinguido el derecho de superficie. No obstante, esta reversión puede cambiar por pacto en contrario. Puede pactarse que la accesión no se produzca a favor del propietario, sino a favor del superficiario; o que no sea gratuita, sino que el propietario deba abonar una contraprestación al superficiario para recibirla.

La Ley de Urbanismo de Cataluña 1/2010<sup>173</sup>, la Ley del Derecho a la Vivienda 12/2023<sup>174</sup>, y determinados planes locales de vivienda, por ejemplo, los planes de vivienda de Barcelona y Valencia<sup>175</sup>, también hacen referencia al derecho real de superficie como mecanismo efectivo para garantizar el derecho a la vivienda sin que la entidad pública pierda la titularidad de la propiedad, especialmente a través de los programas de vivienda social y cuando el suelo es propiedad de la Administración local que lo promueve. De hecho, los planes de vivienda promueven el derecho real de superficie, e incluso, abogan por un aumento de proyectos desarrollados a través de este instrumento jurídico, por lo que podrían verse en el futuro más construcciones de vivienda sobre la base de dicho derecho.

170 Simón Moreno, H. Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España? ..., p. 6.

171 Del Pozo Carrascosa, P., Vaquer Aloy, A. y Bosch Capdevila, E., *Derecho civil de Cataluña. Derechos Reales*, 6ª edición, Barcelona: Marcial Pons, 2018, p.365.

172 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE núm. 261).

173 Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo, BOE núm. 218.

174 Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, BOE núm. 124.

175 Por ejemplo, el Plan por el Derecho a la Vivienda de Barcelona 2016-2025, que hace mención al derecho de superficie como mecanismo para impulsar la vivienda de alquiler social, incluidas las cooperativas de cesión de uso, al garantizar el mantenimiento de la titularidad pública del suelo. El Plan 2400 de Vivienda Protegida Pública 2021-2026 de la Generalitat Valenciana que promueve concursos de solares públicos cedidos en derecho de superficie a promotoras privadas para crear vivienda protegida en alquiler asequible mediante derecho de superficie por 75 años, prorrogables a 15 más. Asimismo, destaca el fomento a la rehabilitación de edificios públicos o privados para ser gestionados en régimen de cooperativa, por parte de sus habitantes, puesto en práctica por el Ayuntamiento de Mataró (Barcelona).

## 6.2.2. Derechos de tanteo y retracto

Los derechos de tanteo y retracto son considerados como derechos de adquisición preferente. Como bien se indica, estos derechos permiten a su titular adquirir un bien con preferencia a un tercero en el caso de que su propietario se disponga a enajenarlo. En concreto, de acuerdo con el artículo 1521 del Código Civil español y el artículo 568-1 del Código Civil catalán, el tanteo es la facultad que dispone su titular para adquirir a título oneroso un bien en las mismas condiciones pactadas con otro adquirente, mientras que el retracto es la facultad que dispone su titular para subrogarse en el lugar del adquirente con las mismas condiciones convenidas en un negocio jurídico oneroso una vez ha tenido lugar la transmisión. Estos derechos se pueden presentar unidos o separados en función del momento en que se operen. El derecho real de tanteo puede constituirse por tiempo indefinido para la primera transmisión y definido para segundas y ulteriores transmisiones<sup>176</sup>.

Los derechos de tanteo y retracto pueden clasificarse en legales y voluntarios, los primeros concedidos por la ley, y los segundos constituidos por negocio jurídico. Entre los derechos de tanteo y retracto de origen legal, siguiendo la normativa catalana, podemos destacar los derechos de los nudos propietarios en caso de transmisión del derecho de usufructo; los derechos de adquisición preferente del arrendatario en caso de enajenación onerosa de fincas rústicas, u otros de tipo administrativo como el del ayuntamiento en caso de venta de terrenos de zonas previamente delimitadas (art. 172 a 174 de la LU) o en la venta de terrenos que superen las 2.500 hectáreas vendidas a un comprador distinto a la Administración pública. A nivel general, la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos<sup>177</sup> en su artículo 25 plantea, mediante derecho de tanteo, la adquisición preferente del arrendatario en caso de que el propietario de la vivienda le notifique su decisión de vender la finca arrendada, pudiendo ejercer el derecho de retracto en caso de no haber sido notificado o si se hubiesen omitido requisitos esenciales para la toma de la decisión por parte del arrendatario.

Los referidos derechos constituyen una importante herramienta en materia de vivienda, especialmente en aquellas con participación pública o de carácter social. Es por ello que suelen estar presentes en acuerdos de vivienda social desarrollada por asociaciones público-

privadas, como por ejemplo cooperativas de vivienda construidas sobre suelo público. Un ejemplo de lo anterior son las cooperativas de vivienda en Dinamarca, para las que se prevé desde 1976 que los inquilinos tengan derecho de tanteo y retracto sobre sus hogares si se establecen como una asociación cooperativa y cuentan con el acuerdo del 60% de los inquilinos<sup>178</sup>.

## 6.2.3. Las cooperativas de vivienda protegida

Las cooperativas de vivienda pueden ofrecer tanto viviendas libres como viviendas protegidas. Las primeras, por lo general, desarrolladas de forma privada, y destinadas a los grupos sociales con acceso a los recursos requeridos. Las segundas, desarrolladas con participación pública, destinadas a aquellos grupos sociales que requieren de ayudas económicas para poder acceder a la vivienda y cumplen con los requerimientos establecidos para su acceso, entre estos: no superar un umbral de ingresos, que el coste de la vivienda no supere un porcentaje determinado de los ingresos totales de la unidad familiar, o pertenecer a los perfiles socioeconómicos señalados como prioritarios. Como se podrá inferir, mientras que las cooperativas de vivienda libre, a excepción del tratamiento fiscal propio de una cooperativa, no disfrutan de ayudas públicas, las cooperativas que desarrollan viviendas protegidas, además de su tratamiento fiscal, gozan de subvenciones o utilidades públicas.

Una de las principales razones del desarrollo de las cooperativas de vivienda en régimen de protección pública, oficial o social es el encarecimiento del suelo, resultando estratégico la participación del sector público, bien aportando suelo público mediante derecho de superficie u otros instrumentos jurídicos, o bien aportando subvenciones dinerarias o financiación para la adquisición del terreno y construcción de los proyectos cooperativos. A propósito, el Decreto Legislativo 7/2015<sup>179</sup> señala en su artículo 20.1.b. que las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán destinar suelo adecuado y suficiente para uso residencial, con reserva de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, lo que si bien es una medida transpuesta a las

176 El Código civil catalán establece un máximo de diez años para segundas y ulteriores transmisiones.

177 Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

178 Baiges C, Ferrerri M. Y Vidal L., Politiques de referència internacional per a la promoció d'habitatge cooperatiu d'usuàries, La Dinamo Fundació, Barcelona, 2019, p. 17.

179 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

normativas autonómicas da cabida a las cooperativas de vivienda para la gestión de viviendas sujetas a un régimen de protección pública<sup>180</sup>.

La Ley 12/2023 de vivienda establece en su artículo 3, literal f., que se considerará vivienda protegida aquella sometida a un régimen especial para destinarla a residencia habitual de personas con dificultades de acceso al mercado de vivienda. La referida normativa establece, además, entre sus modalidades la vivienda social, de titularidad pública, destinada al alquiler, cesión o cualquier otra fórmula de tenencia temporal sujeta a limitaciones de renta o de venta, para la que señala que se considerarán como tal aquellas viviendas construidas en suelo de titularidad pública por constitución de derecho de superficie, concesión administrativa o negocio jurídico equivalente, de manera que las cooperativas de vivienda desarrolladas con aportación de terreno público se calificarán como vivienda protegida en la modalidad social. Es importante aclarar que, dada la competencia autonómica en materia de vivienda protegida su régimen jurídico dependerá del territorio en el que se desarrolle. No obstante, su regulación se complementa con normas estatales como el Decreto 2114/1968<sup>181</sup>.

### 6.3. Análisis geográfico del cooperativismo de vivienda en España

El Ayuntamiento de Barcelona apoyado en la Ley 12/2015, de cooperativas de Cataluña, se ha convertido en un referente en la cooperativa de vivienda en cesión de uso o *covivienda* como alternativa al modelo actual de acceso a la vivienda. En efecto, y con el objetivo de incrementar el parque de vivienda pública, crear asociaciones de vivienda asequibles, reforzar los mecanismos de colaboración con entidades privadas y del tercer sector y establecer el régimen de arrendamiento como forma de tenencia preferente, el Plan por el Derecho a la Vivienda 2016-2025 de Barcelona promueve el impulso de las cooperativas de vivienda en cesión de uso. Específicamente, se promueve la construcción de viviendas en suelo público o privado, aportado mediante el derecho de superficie, por un plazo de tiempo amplio de entre 75 y 99 años. Se trata de un modelo que concibe la vivienda como bien de uso, por

lo que además de una entrada dineraria, los socios o usuarios pagan cuotas mensuales en concepto de uso de su vivienda.

Los proyectos deben atender a criterios ambientales, disponer de espacios para la vida en comunidad, el uso compartido de infraestructuras básicas y la corresponsabilidad de los usuarios en la gestión. La cooperativa es quien construye/rehabilita y gestiona la vivienda, apoyada en subvenciones públicas. Finalizado el plazo del derecho de superficie, la propiedad de lo construido pasa a ser municipal. Estas viviendas son calificadas como de protección oficial, por lo que los cooperativistas deben estar inscritos en el registro de solicitantes de vivienda y cumplir con los requisitos para la consideración de beneficiario: que sean personas con recursos económicos limitados, que no tengan ninguna otra propiedad y que tengan dificultades para acceder a la vivienda de mercado libre.

El **Ayuntamiento de Barcelona** promueve la cooperativa de vivienda en cesión de uso o *covivienda* mediante concursos públicos de solares municipales dirigidos a cooperativas, así como mediante convenios bilaterales, que fomenten un modelo de vivienda diferenciado de la propiedad o el arrendamiento tradicional. En 2015 se firmaron los dos primeros proyectos piloto: los de Princesa, 49 y La Borda. En la actualidad, hay seis proyectos finalizados y habitados: Princesa 49, La Borda, La Balma, La Chalmeta, Cirerers y La Xarxaire que suman unas 125 viviendas cooperativas de cesión de uso y más de diez proyectos en gestión<sup>182</sup>. Del mismo modo, el ayuntamiento ofrece ayudas para el pago del alquiler o cesión de uso a través de la Agencia Catalana de la Vivienda<sup>183</sup>.

El **gobierno vasco** también destaca por sus iniciativas relativas a las cooperativas de vivienda en cesión de uso y *cohousing*. Por una parte, de indole regulatoria, recogidas en las disposiciones de la Ley 3/2015<sup>184</sup> de Vivienda, que en la disposición adicional tercera trata la promoción o adquisición de conjuntos residenciales por asociaciones sin ánimo de lucro, en régimen de cesión de uso; y la Ley 11/2019 de Cooperativas del País Vasco, que en su artículo 118 regula el régimen de adjudicación

180 Simón Moreno, H. Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España? ..., p. 8.

181 Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre.

182 Recuperado en 31 de enero de 2024: <https://www.habitatge.barcelona/es/acceso-a-vivienda/covivienda>

183 RESOLUCIÓ TER/859/2023, de 14 de març, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió, en règim de concurrència pública competitiva, de les subvencions per al pagament del lloguer o preu de cessió d'habitatge o habitació.

184 Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, BOPV núm. 119, de 26 de junio de 2015 y BOE núm. 166, de 13 de julio de 2015.

o cesión en las cooperativas de vivienda. Por otra parte, de índole administrativa, destacando el Pacto Social por la Vivienda 2022-2036 que, en su tarea de seguir profundizando en la dimensión social de la política de vivienda, se plantea el “*acelerar la implantación efectiva de fórmulas de acceso a la vivienda que incorporan un mayor componente colaborativo y de desarrollo comunitario, como el cohousing o los alojamientos dotacionales*”; y El Plan Director de Vivienda 2021-23 que promueve ayudas para la promoción de viviendas colaborativas, nuevas formas de vivienda y vivienda colaborativa, incluida la promoción de viviendas en cesión de uso sobre suelos o inmuebles residenciales de titularidad privada o pública con una disposición total de 18.000.000 € hasta 2024<sup>185</sup>. Asimismo, el gobierno vasco ha impulsado la promoción de cooperativas de vivienda de cesión de uso en colaboración público-privada mediante la cesión del derecho de uso del suelo público por un plazo de 75 años. Al respecto, destaca el proyecto de la cooperativa Bizikide en Txomin Enea.

La **Comunidad Autónoma de Andalucía** también destaca en materia de cooperativismo por sus programas de viviendas en régimen de autoconstrucción. En una primera entrega, el mencionado programa se desarrolló con el objetivo de promover la vivienda pública en pequeñas y medianas localidades, así como mejorar la calidad del parque de vivienda pública, fomentar la creación de comunidades y favorecer la empleabilidad<sup>186</sup>, brindando subvención a la construcción de viviendas protegidas por los futuros usuarios, agrupados en cooperativa de vivienda, mediante aportación de trabajo personal o régimen especial de autopromoción. Un proyecto análogo a las cooperativas uruguayas por ayuda mutua, en el que la Junta de Andalucía subvencionaba la adquisición de los materiales para la construcción de las viviendas y la redacción técnica de los proyectos; los ayuntamientos aportaban el terreno para las viviendas y asumían los impuestos derivados; y los futuros beneficiarios o grupo de autoconstructores se encargaba de la construcción de las viviendas. En su más reciente entrega, el Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción y otras fórmulas de promoción cooperativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía<sup>187</sup> incluyó novedades como la existencia de un crédito de 25.000 € por vivienda, respaldado por la Junta de Andalucía, para la compra de materiales y ejecución

del proyecto; y la aportación del suelo por parte de los ayuntamientos, contemplando, además de la cesión gratuita de la propiedad, la cesión mediante el derecho de superficie del suelo o edificio para su rehabilitación como medidas para conservar el patrimonio público y garantizar la permanencia de las viviendas dentro de la clasificación de protegidas. De igual forma, los cooperativistas aportan la mano de obra.

La **Comunidad Valenciana** se distingue en el tema del cooperativismo de vivienda, tanto en aspectos normativos como administrativos. En relación su regulación, además del Decreto Legislativo 2/2015 de Cooperativas, sienta precedentes por su Ley 3/2023<sup>188</sup> de Viviendas Colaborativas, dentro de la cual que se podrían configurar las cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso, y las viviendas colaborativas de interés social en las que podría participar la Generalitat Valenciana como socia cooperativista con el fin de destinar las viviendas a personas con riesgo habitacional. Respecto a sus actuaciones administrativas, destacan las cesiones de suelo y/o inmuebles públicos, a través de la Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVha), a cooperativas de vivienda que desarrollen viviendas de protección pública, basadas en el derecho de superficie por un plazo fijado de entre 75 y 95 años, transcurrido dicho plazo se revierte el suelo y las edificaciones al patrimonio público<sup>189</sup>. Además, se distinguen diferentes ayudas económicas para alojamientos y viviendas modelo *cohousing*, como las del programa 8 del Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025, así como beneficios fiscales de carácter autonómico.

El **Gobierno de Castilla-La Mancha** ha anunciado su estrategia para el Fomento de la Promoción de Viviendas en régimen de cooperativa 2024-2028 para facilitar el acceso a la vivienda en la región. A grandes rasgos, la referida estrategia procurará la difusión y activación de iniciativas de cooperativas de vivienda en espacios urbanos y rurales. Para la consecución de la estrategia se plantean las siguientes líneas de actuaciones: 1) la elaboración de una guía de acceso público para la constitución de cooperativas; 2) la búsqueda de entidades locales interesadas en participar en esta estrategia; 3) la oferta de suelo de titularidad municipal; 4) la rehabilitación del parque de viviendas existente a través de cooperativas de vivienda; 5) el apoyo para la movilización de suelo

185 Recuperado 31 de enero de 2024 en: <https://www.etxebide.euskadi.eus/x39-ovad11x/es/>

186 Díaz-García, V., Vivienda colaborativa: ayuda mutua, cooperativismo y participación en las políticas de promoción pública de vivienda, *Arquitecturas del Sur*, Vol. 41, núm. 64, 2023, 28.

187 Orden de 4 de julio de 2018. Boletín número 133 de 11/07/2018

188 Ley 3/2023, de 13 de abril, de viviendas colaborativas de la Comunidad Valenciana.

189 FECOVI, Claves de la colaboración público-cooperativa en el ámbito local: vivienda, empleo y servicios públicos, Valencia, 2021, p. 64.

privado y las reservas de suelo o viviendas en nuevos desarrollos por parte de los ayuntamientos interesados; 6) la venta de terrenos o inmuebles públicos a cooperativas de vivienda para desarrollar la promoción y gestión de vivienda asequible en condiciones ventajosas; 7) el acceso a la financiación pública; 8) la organización de actividades de divulgación, sensibilización y formativas sobre cooperativismo; y 9) la puesta a disposición de un equipo técnico multidisciplinar para la asesoría de entidades locales, asociaciones y personas interesadas en la constitución de una cooperativa<sup>190</sup>.

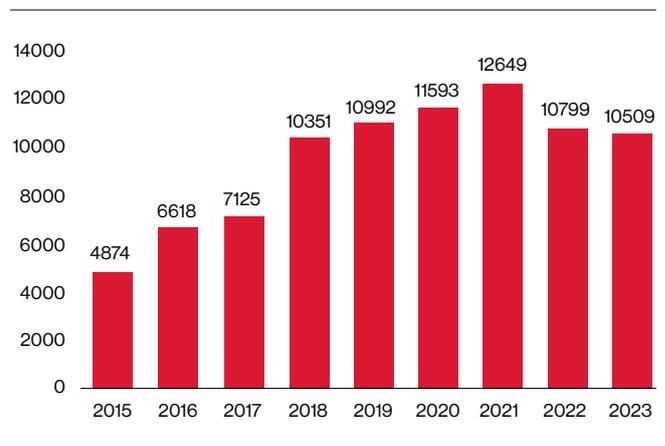
El **Gobierno de Navarra**, a través de la Dirección General de Vivienda y el Departamento de Derechos Sociales, Economía Social y Empleo, ha anunciado su intención de consolidar la vivienda colaborativa como una alternativa residencial asequible y no especulativa<sup>191</sup>. En este sentido, se ha adherido a la Red Europea de Ciudades y Regiones por la Vivienda Colaborativa<sup>192</sup> con el objetivo de promover programas de innovación e intercambiar conocimientos sobre políticas públicas relativas a la vivienda colaborativa. Además, el gobierno foral ha concretado junto a la cooperativa de iniciativa social Etxekide el primer alojamiento colaborativo en régimen de cesión de uso para personas mayores. El proyecto fue adjudicado a la cooperativa siguiendo un proceso de licitación pública que contempla un derecho de concesión de una parcela cedida por el Ayuntamiento de Pamplona, por un plazo de 75 años. Una especie de cooperativa de vivienda en régimen de propiedad colectiva que brinda un derecho de uso por un aporte de 30.691 € y una cuota mensual de aproximadamente 650 € en concepto de costes de promoción, intereses y gastos de mantenimiento.

En esa misma línea también se puede señalar el **Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025**<sup>193</sup> que refiere ayudas económicas a las que podrían acceder las cooperativas de vivienda de tipo arrendamiento o cesión de uso. El referido plan contempla un programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos *cohousing*, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares que, entre tanto, promueve la vivienda cooperativa en cesión de uso para las que se

ofrece financiación siempre que el uso se fije por un plazo superior a veinte años.

Lo anterior refiere el potencial de la vivienda cooperativa y su posible consolidación como una solución habitacional, lo que, además, se puede amparar en el importante crecimiento que ha tenido este modelo en los últimos años. De acuerdo con los datos de la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España (CONCOVI), las cooperativas han pasado de gestionar 4.874 viviendas en el año 2015 a más de 10.509 en el año 2023, duplicándose el número de viviendas desarrolladas mediante cooperativas, lo que representa un auge de un 115%<sup>194</sup>. Una cuestión que de contrastar con los datos del INE que fijan la construcción de vivienda nueva en España en la última década en 734.655 unidades<sup>195</sup>, supondrían un aporte del cooperativismo de vivienda de aproximadamente un 1,5%, una cifra nada indiferente si se compara con el 2,5%<sup>196</sup> de vivienda social (asequible, incentivada o protegida) que señalan las estadísticas en España, y del que menos de la mitad es de titularidad pública. La evolución del crecimiento del cooperativismo de vivienda en España se puede apreciar en el gráfico que se muestra a continuación:

Gráfico num. 3. Viviendas gestionadas por las cooperativas afiliadas a CONCOVI.



Fuente: Informe de gestión 2023, CONCOVI.

190 CLMPRESS, 30 de enero de 2024. <https://clmpress.com/2024/01/castilla-la-mancha-pone-en-marcha-la-estrategia-de-promocion-de-viviendas-de-cooperativas-para-facilitar-el-acceso-a-la-vivienda-en-la-region>

191 Navarra.es, 09 de febrero de 2023. Recuperado en 14 de febrero de 2024: <https://www.navarra.es/es/-/nota-prensa/la-cooperativa-etxekide-seleccionada-para-construir-el-primero-cohousing-de-navarra-impulsado-por-el-gobierno-foral-para-personas-mayores>

192 Navarra.es, 06 de octubre de 2023. Recuperado en 14 de febrero de 2024: <https://www.navarra.es/es/-/nota-prensa/navarra-se-adhiere-a-la-red-europea-de-ciudades-por-la-vivienda-colaborativa>

193 Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

194 CONCOVI, Informe de Gestión 2023. Recuperado en fecha 10 de junio de 2024: <https://concovi.org/informe-gestion-2023/>

195 Instituto Nacional de Estadística, Censos de Población y Viviendas 2021 Resultados sobre Hogares y Viviendas, 30 de junio de 2023. [https://www.ine.es/prensa/censo\\_2021\\_jun.pdf](https://www.ine.es/prensa/censo_2021_jun.pdf)

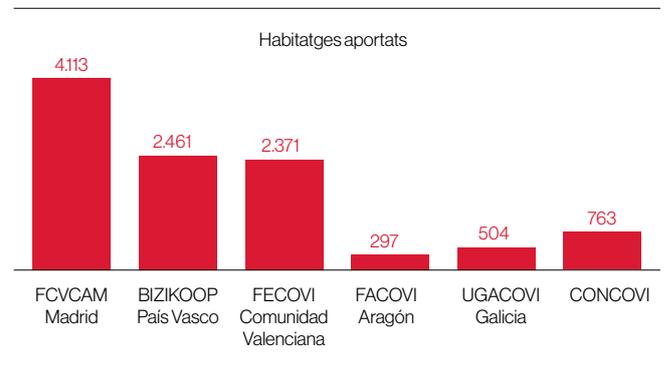
196 Manjón M. y González A., La casa a cuestas: la vivienda en datos en 2023, Provienda, Ministerio Derechos Sociales y Agenda 2030, 2023.

Ahora bien, es importante aclarar que las cifras señaladas abarcan los datos de las cooperativas afiliadas a CONCOVI (191 cooperativas afiliadas), que contienen tanto proyectos de rehabilitación, que no contarían como obra nueva; como cooperativas para la adjudicación de la vivienda en propiedad, las que una vez desarrolladas las edificaciones se disuelven mutando a comunidades en propiedad horizontal. Una cuestión que también explica por qué las cifras en el Registro de las Sociedades Cooperativas o registros autonómicos no se correspondan con la realidad del cooperativismo de vivienda en suelo español, pues en muchos de los casos no se completa el proceso de liquidación correspondiente o las cooperativas se mantienen activas por asuntos meramente administrativos o legales.

De hecho, la reflexión anterior desglosada señala que, entre las principales comunidades autónomas, **Madrid** destaca con 4.113 viviendas cooperativas de las cuales la mitad aparecen activas y desarrolladas dentro de las 59 cooperativas de vivienda federadas en la Federación de Cooperativas de Vivienda y Rehabilitación Comunidad de Madrid, FCVCAM<sup>197</sup>. En ese mismo sentido destacan las 2.461 viviendas cooperativas desarrolladas en País Vasco de acuerdo con los datos de la Federación de Cooperativas de Vivienda BIZIKOOP<sup>198</sup>, y las 2.371 viviendas construidas en Valencia con base en el cooperativismo de vivienda, cifras exclusivas de las cooperativas afiliadas a CONCOVI y sus Federaciones Territoriales, destacando además que las cooperativas que no disponen de Federación Territorial se afilian en CONCOVI con una contribución actual de 763 viviendas. Lo anterior se recoge en la gráfica que se muestra a continuación.

Si bien estos datos también podrían revisarse atendiendo a las inscripciones ante los distintos Registros cooperativos autonómicos, lo cierto es que en la actualidad existe cierta imprecisión enquistada en el proceso de liquidación de las cooperativas de régimen en propiedad, de manera que, si bien determinadas cooperativas pueden aparecer en el registro, también podrían haber pasado a un régimen distinto, además de que no se dispone del número de viviendas construidas a efectos estadísticos e históricos. En este sentido, de

Gráfico num. 4. Viviendas aportadas por Federaciones Territoriales afiliadas a CONCOVI.



Fuente: Informe de gestión 2023, CONCOVI.

acuerdo con el Registro de Cooperativas de Cataluña, y los datos abiertos de la de la Generalitat<sup>199</sup>, en Cataluña figuran unas 109 cooperativas de vivienda activas, no obstante, sería complejo cruzar estos datos con los de CONCOVI, que a su vez se apoya en las Federaciones Territoriales afiliadas, al no disponer de los mismos parámetros.

En relación con las cooperativas de vivienda en cesión de uso de acuerdo con los datos proporcionados por la Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya (HABICOOP), y difundidos por el Observatori d'Habitatge Cooperatiu, Cataluña se posiciona frente a las demás comunidades autónomas en el desarrollo de dicha modalidad con alrededor de un centenar<sup>200</sup> de proyectos bajo dicha modalidad y dentro de las que se enmarcan unas 1.190 viviendas<sup>201</sup>, en fases de promoción y convivencia (25 proyectos), destacando tanto promociones privadas como de protección oficial con participación pública que suponen más del 50% de los proyectos (656 VPO) en su mayoría, con base en el derecho de superficie pública, con un alcance que supera las 800 personas (socios o beneficiarios). Una cuestión que le diferencia del resto de comunidades donde inicialmente emergen las iniciativas públicas, como por ejemplo País Vasco con la cooperativa de vivienda BIZIKIDE, S.COOP., que albergará 109 viviendas en régimen de cesión de uso y protección oficial estimada para 2026; o Valencia, que a pesar de contar con normativa propia para esta modalidad aún se encuentra en su etapa inicial y/o proceso de despegue.

197 FCV. Recuperado en fecha 10 de junio de 2024: <https://www.fcvcam.org/cooperativas-viviendas-madrid.php>

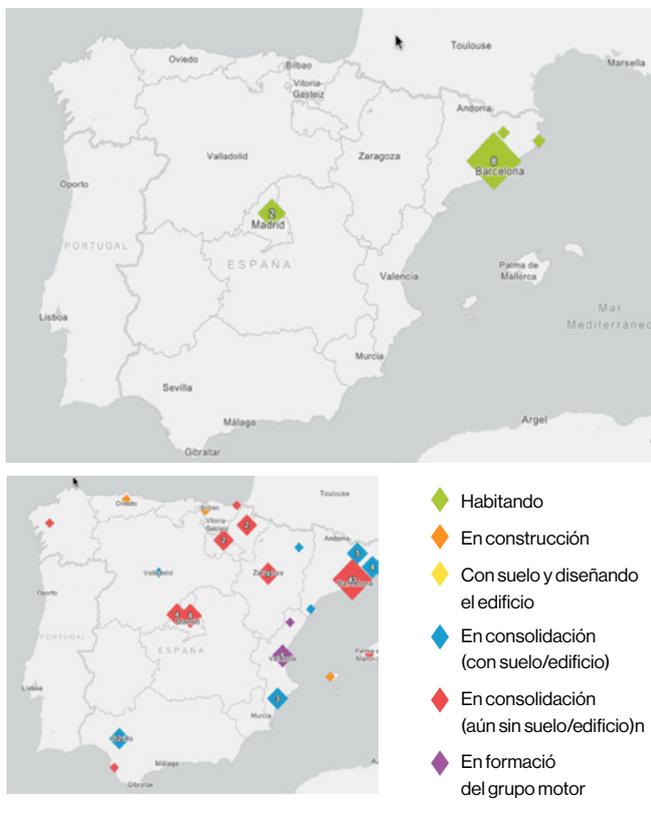
198 BIZIKOOP. Recuperado en fecha 10 de junio de 2024: <https://bizikoop.eus/socios/>

199 Consultado en 13 de junio de 2024. Disponible en: [https://analisi.transparenciacatalunya.cat/Treball/Registre-General-de-Cooperatives-de-la-Generalitat/euku-fzbx/data\\_preview](https://analisi.transparenciacatalunya.cat/Treball/Registre-General-de-Cooperatives-de-la-Generalitat/euku-fzbx/data_preview)

200 De acuerdo con los datos del Registre General de Cooperatives de la Generalitat de Catalunya, se identifican 108 cooperativas de vivienda en esta modalidad. <https://analisi.transparenciacatalunya.cat/Treball/Registre-General-de-Cooperatives-de-la-Generalitat/euku-fzbx>

201 LLARGAVISTA, Observatori del Habitatge Cooperatiu. Recuperado en 11 de junio de 2024: <https://llargavista.coop/dades.php>

Mapa estatal de proyectos cooperativos en cesión de uso (iniciativas privadas, públicas y mixtas).



Fuente: experience.arcgis.com<sup>202</sup> - recuperado en: 31 de enero de 2024.  
 Autoría: Grupo de Trabajo de Vivienda de REAS y Alterhabitat.

A pesar de la falta de uniformidad de los datos, debido a su procedencia y a la falta de información consolidada a

Tabla num. 2. Comparación interterritorial de viviendas en régimen de cooperativa.

Comunidad autónoma	Población (Mh)	PIB (M€)	Número viviendas cooperativas	Viviendas	Habitatges vs PIB
Aragón	1,35	41.762,83	504	vs Población	Viviendas
<b>Cataluña</b>	<b>8,02</b>	<b>255.153,80</b>	<b>1.190</b>	<b>vs PIB</b>	<b>0,005</b>
Galicia	2,70	69.829,68	297	110,00	0,004
Madrid	7,00	261.713,09	4.113	587,57	0,016
País Vasco	2,23	79.350,16	2.461	1.103,59	0,031
Valencia	5,32	126.416,30	2.371	445,68	0,019

Fuente: autoría propia.

nivel nacional, puede observarse que el cooperativismo en materia de vivienda presenta una gran dispersión, atribuible a la gran diferencia de políticas autonómicas en cada uno de los territorios.

Como se observa en la tabla anterior, el País Vasco es la

comunidad que ha desarrollado más el cooperativismo de viviendas. En esta comunidad autónoma, existen algo más de 1.100 viviendas cooperativas por cada millón de habitantes. Mientras que esta ratio en otras comunidades como Madrid o Cataluña es de 587 y 148 viviendas cooperativas, respectivamente. Si se compara la cifra del PIB generado por cada comunidad autónoma respecto al número de viviendas cooperativas, se mantienen las grandes diferencias entre comunidades autónomas en España. En ambas ratios, Cataluña se encuentra en una situación de desventaja respecto a otros territorios, por falta de aplicación de políticas de promoción de la vivienda en régimen cooperativo.

#### 6.4. Análisis comparado de regulación autonómica de las cooperativas de vivienda

Dada la competencia autonómica en materia de vivienda, a las cooperativas de vivienda en España les podría resultar aplicable tanto su propia norma autonómica, como la legislación estatal (Ley 27/1999), especialmente cuando no se dispone de normativa propia. Es así que, las comunidades autónomas disponen de sus propias normativas sobre cooperativas y entre estas se pueden distinguir importantes diferencias. Las distinciones más relevantes entre las regulaciones autonómicas se detallan a continuación:

a. **En lo relativo a la constitución y registro de las cooperativas**, destacan Andalucía (Ley 14/2011) y

Cataluña (Ley 12/2015) que exigen de forma específica un número mínimo de dos socios y la inscripción en sus respectivos registros, en ese mismo sentido destaca Madrid (Ley 2/2023) que exige un capital social mínimo de tan solo 1 € a diferencia de la mayoría de las comunidades que disponen un mínimo de 3.000 €.

202 <https://experience.arcgis.com/experience/21f036a19c87430b97ff21035f11a86a/page/P%C3%A1gina/>

---

b. **En relación con la supervisión de estas sociedades**

destacan las comunidades de Madrid (Ley 2/2023) y Valencia (Ley Decreto legislativo 2/2015) que frente a las demás establecen un control más estricto y un sistema o régimen sancionador específico. En la tabla num. 2 se recogen las principales diferencias regulatorias de las cooperativas de vivienda por CCAA.

c. **En relación con la regulación aplicable a las cooperativas de vivienda en cesión de uso,**

destacan Cataluña y País Vasco que reflejan en sus regulaciones Ley 12/2015 y Ley 11/2019, respectivamente, una extensión normativa a dicha modalidad, además de que se distinguen por el importante grado de apoyo institucional y presupuestario a proyectos de cooperativas de vivienda bajo dicha modalidad. En esa misma línea destaca la Comunidad Valenciana con la Ley 3/2023, de viviendas colaborativas que incluye disposiciones relativas a la cesión de uso, junto con la Comunidad de Madrid que con el artículo 113.5.c. de la Ley 2/2023 hace especial referencia a las cooperativas de vivienda en cesión de uso, enmarcándolas dentro de las cooperativas de consumidores y usuarios. En el caso de Andalucía, si bien no dispone de una normativa específica para la vivienda en cesión de uso, sin duda, se ha distinguido por impulsar proyectos e iniciativas con participación pública en esta materia.

Tabla num. 3. Diferencias regulatorias de las cooperativas de vivienda por CCAA.

Fuente: Autoría propia.

Elementos	Cataluña	Madrid	País Vasco	Valencia	Andalucía
<b>Regulación</b>	Ley 12/2015	Ley 2/2023	Ley 11/2019	Ley 2/2015	Ley 14/2011
<b>Capital social</b>	Capital social mínimo de 3.000 €.	Capital social Superior a 1€ (art. 47).	Capital social no será inferior a 3.000 €.	Capital social mínimo de 3.000 €.	Capital social mínimo de 3.000 €.
<b>Núm. socios</b>	2. No se puede ser titular de más de una vivienda cooperativa dentro de la misma comarca. *Se exceptúan las familias numerosas en caso de que se pueda construir en una misma. Los entes públicos, las cooperativas y las entidades sin ánimo de lucro que necesiten locales para llevar a cabo sus actividades pueden ser socios de las cooperativas de vivienda.	3. No se puede ser titular de más de una vivienda cooperativa. Podrán ser socios de las cooperativas de vivienda las personas físicas que necesiten alojamiento o, en su caso, locales de negocio, para sí o para sus familiares, así como los entes públicos y entidades sin ánimo de lucro que precisen alojamiento para sus empleados o locales para desarrollar sus actividades.	3. En las cooperativas en propiedad, ninguna persona física podrá ser titular de más de dos viviendas en régimen cooperativo, salvo los derechos reconocidos a las familias numerosas. * Las cooperativas de vivienda asociarán mayoritariamente a personas físicas y a entidades cooperativas.	5. *Pueden ser socios y socias de la cooperativa personas físicas, y jurídicas cuando el fin y el objeto social de estas no sea contrario a los principios cooperativos, ni al objeto social de la cooperativa. Los entes públicos, las cooperativas y las entidades sin ánimo de lucro que precisen alojamiento para sus dependientes.	2. Ninguna persona física puede ser titular de más de dos viviendas cooperativas en el ámbito geográfico que se determine. *Los socios pueden ser personas jurídicas garantizando que los usuarios efectivos de las viviendas sean personas físicas.
<b>Registro y supervisión</b>	Registro de Cooperativas de Cataluña.	Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.	Registro de Cooperativas de Euskadi.	Registro de Cooperativas de la Comunitat Valenciana.	Registro de Cooperativas Andaluzas.
<b>Promoción de la rehabilitación</b>	Art. 122.3 Objeto de la cooperativa.	Art. 116 Objeto de la cooperativa.	Art. 117 Objeto de la cooperativa.	Art. 91 Objeto de la cooperativa.	Art. 97 Objeto de la cooperativa.
<b>Transmisión de las viviendas</b>	Derecho de tanteo de la cooperativa para socios expectantes (expreso por la norma). Adquisición preferente. Derecho de retracto.	Derecho de tanteo de la cooperativa según regulación estatutaria.	Adquisición preferente para la Administración en caso de VPO.	Adquisición preferente de los aspirantes a ser socios (primeros 5 años). Derecho de tanteo y retracto para la cooperativa. Adquisición directa para ascendiente, descendiente o cónyuge del socio o socia que transfiera.	La transmisión de derechos sobre las viviendas, locales o construcciones por parte de los socios se someterán a un régimen de prelación de personas solicitantes de vivienda.
<b>Proceso de desvinculación de los socios</b>	Competencia del consejo rector. La norma es clara en el proceso.	La norma se refiere a los Estatutos propios de la cooperativa.	El proceso de baja voluntaria de los socios se desarrolla de forma clara en la norma y se refieren a los Estatutos.	El proceso de baja voluntaria de los socios se desarrolla de forma clara en la norma y se refieren a los Estatutos.	La norma refiere el derecho de baja voluntaria y justificada, quedando en los Estatutos su procedimiento.
<b>Innovación</b>	Los socios pueden aportar trabajo y capital a la sociedad.	Simplicidad administrativa referente a la celebración de asambleas y los procesos de disolución y liquidación.	Enfatiza la promoción de VPO mediante cooperativa (art. 122).	Ley 3/2023, de 13 de abril, de la Generalitat, de Viviendas Colaborativas de la Comunidad Valenciana.	Estricto control en el proceso de constitución y registro.
<b>Participación de terceros no socios</b>	Las cooperativas de vivienda pueden enajenar o alquilar a terceras personas que no sean socias de las mismas los locales y las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad, pero no las viviendas. Las viviendas sobrantes pueden adjudicarse a una tercera persona no socia siempre que cumpla las condiciones objetivas que fijan los Estatutos sociales.	Las cooperativas de vivienda podrán enajenar o arrendar a terceros, no socios, los locales comerciales y las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad. Excepcionalmente, las cooperativas podrán enajenar o arrendar las viviendas a terceros, siempre que no existan posibles socios en lista de espera.	La transmisión <i>inter vivos</i> de la vivienda o local de protección estará sujeta a las limitaciones y derechos de adquisición preferente en régimen administrativo. En el régimen general los Estatutos o el reglamento determinarán las condiciones y límites de socios y expectantes.	Las cooperativas de vivienda podrán enajenar o arrendar a terceras personas no socias las viviendas, locales comerciales e instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad. No se podrá superar el 25% de la cuantía de las realizadas con las personas socias en cada promoción.	Las operaciones con terceras personas se someterán a un régimen de prelación, por la consejería de la Junta de Andalucía. Se seguirán los Estatutos.
<b>Cesión de uso</b>	Se considera como objeto.	Se enmarca la cesión de uso dentro de las cooperativas de consumidores y usuarios.	Se considera un régimen de tenencia regulado art. 118.3.	Regulación propia. Ley 3/2023 de viviendas colaborativas. Referencia regulatoria en la Ley General.	Se considera dentro de la actividad de la cooperativa de vivienda, puede coexistir con cualquier otro régimen de propiedad art. 97.
<b>Financiación, ayudas o incentivos a la cooperativa de vivienda</b>	Instituto Catalán de Finanzas (ICF). Instituto de Crédito Oficial (ICO).	Convenios, Administraciones o empresas para gestionar el suelo público residencial o dotacional, a través del derecho de superficie u otros.	El Plan director de Vivienda 2021-23 que promueve ayudas para la promoción de viviendas colaborativas. El gobierno vasco fomenta la cesión de uso en suelo público.	El Plan director de Vivienda 2021-23 que promueve ayudas para la promoción de viviendas colaborativas. El gobierno vasco fomenta la cesión de uso en suelo público.	Subvenciones específicas para las cooperativas de vivienda. Junta de Andalucía.

# 7. Las cooperativas de vivienda como modelo de desarrollo sostenible

En la actualidad, la mayoría de los programas estatales o autonómicos que promueven ayudas económicas para la vivienda procuran la consecución de un doble objetivo en el plano habitacional: por una parte, la promoción de vivienda asequible y, por otra parte, el fomento de técnicas de arquitectura sostenible o la rehabilitación de edificaciones existentes. Ambas finalidades suelen ser cumplidas por las edificaciones diseñadas por las cooperativas de vivienda. Como se ha explicado, las cooperativas de vivienda, especialmente las de carácter social, suelen reunir a grupos de personas con necesidades habitacionales y recursos limitados, haciendo posible su acceso a la vivienda, mediante técnicas de autopromoción que suponen una importante reducción del coste de la vivienda, y, por tanto, facilitando el acceso a la vivienda asequible. Asimismo, la conciencia ecológica de los grupos cooperativistas suele apuntar bien al diseño y construcción de edificaciones más sostenibles, junto a un uso más eficiente y racional de sus instalaciones, o bien a la recuperación y adecuación eficiente de edificaciones existentes.

## 7.1. La sostenibilidad ambiental y las cooperativas de vivienda

El diseño de las edificaciones propias de los *cohousing* y las cooperativas de vivienda, en especial las de régimen de cesión de uso, suele plantear objetivos ambientales tanto en la etapa inicial, siguiendo un plan para la reducción del impacto de la construcción de las edificaciones, al optar por materiales más sostenibles (por ejemplo, reutilizables o dentro de una economía circular, como puede ser la madera), como en la etapa de uso y disfrute de las edificaciones, decantándose por la colectivización de los servicios (coches, lavadoras, internet, etc.) o el uso de energía renovable (instalaciones para la producción

de energía, como los paneles fotovoltaicos). Esto, si bien supone un aumento en la inversión inicial, significa un ahorro económico futuro que, además, se traduce en un impacto positivo en la salud de los habitantes<sup>203</sup>.

Al revisar los proyectos de vivienda cooperativa más destacados en España, entre estos los desarrollados por Sostre Cívic, se puede identificar como elemento en común el objetivo de lograr sostenibilidad en los aspectos sociales, ecológicos y económicos. Por ejemplo: Entrepatis con un edificio de baja demanda energética (persiguiendo el estándar *Passivhaus*) con la reutilización del agua y el uso de materiales ecológicos<sup>204</sup>. La Borda, desde el inicio, apostó por el uso de materiales reciclados o reciclables y la reutilización de residuos, el diseño bioclimático, la energía renovable, la colectivización de algunos usos (como lavandería y cocinas para grandes comidas), y servicios o consumos centralizados con gestión inteligente<sup>205</sup>. Trabensol que aplica procedimientos para el ahorro y la eficiencia energética y en el consumo de agua<sup>206</sup>. La Xarxaire plantea la construcción de su edificación con materiales renovables, sistemas pasivos para mejorar las condiciones térmicas interiores (por ejemplo, ventilación cruzada, protecciones solares o cubierta vegetal), placas solares, gas natural, reaprovechamiento de las aguas grises para usos de WC y riego, recolección de agua de lluvia para lavadero, promoviendo un edificio ambientalmente sostenible.

## 7.2. Las cooperativas de vivienda y la rehabilitación habitacional

En España se identifican ayudas públicas de fondos estatales, europeos y municipales dirigidas a proyectos cooperativos que cumplen con criterios de sostenibilidad, entre estas: las ayudas del Plan de Vivienda Estatal-Autonómico, concedidas a las cooperativas La Xarxaire, Cal Parler de Nou, y La Balma, de Barcelona<sup>207</sup>. Destacan, además, las subvenciones para la rehabilitación de edificios del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR), financiadas con los fondos europeos Next Generation UE, que ofrecen ayudas económicas que varían entre 40% y 80% (para viviendas de entre 6.300 y 18.800 €) del coste de la rehabilitación de las edificaciones según los porcentajes de ahorro energético logrado.

203 Lacol y la Ciutat invisible. *Habitar en comunidad...*, pp. 116-118.

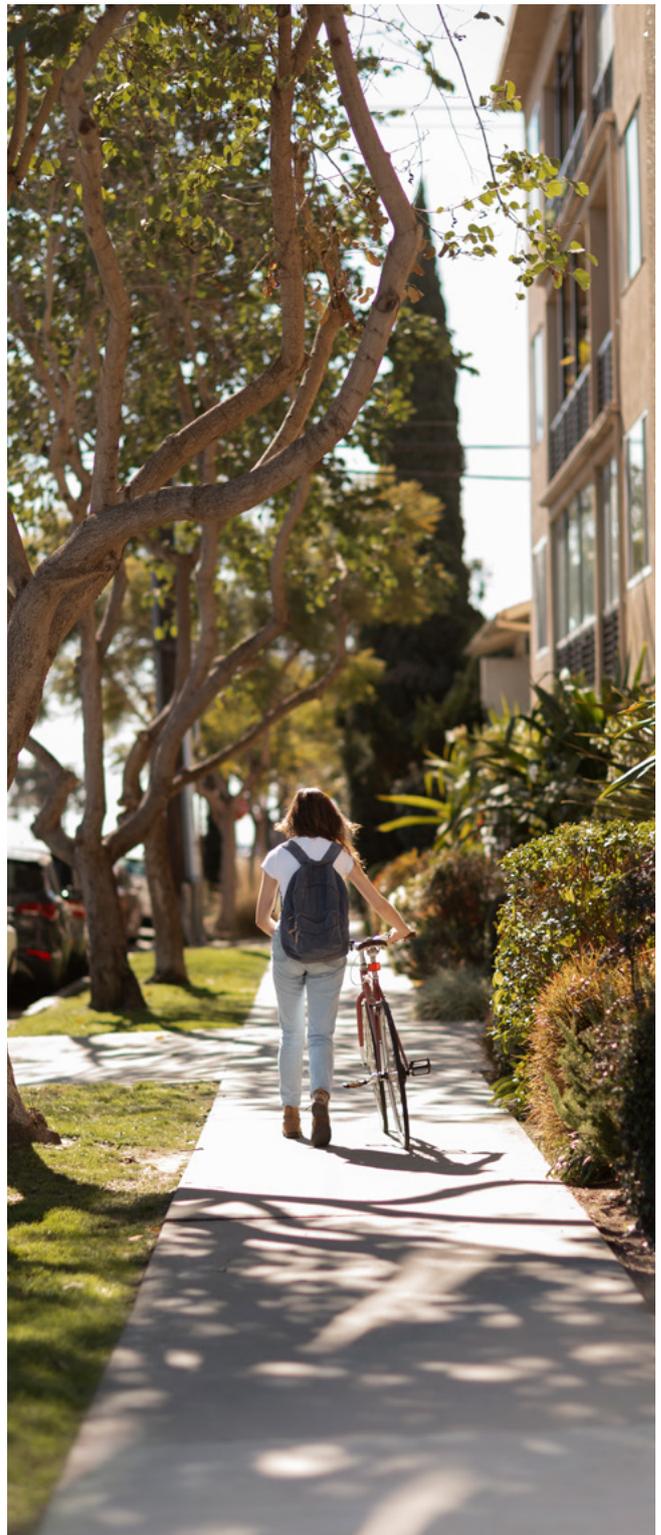
204 Web oficial Entrepatis: <https://www.entrepatis.org/ecologia-y-sostenibilidad/>

205 Web oficial La borda: <http://www.laborda.coop/es/proyecto/arquitectura/>

206 Balance social 2022: Auditoría/Balance Social de Trabensol: [https://trabensol.org/wp-content/uploads/2023/12/REAS\\_MS\\_B.Social\\_Trabensol\\_2022.pdf](https://trabensol.org/wp-content/uploads/2023/12/REAS_MS_B.Social_Trabensol_2022.pdf)

207 FECOVI, Claves de la colaboración público-cooperativa en el ámbito local..., p. 83.

De acuerdo con lo planteado por diferentes autores, la cooperativa de vivienda puede ser un ente clave en la gestión, el mantenimiento y la renovación del tejido urbano existente<sup>208</sup>. La actuación activa de las cooperativas de vivienda podría colaborar en la recuperación de la ciudad edificada, en especial en lo relativo a la eficiencia energética, el aislamiento térmico y la reducción de la huella de carbono de los edificios de uso residencial. Un potencial ya identificado en países como Francia o Portugal, que regulan la realización de proyectos de rehabilitación en régimen cooperativo<sup>209</sup>. Cabe destacar que es la implicación de los residentes, un elemento propio de las cooperativas, lo que le hace idónea para actuar en asuntos de rehabilitación urbana. Así, determinados autores plantean la fórmula de la cooperativa como la más favorable para llevar a cabo los procesos de rehabilitación urbana, por su capacidad de organización, acceso a subvenciones públicas u otros recursos financieros, y su eficiencia administrativa, por su condición de persona jurídica, pudiendo gestionar y tramitar todos los procesos requeridos para las obras de rehabilitación<sup>210</sup>. En efecto, la rehabilitación constituye una alternativa para lograr los objetivos de eficiencia energética para 2030, por lo que la UE la ha establecido mediante diferentes Directivas<sup>211</sup> como política de actuación<sup>212</sup>.



208 Falcón Pérez, C., y Fuentes Perdomo, J., La participación de las cooperativas en el desarrollo urbano sostenible, p. 104.

209 Lambea Rueda, A., Rehabilitación, regeneración y renovación urbana..., 2015, p.130.

210 Falcón Pérez, C., y Fuentes Perdomo, J., La participación de las cooperativas en el desarrollo urbano sostenible, p. ...

211 Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de mayo de 2010 relativa a la eficiencia energética de los edificios. Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética. Directiva (UE) 2023/1791 del Parlamento Europeo y del Consejo de 13 de septiembre de 2023 relativa a la eficiencia energética y por la que se modifica el Reglamento (UE) 2023/955.

212 Lambea Rueda, A., Rehabilitación, regeneración y renovación urbana..., 2015, p.134.

## 8. Análisis de modelos innovadores en el cooperativismo de vivienda

A continuación, se ofrece un análisis de casos de estudios de alcance nacional e internacional en el que se describen los aspectos más significativos (producción, financiación, gobernanza y convivencia, mantenimiento y sostenibilidad) en el desarrollo y sustento de proyectos basados en el cooperativismo de vivienda: *cohousing* y cooperativas de vivienda en sus distintas modalidades. En el Apéndice 1, se incluye una serie de tablas comparativas en la que, a modo de síntesis, se cruzan los datos relativos a los aspectos más significativos de las distintas experiencias estudiadas.

### 8.1. Análisis de casos de estudio

En concreto se han seleccionado ocho (8) experiencias de cooperativismo de vivienda, bien desarrolladas bajo una estructura de cooperativa o bien estructuradas como *cohousing*. En concreto, se revisarán los proyectos siguientes:

- Dinamarca: Trudslund.
- Uruguay: Cooperativa de vivienda TEBELPA, Cubo del Sur Cooperativa de Vivienda.
- Canadá: Harbourside Cohousing, Urban Green Cohousing Cooperative.
- España: Sostre Cívic SCCL, Entrepatrios, Metropolitan House-Residencial FontSanta Park II.



### 8.1.1. Caso de estudio: Cooperativas de vivienda en Dinamarca



**Nombre de la comunidad:** Trudeslund  
**Ciudad:** Birkerød  
**País:** Dinamarca  
**Año de formación:** 1978

**Año de inicio de la convivencia:** 1981  
**Número de vivienda:** 33  
**Nombre del representante:** Jes la Cour Jansen  
**Página Web:** [Trudeslund.dk](https://trudeslund.dk)

#### Trudeslund<sup>213</sup>:

Fundada en 1978, hace más de 40 años, sigue siendo una comunidad muy activa y vibrante. De carácter intergeneracional, se compone de unos 60 adultos y 30 niños y jóvenes, con rango de edad entre 0 y 80 años, con intereses comunes. Cuenta con tipos diferentes de familias, desde personas mayores hasta parejas con hijos adultos, solteros y familias con niños.

#### Producción:

La comunidad dispone de 33 viviendas, con un tamaño entre 90 y 140 metros cuadrados, y una casa común diseñada por Vandkunsten y desarrollada con la participación y dirección de los socios. Estas viviendas han sido habitadas desde el año 1981. El asentamiento ha ganado premios y se considera digno de preservación, lo que significa que no se puede cambiar su carácter arquitectónico. Cada socio es propietario de su propia casa y, mediante una declaración registrada, están obligados a ser miembros de la asociación "*Boligfællesskabet Trudeslund*". La declaración registrada, junto con los Estatutos de la asociación, constituye la base formal de la comunidad.

Además de poseer una casa propia, los socios también poseen una parte de una casa común y de las zonas comunes de la propiedad. Esto significa que todas las zonas exteriores de Trudeslund son compartidas, aunque cada casa tiene una zona más pequeña y semiprivada. La zona común incluye un espacio común verde llamado "*The Forest*" cuyas plantaciones las decide la comunidad.

La casa común es, en muchos sentidos, el corazón de la comunidad, tanto para la interacción social como para una serie de funciones prácticas. La planta baja de la casa común contiene una entrada, así como dos aseos, comedor/cocina de planta abierta, sala de TV, salón infantil con espacio para actividades de interior para niños pequeños y grandes. En la planta sótano de la casa común hay una sala de calderas, taller, lavandería, congelador comunitario, espacio de almacenamiento y una habitación para niños mayores. La zona exterior también se aprovecha al máximo con espacio para actividades comunes, para la intimidad, para los niños y para los adultos. Además, el aparcamiento, un antiguo garaje utilizado como almacén y cobertizos para bicicletas son comunes. Amenidades a las que tienen derecho acceder todos los integrantes de la comunidad.

#### Financiación:

Los costes de la construcción de la comunidad se solventaron básicamente atendiendo dos fuentes: a) recursos propios de los miembros (20%) y b) préstamo bancario con responsabilidad solidaria (80%). Una vez finalizada la obra, cada casa obtuvo su propio préstamo hipotecario. Cabe destacar que para el otorgamiento del préstamo común inicial no se les exigieron condiciones específicas, considerándose un préstamo concedido bajo condiciones estándar, es decir, con desembolso y endeudamiento individual, tal y como si se tratase de un condominio bajo división horizontal. No obstante, lo anterior, se debe destacar que el terreno se obtuvo tras adjudicarse una

213 Información recogida de las entrevistas aplicadas a la comunidad representada por Jes la Cour Jansen, así como a las recogidas en su página web: <https://trudeslund.dk/>

licitación de terreno público realizada directamente por el municipio, destacando que Trudeslund era el único grupo de convivencia y el que presentó la oferta económica más elevada de la licitación. En términos generales, señalan que el valor total de las unidades adjudicadas en propiedad supera los 270.000.000 €. La comunidad no se beneficia de ningún tipo de incentivos fiscales.

Tratándose de una comunidad consolidada, y bajo el régimen de propiedad privada, los nuevos miembros no hacen aportaciones, sino que adquieren directamente y bajo las condiciones de libre mercado la propiedad de una vivienda en caso de que un miembro anterior decida venderla, respetando siempre el derecho de adquisición preferente de los socios.

### Gobernanza y convivencia:

Una Junta representa a la comunidad de cara al exterior y gestiona las finanzas entre otros asuntos administrativos. Todas las decisiones relativas a la comunidad se toman en reuniones mensuales llamadas Pleno, que constituyen la máxima autoridad de la comunidad. En estas reuniones, tienen derecho a votar todos los miembros de la comunidad mayores de 18 años.

La toma de decisiones debe fundamentarse en la normativa legal definida en los Estatutos de Trudeslund, así como en una declaración registrada que se inscribió en todas las propiedades. Los Estatutos podían modificarse con una mayoría de 2/3, es decir, con dos tercios de los votantes con derecho a voto representados en el Pleno. Es necesario que la propuesta se haya debatido en una reunión plenaria antes de su modificación en la siguiente reunión. Sin embargo, la modificación de la cláusula de finalidad requiere la aprobación de 9/10 de los votantes con derecho a voto. Las modificaciones de la declaración registrada debían ser aceptadas por todos.

La cláusula de finalidad era: "El propósito de la comunidad de *cohousing* es desarrollar y gestionar una comunidad de *cohousing* en una urbanización consolidada de baja altura que comprende treinta y tres unidades residenciales y una casa común en la parcela n.º12A a 12 AM, Kajerød By, Birkerød. También es propósito de la comunidad de *cohousing* representar los intereses de los miembros ante las autoridades públicas, y supervisar el desarrollo en las zonas adyacentes y hacer valer la influencia de la comunidad".

Además del Pleno, según los Estatutos, existe una Junta Directiva que no tiene poder de decisión, pero debe coordinar y ser la cara exterior. En la declaración, que forma parte de los documentos de compra, se indica que hay que ser miembro de la asociación "*Boligfællesskabet Trudeslund*", y que el Pleno

es la máxima autoridad de la comunidad de *cohousing*.

Asimismo, para las tareas prácticas y el mantenimiento de buenas relaciones de vecindad, se dispone de varios grupos de trabajo. Todos los adultos participan en al menos un grupo de trabajo, como el grupo de la zona exterior, el grupo de la lavandería, el grupo de la cocina, el mantenimiento de la casa común, el grupo de la bodega, el grupo de los niños, el grupo de eventos, el grupo de información, el grupo de la calefacción, entre otros. También hay grupos de interés, como el de juegos de mesa, el de apicultura, el de yoga y el de cine. Además, hay dos fines de semana de trabajo anuales en los que se llevan a cabo diversas reformas de forma colectiva. Para la gestión de las instalaciones comunes se paga una cuota a la asociación *Trudeslund*.

De acuerdo con los miembros de la comunidad, *Trudeslund* puede compararse con un pequeño pueblo donde todo el mundo se conoce, y donde los niños pueden jugar sin peligro y correr dentro y fuera de las casas de los demás. La comunidad puede describirse mejor como una comunidad de vecinos buena e integradora, donde es fácil conectar con los demás durante las comidas en común, las reuniones en los pasillos, en el lavadero o durante las numerosas actividades comunitarias. Estas características son mencionadas por sus miembros como razón para elegir esta forma de vivienda. La comunidad en *Trudeslund* consiste en una creación conjunta, por lo que se debe estar dispuesto a participar en interacciones socialmente vinculantes. De hecho, de acuerdo con las entrevistas aplicadas, los miembros consideran que se trata de una comunidad flexible y participativa.

### Mantenimiento del modelo:

Las propiedades se venden en el mercado abierto. Sin embargo, una propiedad puede ser adquirida por otros residentes al precio que otros compradores estén dispuestos a pagar. Con el ánimo de conservar del modelo, los Estatutos sociales han instaurado el derecho de adquisición preferente para los socios residentes interesados.

### Sostenibilidad:

Si bien la comunidad señala que no reúne los elementos requeridos para considerarse sostenible, dispone de un grupo que estudia el ahorro energético y la comida vegetariana es más habitual que antes. También comparte muchos dispositivos técnicos, como lavadoras, cortacéspedes, un congelador común y herramientas manuales. La casa común tiene un panel solar (desde hace muchos años) que cubre una parte significativa del agua caliente durante el verano y cinco casas han instalado células solares hace 10 años, pero no como una acción común de sostenibilidad.

## 8.1.2. Caso de estudio: Cooperativas de vivienda en Uruguay

Ante la coexistencia de dos modalidades capitales de cooperativas en Uruguay: las cooperativas de vivienda de ahorro previo y las cooperativas de vivienda de ayuda mutua, dividiremos este apartado en dos partes: En la primera parte revisaremos proyectos de vivienda desarrollados siguiendo el esquema de ahorro previo y en la segunda parte proyectos de vivienda basados en la ayuda mutua.



**Nombre de la comunidad:** Cubo del Sur  
Cooperativa de Vivienda  
**Ciudad:** Montevideo  
**País:** Uruguay

**Año de formación:** 2007  
**Año de inicio de la convivencia:** 2017  
**Número de vivienda:** 25  
**Nombre del representante:** Paula Pelegrino

### 1. Cooperativas de vivienda de ahorro previo:

#### 1.1 Cubo del Sur:

Se trata de una cooperativa constituida en 2007 por la iniciativa de un grupo de seis amigos que se fue ampliando mediante lista de espera abierta en FECOVI hasta 2014, considerando prioritarios los núcleos que estuvieran vinculados y aplicando criterios de ingresos económicos y rango de edad. Una vez lograda la formación del grupo y la concreción del proyecto, se decantaron por la modalidad del ahorro previo ante la imposibilidad de dedicar horas de trabajo directo en obra, como se exige en la modalidad de ayuda mutua.

#### Producción:

La cooperativa dispone de un edificio de diez pisos compuesto por 25 viviendas, de dos y tres dormitorios, salón comunal con cocina y baño, patio común y terraza, habitado desde marzo de 2017. Para la construcción del edificio y desarrollo de las obras, aun suponiendo un costo superior por estrategia organizacional, la cooperativa optó por la contratación de una empresa constructora a precio global (gestión indirecta) aunque con participación cooperativa mediante una comisión de seguimiento de la obra y reservándose las decisiones respecto a modificaciones y terminaciones de obra. No obstante, señalan poca participación del grupo en el proceso de construcción por restricciones de la empresa constructora. Destacan, además, un retraso de la obra

de un año y medio que les generó complicaciones económicas tanto respecto al encarecimiento de la obra como en relación los presupuestos de las familias implicadas al mantenerse más tiempo en arrendamiento ordinario por no tener acceso a las unidades dentro de los plazos preestablecidos. Asimismo, en relación con la fase de construcción, el grupo señaló que, si bien pudieron aprovechar los conocimientos técnicos y profesionales de los socios cooperativistas, para la toma de decisiones y manejo económico, echaron en falta más asesoría y/o acompañamiento especializado o público, situación que subsanaron o complementaron mediante acercamiento a otros grupos en formación o con más experiencia.

#### Financiación:

El terreno sobre el que se desarrolló la obra fue adquirido de la Cartera de Tierras de la Intendencia de Montevideo para la utilización de terrenos baldíos en zona central y adjudicado finalmente a la cooperativa mediante venta de terreno público. Presentado el proyecto en 2009, mediante sorteo les otorgaron el préstamo en 2011, pero no fue escriturado hasta 2013. Además de los fondos ahorrados exigidos por la norma, la cooperativa aportó ahorros adicionales. No obstante, en 2016 tuvieron que recurrir a un préstamo adicional ante la INACCOOP para cubrir los desfases financieros entre los gastos de la cooperativa y los pagos de la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) de Uruguay. Este nuevo préstamo de forma colateral promovió egresos en el grupo original.

Si bien la ley obliga a que los socios aporten un 15% del proyecto total (US\$ 30.000 aproximadamente) y el 85% restante, se suele aportar en forma de préstamo por el Ministerio de Vivienda, a razón de unas condiciones fijadas por ley que a grandes rasgos suponía en principio una tasa de interés del 5.25% del total del préstamo en unidades reajustables, que posteriormente mediante negociaciones del movimiento cooperativo se logró fijar en un 2%. El proyecto contó, además, con acceso a subsidios relativos a la construcción en altura y préstamos complementarios. De manera que, la financiación de la cooperativa en términos porcentuales se podría dividir en tres secciones: a) ahorros propios de la cooperativa (25,1%), préstamos (66,7%) y subsidios (8,2%)<sup>214</sup>.

#### Gobernanza y convivencia:

Una vez habitado el edificio en marzo de 2017, entraron

en funcionamiento la Comisión Directiva, la Comisión de Fomento y una Comisión de Salón Comunal, pudiéndose definir los asuntos comunes y organizar temas de limpieza de los espacios comunes.

Asimismo, en correspondencia con el artículo 25 de la Ley núm. 18.407, en todas las cooperativas, la dirección, administración y vigilancia estarán a cargo de la Asamblea General, el Consejo Directivo, la Comisión Fiscal y demás órganos que establezca el Estatuto. De hecho, de acuerdo al Estatuto de la Cooperativa Cubo del Sur, los órganos de la cooperativa son: a) Asamblea General; b) Consejo Directivo; c) Comisión de Fomento Cooperativa; d) Comisión Fiscal; y e) Comisión Electoral.

La Asamblea General constituye la autoridad máxima de la cooperativa, integrada por la totalidad de los asociados habilitados, sus resoluciones obligan a todos los asociados presentes y ausentes, y podrá celebrarse en convocatoria ordinaria para tratar temas relativos a la memoria anual del Consejo Directivo, los estados contables, la distribución de excedentes o financiación de pérdidas, informe de la Comisión Fiscal o la elección de los órganos administrativos; o en convocatoria extraordinaria cuando las circunstancias lo requieran, por ejemplo la modificación estatutaria para lo que se requiere mayoría absoluta de votos de los asociados habilitados.

El Consejo Directivo tendrá la más amplia competencia en materia de administración, disposición y gravamen del patrimonio social y la realización de los actos y contratos tendientes al cumplimiento de los fines de la cooperativa. Entre sus funciones principales destacan las siguientes: a) nombrar y despedir empleados, fijarles sus remuneraciones y obligaciones; b) administrar fondos sociales, determinando su inversión previo informe de tesorería; c) cobrar y percibir las sumas adeudadas a la cooperativa y hacer los pagos que correspondan; d) contraer obligaciones, adquirir, enajenar o gravar bienes y derechos, previo consentimiento de la Asamblea General; entre otras.

La cooperativa realiza algunas actividades en común propuestas por la Comisión de Fomento o a iniciativa de algunos de los socios. Las actividades que se han realizado son jornadas de trabajo destinadas al rehabilitación o reparación del edificio, actividades recreativas y de celebración, actividades de expresión pública en relación con las violaciones de los derechos

<sup>214</sup> Algunos datos se han extraído de la investigación: Abbadie L., Álvarez H., García M., Nahoum B., Seré T. y Torán S., Vivienda por cooperativas de ahorro previo. Un camino y sus encrucijadas, Tradinco, Colección Art.2, Montevideo, 2018. Con autorización para su reproducción por parte de Federación de Cooperativas de Vivienda (FECovi) Uruguay.

---

humanos. Entre las más destacadas: 1) Jornada de acondicionamiento del patio; 2) Jornada de pintura del salón de usos múltiples; 3) Jornadas del Día del Niño y Halloween; 4) Asado de fin de año; 5) Intervención en la fachada en ocasión del 20 de mayo y Marcha del Silencio. En este sentido, los socios describen una convivencia “amable, sin grandes conflictos, en la que se genera un buen vínculo en general con los vecinos y vecinas”.

#### **Mantenimiento del modelo:**

No es posible vender la vivienda. En caso de renunciar a la cooperativa y, por lo tanto, al uso de la vivienda, se reintegra al cooperativista renunciante el capital integrado y la vivienda pasa a manos de la cooperativa para su reasignación. En este sentido, cabe destacar que, partiendo de un régimen de propiedad colectiva y derecho de cesión de uso de las viviendas, dicho derecho se contempla heredable. Aunque no es posible ceder el derecho a otra persona, en caso de fallecimiento del cooperativista titular del derecho, los herederos podrán sustituirle en el uso y goce de la vivienda. Asimismo, la ley prevé un control de precios, no obstante, se percibe poco o ningún control de parte de las autoridades públicas.

#### **Sostenibilidad:**

A pesar de que el proyecto arquitectónico era muy bueno, no se pudo incorporar temas de interés para la cooperativa, como la previsión para paneles solares o elementos de accesibilidad del edificio. La cooperativa no se considera sostenible en aspectos ambientales. No obstante, avanza en la incorporación de determinadas medidas, como la clasificación de residuos domiciliarios, gracias a la incorporación de la cooperativa al Sistema de Bolsones que provee la Intendencia de Montevideo.

**Nombre de la cooperativa de vivienda:**

Cooperativa de vivienda TEBELPA

**Ciudad:** Montevideo**País:** Uruguay**Año de formación de la cooperativa:** 1971**Año de inicio de la convivencia:** 1977**Número de vivienda:** 200**Nombre del representante:** Gustavo de León**Contacto:** Fernando Zerboni**Cooperativa de vivienda TEBELPA**

La cooperativa originalmente se integró, siguiendo criterios económicos, por obreros de la industria textil, de tres barrios de Montevideo: La Teja, Belvedere y Paso Molino, de allí su nombre TE.BEL.PA. Es una cooperativa en vivienda parte de la Federación Uruguaya de Viviendas por Ayuda Mutua (FUCVAM).

**Producción:**

La cooperativa dispone de 200 viviendas de uno a cuatro dormitorios, un salón de uso múltiple de dos plantas, un campo de fútbol y un huerto urbano, construidos a 8 km del centro de la ciudad, aunque para el año 1973, cuando se comenzó la construcción, era parte de la periferia urbana. El desarrollo de la obra tuvo lugar durante 3 años y bajo la dictadura. La construcción de las edificaciones estuvo a cargo de un equipo profesional representante de la dirección de la obra y el conjunto de los socios, que al mismo tiempo que dirigían la administración de la obra, trabajaron de forma directa en la obra como peones.

**Financiación:**

La cooperativa se construyó con un préstamo estatal que cubrió el 85% del costo, mientras que el 15% restante se aportó a través del trabajo de sus socios en la obra como peones, aporte no monetario que actualmente debe ser equivalente, cuanto menos, al 10% del coste total del proyecto cooperativo según lo previsto en el Reglamento de préstamos y subsidios aplicables a las cooperativas de vivienda. El compromiso de la cooperativa era devolver el préstamo en 25 años. La dictadura y las crisis económicas llevaron a alargar

ese proceso hasta el año 2011, luego de un acuerdo de estudio de las deudas entre FUCVAM y el Ministerio de Vivienda de Uruguay.

El derecho a contar con un préstamo del Estado está establecido por ley, pues de acuerdo con el artículo 4 de la Ley 13.728, las cooperativas de vivienda podrá solicitar al Ministerio de Vivienda y Organización Territorial (MVOTMA) préstamos con garantía hipotecaria según los fondos del Plan Quinquenal de Vivienda y los Reglamentos vigentes de préstamos, condicionado al cumplimiento de topes de ingresos de los socios, situación familiar y otros requisitos que determine el organismo financiador o quien llame a licitación, así como a la ratificación de la propuesta técnico-arquitectónica por el instituto de asistencia técnica que se hace corresponsable de la misma. Los préstamos se otorgan en Unidades Reajustables (UR), constituyendo la UR una unidad ficta que se modifica mensualmente por el Índice Medio de Salarios. A la cooperativa se le otorgó un préstamo en UR, que se amortiza en UR, a 25 años con un interés anual sobre saldo de deuda inicial del 6%, que la movilización social de FUCVAM redujo al 2%, unos 20 años después de haber iniciado el proceso de repago. La deuda inicial de 25 años se fue refinanciando a 33 años por los efectos económicos de la dictadura.

En relación con posibles beneficios fiscales que la cooperativa pudiera tener, se señala únicamente la exoneración de la contribución inmobiliaria en la municipalidad de Montevideo. No obstante, se refiere la posibilidad de que las familias integrantes accedan a subsidios públicos por tramitación directa de la cooperativa, siempre que cumplan con los requisitos establecidos por los reglamentos públicos.

## Gobernanza y convivencia:

Además de las comisiones estatutarias: Consejo Directivo, Comisión de Educación, Formación e Integración Cooperativa (CEFIC), Comisión Fiscal y Comisión Electoral; la comunidad cuenta con una serie de subcomisiones: Comisión de Ingresos, Comisión de Mantenimiento de Techos, Comisión de Salud Comunitaria, Comisión de Modificaciones, Comisión de Huerta y Comisión de Tesorería con las que se logra satisfacer el buen funcionamiento de la cooperativa. Además, desde 1986 se disponen de un club de compras al por mayor para la adquisición de alimentos no perecederos y artículos de higiene que luego vende al detalle atendido en forma voluntaria por los socios. Si bien la mayor parte de las decisiones la toma la asamblea, la comunidad dispone de un Consejo Directivo para decisiones menores. En cuanto a la posibilidad de modificaciones estatutarias, si bien es posible, para ello se deberá citar una asamblea con ese único fin, por los 2/3 de los socios presentes.

En seguimiento de los artículos 21 y 22 de la Ley 18.407, dentro de los principales derechos de los socios destacan los siguientes: la adjudicación de una vivienda, la participación en las asambleas, ser elector y elegible, hacerse representar en cargos de la cooperativa, disfrutar de los beneficios de la cooperativa y de todos sus servicios, solicitar la convocatoria a Asamblea Extraordinaria, y solicitar información sobre la marcha de la cooperativa. Asimismo, entre sus principales deberes destacan los siguientes: cumplir con los Estatutos, reglamentos y decisiones tomadas en asamblea, asistir a las asambleas y demás reuniones, integrar las partes sociales, desempeñar con celo las comisiones, permitir la inspección de la vivienda, usar la vivienda con moderación, usar la vivienda para residir, ya que no se pueden arrendar. La prohibición del arrendamiento de las viviendas encuentra fundamento en el artículo 136 de la referida ley, aplicable al régimen de usuarios (propiedad colectiva) por el que se han decantado las cooperativas afiliadas a FUCVAM.

Los miembros de la cooperativa manifiestan una muy buena convivencia que, si bien no es ajena a los conflictos, logra una agradable comunidad. En cuanto a la vida en comunidad, señalar que la interacción se logra principalmente en el desarrollo de distintas actividades comunitarias, pues disponen de un huerto, clases de gimnasia para diferentes edades y clases de punto. Se distinguen actividades por grupos de edad, como el grupo de señoras de tercera edad que realizan actividades de intercambio, lectura y paseos; y el grupo de jóvenes que tienen un equipo de fútbol.

En relación con la resolución de los conflictos derivados de la convivencia, según las circunstancias, estos pueden ser tratados por una comisión específica, por el Consejo Directivo

o la Comisión de Educación, e incluso de ser necesario puede ser llevado a asamblea. Respecto a los conflictos por incumplimiento económico, la cooperativa señala que los socios en mora son entrevistados con la finalidad de conocer las causas de su morosidad y estructuración de un plan de puesta al día. En caso de morosidad injustificada los socios pueden ser desalojados de su vivienda por decisión judicial.

## Mantenimiento del modelo:

Sobre la base de la tenencia de las viviendas en cesión de uso y la propiedad colectiva en general, en caso de que un socio de manera voluntaria decida abandonar la cooperativa, será la propia cooperativa la encargada de gestionar la sustitución del socio saliente por uno nuevo. El nuevo socio aportará el capital correspondiente, que le corresponderá al socio que se retira. La cooperativa dispone de un plazo de un año para entregar, al menos, el 50% de dicho capital más tres años para la entrega del 50% restante, salvo que quien ingresa lo haga en menor plazo. Del capital que le corresponde, la cooperativa retiene el 10% para mantenimiento. La retención puede ser mayor si se trata de una expulsión. Aunque el socio que sale no puede elegir a quien transferir el uso de la vivienda, si alguno de los integrantes de su núcleo se queda, podría adquirir los derechos de uso. De manera que, las viviendas no se venden en el mercado libre, sino que se traspa el derecho a un nuevo socio.

En relación con la propiedad colectiva y la cesión de uso de las viviendas, los miembros de la cooperativa muestran una amplia comprensión de sus implicaciones económicas, sociales y jurídicas.

*“La vivienda solo se puede usar como casa habitación, no se puede hipotecar, ni vender, ni alquilar. No se puede modificar la estructura de la vivienda, ni interna ni externamente. En el caso de desear hacer una modificación interna se debe pedir autorización al Consejo. En el caso de querer dejar la vivienda se le entrega al Consejo Directivo, se realiza una inspección y se labra un acta del estado de la vivienda. La vivienda debe entregarse en buenas condiciones, y sin desperfectos fruto del mal uso. La cooperativa devuelve el capital que respalda a la familia menos el 10% y menos los que gaste en reparar los daños por mal uso”.*

*“Un beneficio económico, el cual varía con el tiempo. Por momentos, es más barata que un alquiler. No soy propietario, pero puedo disfrutar de la vivienda de por vida. Es más segura al estar en un colectivo. No es embargable, por lo cual nunca la voy a perder salvo que incurra en actitudes que atenten contra el colectivo, por ejemplo, no pagar los compromisos adquiridos”.*

## Sostenibilidad:

Reciclaje de residuos.

### 8.1.3. Caso de estudio: Cooperativas de vivienda en Canadá

**Nombre de la cooperativa de vivienda:**

Urban Green Cohousing Cooperative

**Ciudad:** Edmonton, Alberta

**País:** Canadá

**Año de formación de la cooperativa:** 2016

**Año de inicio de la convivencia:** 2023

**Número de vivienda:** 26

**Nombre del representante:** Della Dennis

**Web:** [www.urbangreencohousing.ca](http://www.urbangreencohousing.ca)

#### Urban Green Cohousing

Se trata de un *cohousing* intergeneracional e inclusivo compuesto por niños, personas mayores, familias extensas y adultos que comparten un entorno comunitario y respetuoso con el medio ambiente. Se encuentra ubicado en el núcleo urbano de Edmonton, Alberta, Canadá. Habitado desde mediados de 2023.

#### Producción:

El conjunto se compone de 26 unidades de viviendas de varios tamaños, una amplia zona común compuesta por un salón, cocina, sala de juegos infantil, rincón de lectura, guardarropa y un despacho comunitario, junto a espacios verdes y aparcamiento subterráneo, bajo un diseño libre de barreras arquitectónicas. La primera prioridad del grupo fue la ubicación de su proyecto habitacional; el lugar había de considerarse “transitable”, es decir, a poca distancia a pie de tiendas de comestibles, clínicas y establecimientos sociales (aplicando elementos del movimiento urbanista de la ciudad de 15 minutos), decidiéndose por un lugar cercano al centro de la ciudad.

Una vez adquirida la propiedad del terreno, compuesta por cuatro casas unifamiliares colindantes, se contrataron las empresas siguientes: a) una consultora con experiencia en cooperativas, urbanismo, financiación, asuntos jurídicos y construcción sostenible; y b) una empresa de estudio de arquitectura y gestión de proyecto. Además, se formó

un comité de desarrollo del proyecto compuesto por seis miembros de Urban Green y los representantes de las empresas contratadas, de donde se identifica una producción indirecta por parte del grupo, no obstante, activa y participativa, en el que los miembros aportaron especificaciones sobre las obras de construcción y participaron de la toma de decisiones. En ese mismo sentido, si bien la mayor parte de la construcción corrió a cargo de los contratistas, los miembros de Urban Green instalaron las tejas de la azotea y construyeron el vallado exigido por el ayuntamiento. Los miembros de Urban Green también plantaron los arbustos, las plantas perennes y la cubierta vegetal, de donde se identifica una participación directa, aporte de mano en mano de obra o aporte no dinerario por parte de los miembros.

Las casas adquiridas como terreno fueron agrupadas y recalificadas en 2017, y en 2019 tras recibirse la aprobación de los permisos de desarrollo de obra, se demolieron, se firmaron los acuerdos con los contratistas y se empezó la construcción en 2020. La administración interna señala que en la producción de la obra se identificaron retrasos importantes debido a la escasez de mano de obra, problemas con la cadena de suministro y robos, un proceso de construcción que superó las incidencias de la pandemia de 2019. Estos retrasos aumentaron drásticamente el coste del proyecto, especialmente porque los tipos de interés de la hipoteca de construcción también subían continuamente.

## Financiación:

El coste final del proyecto fue de 15.000.000 dólares canadienses (C\$). La hipoteca de construcción inicialmente se fijó en el 75% del coste previsto del proyecto. Los miembros debían pagar un depósito del 20% por la compra de una unidad. El 5% adicional debía cubrirse mediante el pago anticipado de las compras por parte de las personas que pudieran permitírselo. Este pago por adelantado les daba derecho a un modesto "descuento" en el precio de compra de su unidad, esencialmente la cantidad de intereses ahorrados por no tener que asegurar un segundo préstamo.

Sin embargo, la hipoteca solo cubrió el 60% del coste de construcción debido a la escasez de suministros y mano de obra y al aumento de los costes de los intereses. Por ello, el resto del coste tuvo que sufragarse mediante aportaciones adicionales de los socios en forma de pagos anticipados. Aproximadamente el 3% del saldo se cubrió con una aportación de 500.000 C\$ al proyecto por parte de uno de los hogares miembros.

En relación con la adquisición del terreno, ocho hogares socios firmaron un acuerdo de empresa conjunta y compraron cuatro casas unifamiliares en Old Strathcona. Cada miembro compró "media casa" mediante un acuerdo de empresa conjunta en el que se estipulaba que los propietarios de cada una de las cuatro casas no venderían su propiedad de forma independiente a ninguna otra entidad que no fuera Urban Green, salvo en caso de que no pudiéramos seguir adelante con el proyecto. En estas casas había siete unidades alquilables. El alquiler de estas casas pagaba las hipotecas existentes sobre la propiedad hasta la venta de las propiedades a Urban Green como entidad.

La comunidad refiere que no tuvieron acceso a fondos públicos ni subvenciones basadas en el modelo de vivienda desarrollado, salvo una subvención de 15.000 C\$ de la ciudad de Edmonton para compensar el coste de la instalación de paneles solares. De manera que, la financiación de la cooperativa en términos porcentuales se podría dividir en dos secciones: a) aportes propios de los socios (40%) y préstamo hipotecario (60%).

## Gobernanza y convivencia:

La comunidad está constituida como cooperativa de vivienda con título de estrato. Como tal, todos los accionistas deben ser miembros de Urban Green Cohousing Cooperative y comprometerse a defender la visión y los valores de la cooperativa. Los accionistas son propietarios de sus unidades.

La Ley de Cooperativas de Alberta exige que todas las cooperativas tengan un Consejo de administración. Urban Green elige a los miembros de la ejecutiva (presidente, tesorero y secretario) por periodos de dos años. Sin embargo, el Consejo no toma decisiones, pues es la comunidad en conjunto la que toma las decisiones y, si hay tareas administrativas necesarias para aplicarlas, la junta se encarga de ello. Cada hogar tiene un voto. Además, se identifican comités de trabajo como: Comunicaciones, Desarrollo de proyectos, Operaciones y Paisaje.

Urban Green utiliza un modelo de consenso para la toma de decisiones. El consentimiento es la raíz del consenso. Cuando los participantes consienten una decisión, aceptan seguir adelante con ella, sea o no su opción preferida. Si un miembro no está de acuerdo con una decisión, y existe un método para enmendarla o revisarla, pero después de que se hayan expresado las preocupaciones y se hayan hecho las enmiendas que se hayan determinado, se seguirá adelante con la decisión que satisfaga las necesidades del grupo.

Los miembros de la comunidad tienen la responsabilidad de cumplir con los deberes señalados en los Estatutos, entre estos que al menos un adulto de cada hogar miembro forme parte de un comité, aunque muchos optan por formar parte de más de uno. De igual forma, los miembros deberán participar en las jornadas de limpieza de la comunidad establecidas cada tres semanas, los miembros deben participar al menos una vez cada 9 semanas. Los miembros pueden ser desalojados legalmente si incumplen activamente los valores cooperativos. Aparte de los requisitos legales para ser miembro, existen políticas para guiar la convivencia y el cuidado del edificio.

Ante la eventualidad de que se presenten conflictos derivados de la convivencia se cuenta con un equipo de "transformación de conflictos" cualificado profesionalmente para ayudar a resolver las diferencias de opinión y sensibilidad entre los miembros. Este equipo también organiza talleres para trabajar las áreas que preocupan a los miembros de la comunidad. En relación con las posibles contingencias económicas que puedan derivar en morosidad de los socios, la comunidad refiere la existencia de lo que han llamado Fondo de Vivienda Equitativa, en caso de que se recurra a este fondo sería dueño de hasta el 10% de la unidad. El propietario no tiene que pagar ningún interés, pero si vende su unidad, tiene que devolver el 10% al fondo o lo que se haya previsto.

En relación con el desarrollo de actividades en conjunto, de vez en cuando se invita a los miembros a preparar

---

comidas comunes para toda la comunidad. En la actualidad, y aunque no es obligatorio asistir, las comidas comunes se programan una vez cada dos semanas, pero se espera hacerlas con más frecuencia una vez que la gente tenga más confianza en participar. Siguiendo esta misma línea, ante el planteamiento de cuáles criterios se siguieron para la conformación del grupo la comunidad refiere que si bien hubiese sido inteligente tomar en cuenta la responsabilidad económica de los socios, el criterio principal fue la conformación de un grupo intergeneracional, diversificado y capaz de romper con las clasificaciones sociales que clasifican a las personas por su edad, productividad o condiciones, tal como se tratase de almacenes de personas (asilos, guarderías, centros de atención para personas con discapacidad) lo que impide una interacción social natural, esquemas que se logran romper en estructuras de *cohousing* y cooperativas de vivienda.

#### **Mantenimiento del modelo:**

Si bien los miembros son los propietarios de sus viviendas, como estrategia para garantizar el mantenimiento del modelo original de convivencia, se establece que, si un propietario desea vender su vivienda, primero debe ofrecerla a los demás socios (una especie de adquisición preferente) por si estos o un pariente desea adquirirla. En todo caso, el comprador debe convertirse en miembro accionista y aceptar la visión y los valores que sigue la comunidad. De hecho, la comunidad organiza jornadas de puertas abiertas para la posterior inscripción de los aspirantes en sus listas de espera, pudiendo sugerir candidatos para las ofertas de unidades vacantes. En caso de que la comunidad no proponga aspirantes, el propietario puede ofrecer la unidad en venta en el mercado regular.

#### **Sostenibilidad:**

La sostenibilidad es un elemento esencial para Urban Green Cohousing Cooperative, lo que se refleja tanto en el diseño arquitectónico de su edificio y composición de materiales de construcción, como en los servicios ofrecidos: Modelización del sistema energético. Calefacción y refrigeración óptimas con sistema de recuperación de energía. Eficiencia Energética. Sistema de recuperación de energía. Optimización de las tecnologías ecológicas y sostenibles. Aplicación de paneles solares que compensan parte del coste energético del edificio (30% de las necesidades eléctricas) libre de combustibles fósiles. Aparcamiento interior seguro para bicicletas, que anima a los miembros a conservarlas y utilizarlas como medio de transporte más respetuoso con el medio ambiente. Cableado para

recarga de coches eléctricos. Carbono Neto Cero. Edificios de acero. Envolvente del edificio de última generación. Aislamiento del tejado de R-60/Aislamiento de las paredes exteriores de R-27. Unidades selladas y termostatos independientes. Ventanas de fibra de vidrio de alto rendimiento. Insonorización STC 58-60. En la toma de decisiones sobre los equipos se tomaron en cuenta el ciclo de vida completo, no solo el coste inicial: reducción del mantenimiento y del consumo de energía.



**Nombre:** Harbourside Cohousing  
**Ciudad:** Sooke, Vancouver  
**País:** Canadá  
**Año de formación:** 2012  
**Año de inicio de la convivencia:** 2016

**Número de vivienda:** 32  
**Nombre del representante:** Margaret Critchlow  
**Web:** [www.harbourside.ca](http://www.harbourside.ca)

### Harbourside Cohousing, Sooke BC<sup>215</sup>

En septiembre de 2012, siete hogares compraron una propiedad y formaron una sociedad de responsabilidad limitada, 0951269 B.C. LTD, bajo el nombre de Harbourside Cohousing<sup>216</sup>.

#### Producción:

Harbourside firmó un contrato con Ronaye Matthew's Cohousing Development Consulting para prestar servicios de gestión de proyectos con el fin de ayudar

a los propietarios a renovar el edificio del complejo para que sirva de casa común y desarrollar 31 unidades residenciales y una suite secundaria (suite de cuidador) para un total de 32 viviendas en 7 edificios, consistentes en 3 dúplex, 3 cuádruplex y un edificio de 3 plantas con ascensor que sigue los principios de la arquitectura respetuosa y la accesibilidad para las personas de movilidad reducida. El edificio existente construido en 2008, se convirtió en la casa común que incluye una cocina y un comedor en la planta principal, una cocina completa en el nivel inferior, una suite para cuidadores, tres

<sup>215</sup> <https://www.harbourside.ca/>

<sup>216</sup> Si bien no es una cooperativa de vivienda entendemos interesante analizar y contrastar debido a los elementos similares con nuestro objeto de estudio en el que también se contemplan distintos regímenes de tenencia dentro del cooperativismo de vivienda.

aseos comunes, una sala de lectura, dos habitaciones de invitados, un almacén común y una gran sala multiusos. También había un taller en el paseo marítimo y un cenador cerrado en el muelle. En el edificio 3 se construyeron una sala de ejercicios y un estudio de arte. En el edificio de apartamentos se construyó una sala de reciclaje, amplias zonas para guardar bicicletas y kayaks y un trastero personal.

La compra de la propiedad estaba condicionada a la realización de estudios de viabilidad y a la recalificación de la zona residencial de grandes lotes a una zona de desarrollo integral (CD). La fase de viabilidad concluyó con éxito a finales de 2012. La recalificación a CD comenzó en abril y fue definitiva en octubre de 2013. Se contrató a Campbell Construction como contratista general. En otoño de 2014, la adhesión a Harbourside estaba completa, con acuerdos de compra para las 31 unidades en vigor. La ceremonia de colocación de la primera piedra celebró el inicio del proceso de construcción. En enero de 2016, el proyecto se completó y los miembros se mudaron.

Las viviendas fueron diseñadas por Mobius Architecture y pensadas para las necesidades de sus miembros. Hay cinco planos de planta únicos y compactos, todos con grandes terrazas orientadas al sur y vistas del puerto de Sooke. El tamaño medio de las unidades es de unos 250 metros cuadrados. El diseño favorece las oportunidades de conexión espontánea e incluye espacios para la jardinería, un taller, una sala de ejercicios, una sala de arte, un cenador frente al mar y otras instalaciones que complementan nuestras viviendas privadas y nuestra casa común. El antiguo edificio del complejo cuenta con un elegante comedor y cocina, dos habitaciones de invitados con lujosos baños, así como una biblioteca, salas polivalentes y un estudio renovado como "suite de cuidados" para atender las necesidades de los miembros a medida que envejecemos.

En relación con su estructura la comunidad destaca su calificación de *cohousing*, lo que difiere de una Cooperativa o un Título de Estrato /Condominio Convencional en los siguientes aspectos<sup>217</sup>:

a. **La forma de tenencia de la propiedad:** Por lo general, los grupos de *cohousing* de Canadá eligen el título de propiedad de estratos/condominio (no cooperativa), puesto que resulta mucho más fácil conseguir financiación para este tipo de propiedad. En este sentido, las cooperativas suelen ser propietarias de

la unidad, y sus miembros compran acciones, que les dan derecho a ocupar la unidad, resultando muy difícil la aprobación de una hipoteca porque el accionista no tiene la titularidad de la unidad. No obstante, el título de estrato permite la propiedad individual de las viviendas y la propiedad común de los servicios compartidos. Cada unidad tiene un título independiente y puede hipotecarse individualmente. Se trata de una forma de propiedad común que asegura el acceso a una hipoteca, siempre que el comprador cumpla los requisitos de riesgo bancario.

- b. **Financiación de la promoción:** En el *cohousing* los futuros residentes participan en la planificación y el desarrollo de la obra y aportan el capital para financiar la construcción. Una vez finalizado el proyecto, se devuelven los préstamos para la construcción y cada familia adquiere su propia vivienda. Hasta la fecha, no ha habido subvenciones públicas para el desarrollo de comunidades de *cohousing*. En el caso de las cooperativas, si bien a lo largo de los años, los gobiernos federales y provinciales han financiado diversos programas para ayudar a los canadienses a crear cooperativas de vivienda sin ánimo de lucro, en la actualidad esa financiación ya no está disponible. De manera que, sin programas gubernamentales, no se identifican ventajas financieras, solo muchas dificultades para crear una cooperativa, por lo que se están creando muy pocas cooperativas nuevas. En el caso del título de estrato o condominio, una persona física o jurídica aporta el capital para financiar el desarrollo y la construcción, con la expectativa de vender las unidades una vez finalizada la promoción (construcción convencional y mercantil).
- c. **Propósito:** En relación con los objetivos finales que se haya dispuesto la comunidad, en el *cohousing* se procura crear un vecindario que satisfaga las necesidades de los residentes y permita el equilibrio entre privacidad y comunidad basada en proyectos, por lo general, sin ánimo de lucro. No obstante, en las cooperativas de vivienda financiadas por el gobierno cuesta distinguir este vínculo, pues el propósito principal era crear viviendas asequibles; y para los títulos de estrato o condominios la finalidad es generar beneficio económico para el promotor.
- d. **Reventa:** Para mantener la integridad de una comunidad de *cohousing* a lo largo del tiempo, es importante que el vendedor trabaje con la comunidad y eduque a los posibles compradores sobre el

217 Recuperado en 15 de marzo de 2024: <https://www.harbourside.ca/whatis.html>

*cohousing* antes de finalizar la venta. La mayoría de las comunidades de *cohousing* mantienen listas de espera de personas interesadas en adquirir una vivienda en caso de que haya alguna disponible. A menos que existan cláusulas que restrinjan el valor de reventa, las viviendas se venden por su valor de mercado. La Ley de Propiedad de los Estratos prohíbe a la corporación de estratos restringir al propietario la libre venta de su lote de estratos y, puesto que la mayoría de los proyectos de *cohousing* son títulos de estratos, están sujetos a esta Ley. En cambio, en las cooperativas de vivienda es el Consejo de Administración el que determina quién puede comprar acciones de la cooperativa. En las cooperativas financiadas por el Estado, el valor de las acciones es fijo y no fluctúa con el tiempo. Cuando un accionista abandona la cooperativa, vende sus acciones al precio que pagó por ellas. En contraposición con lo anterior, para los condominios convencionales el valor de la unidad fluctúa con el mercado, a menos que existan cláusulas que restrinjan de algún modo la reventa. Cada propietario es responsable de encontrar un comprador y puede vender su casa al precio que marque el mercado y a quien quiera. Por lo general, en una urbanización convencional la corporación de estratos no tiene ningún interés en quién compra ni ningún sistema para ayudar a un propietario a encontrar comprador.

#### Financiación:

El solar sobre el que se construyó la comunidad se compró a un miembro de la comunidad local, que quería formar parte del desarrollo del *cohousing*. CDC fue contratada para preparar un estudio de viabilidad y se tomó la decisión de comprar la propiedad. La CDC ayudó a negociar la compraventa. Una vez asegurado el solar, se tardó aproximadamente tres años en obtener las autorizaciones municipales y finalizar la construcción. Todas las viviendas se vendieron antes del inicio de la construcción.

La comunidad logró un reembolso del 50% de la tasa de licencia de obras porque el proyecto obtuvo la certificación *Built-Green Gold*. Se renunció a la contribución comunitaria (CAC) de 25.000 \$ porque toda la urbanización se consideró asequible en comparación con los centros de atención a mayores. La Corporación Hipotecaria y de la Vivienda de Canadá (CMHC por sus siglas en inglés)<sup>218</sup> concedió una subvención inicial de 20.000 \$ y un préstamo sin intereses de 60.000 \$ para

financiar la construcción de una vivienda asequible al 20% por debajo del precio de mercado, con cláusulas que garantizan que la vivienda se mantenga a perpetuidad por debajo del precio de mercado. Esto no fue un requisito de la recalificación, sino una decisión voluntaria del grupo de *cohousing* para ayudar a un antiguo miembro a poder comprar una casa en la comunidad.

#### Gobernanza y convivencia:

El objetivo de la comunidad es ser un barrio de viviendas de estratos para personas en la segunda mitad de la vida que sea asequible, respetuoso con el medio ambiente y de apoyo social y cultural, permitiendo a las personas prosperar a través del apoyo mutuo a medida que envejecen en su hogar y en comunidad. La misión de la comunidad es ser una comunidad sostenible de propietarios de viviendas para personas mayores que promueva un envejecimiento saludable en el lugar. Tanto las estructuras físicas como el tejido social de la comunidad fomentan una cultura innovadora con conexiones vivas con la sociedad en general. Al tiempo que se respeta la intimidad personal, fomentando la cooperación, la conexión social y la asequibilidad mediante el diseño y el apoyo mutuo.

En relación con la dirección de la comunidad, si bien Harbourside sigue los esquemas organizativos de los condominios todos los miembros forman parte del Consejo de estratos y las decisiones se toman por consenso. La convivencia orbita principalmente alrededor de la casa común, en la que se comparten las comidas, se celebran las reuniones comunitarias y se desarrollan diferentes actividades por grupos entre estas: manualidades, lectura, juegos y música. De igual forma se dispone de grupos de trabajo y mantenimiento de las instalaciones asignados por concurso mensual, grupos voluntarios de jardinería, paisajismo, preparación de alimentos y asistencia administrativa, de donde también se genera una importante conexión comunitaria. No obstante, también se dispone de un equipo contratado para la asistencia de limpieza u otras tareas.

#### Mantenimiento del modelo:

Partiendo de que el régimen de tenencia es la propiedad privada, los propietarios de Harbourside tienen múltiples opciones sobre cómo vender o alquilar sus casas a futuros residentes que deseen participar y mantener la vida comunitaria y compartida. De manera que, si bien la comunidad se podría localizar dentro del libre mercado,

---

la delimitación de la vida en común surte de mecanismos de control para garantizar el mantenimiento del modelo *cohousing*. De hecho, la comunidad podría facilitar un listado de recomendación de posibles interesados en adquirir o alquilar una unidad disponible. En el caso de arrendamiento de las unidades, los propietarios deberán cumplir con las leyes generales aplicables.

#### Sostenibilidad:

Los materiales y los sistemas mecánicos de Harbourside se seleccionaron para cumplir las normas oro de Built-Green Canadá. Al principio del proceso de desarrollo, los miembros de Harbourside completaron una encuesta sobre la huella medioambiental<sup>219</sup> para hacerse una idea de las diferencias entre el lugar donde vivían entonces y la huella medioambiental prevista en Harbourside Cohousing. El tamaño real de las unidades es ligeramente inferior y los costes de los servicios públicos son incluso más bajos de lo que preveía la encuesta.

Las casas se consideran energéticamente eficientes. El complejo residencial dispone de 103 paneles solares que abastecen alrededor del 50% de las necesidades eléctricas del espacio común de la comunidad. En ese mismo sentido, la comunidad cuenta con un equipo de trabajadores voluntarios que promueven un programa de reciclaje y reordenamiento eficiente de basura. De hecho, se dispone de compostadores que producen abono para el suelo comunitario. La comunidad dispone, además, de un huerto y mantiene espacios verdes para proteger el hábitat de flora y fauna.

---

219 <https://www.harbourside.ca/pdf/Harbourside%20Environmental%20Footprint%20Survey.pdf>

#### 8.1.4. Caso de estudio: Cooperativas de vivienda en España:



**Nombre de la Cooperativa de vivienda:**

Sostre Cívic SCCL

**Ciudad:** Barcelona

**País:** España

**Año de formación de la cooperativa:** 2014

**Año de inicio de la convivencia:** 2016

**Número de vivienda:** 174

**Nombre del representante:** Jose Téllez

**Web:** [sostrecivic.cat](http://sostrecivic.cat)

#### Sostre Cívic:

Sostre Cívic nació en 2004 como asociación pionera en España en el fomento de la vivienda cooperativa en cesión de uso. Desde 2010 se constituye como la primera y única cooperativa de vivienda en cesión de uso por proyectos creada en Cataluña y España. Esto quiere decir que es única promoviendo varios proyectos de vivienda cooperativa, incluyéndose todos ellos dentro del mismo paraguas de Sostre Cívic. Este modelo facilita la creación de nuevos proyectos, blinda el modelo a la especulación, asegura su replicabilidad y sostenibilidad a largo plazo, a la vez que dispone una red de apoyo mutuo entre proyectos, facilitando la movilidad de las socias de un proyecto a otro.

Actualmente, engloba más de 1.100 personas socias, y la cooperativa gestiona un total de 26 proyectos, de los

cerca de 60 que entre todas las cooperativas tienen en marcha en todo el Estado español. Del total de proyectos de Sostre Cívic, 9 de estos ya están en convivencia con más de 120 viviendas, y se están desarrollando más de 500 viviendas en 17 proyectos más que serán realidad los próximos años.

Sostre Cívic tiene presencia, impulsando proyectos o con grupos de socios buscando oportunidades, en 24 municipios entre las 4 provincias catalanas y las Islas Baleares. Colabora con 7 ayuntamientos que aportan suelo o financiación, y saca adelante 10 proyectos exclusivamente con capital propio de los socios y la financiación de entidades de la banca ética y cooperativa como Fiare, Coop57 y Caja de Ingenieros, además del apoyo público del Instituto Catalán de Finanzas.

### Producción:

En relación con la producción de las edificaciones se identifica una participación mixta en la que los socios aportan trabajo directo e indirecto en la dirección y desarrollo de las obras y se contrata un equipo técnico y profesional.

### Financiación:

La cooperativa se financia básicamente de las aportaciones de sus socios. Los proyectos de vivienda se financian con una combinación, dependiendo de cada proyecto y su viabilidad.

En relación con la adquisición del suelo, la cooperativa señala que disponen de suelos públicos cedidos por administraciones, suelos propios comprados con ayuda

Gráfico num. 5. Cuentas anuales del año 2022.

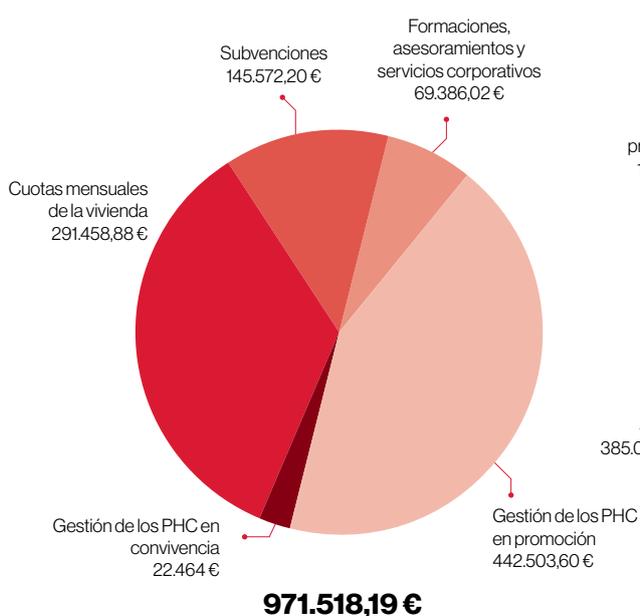
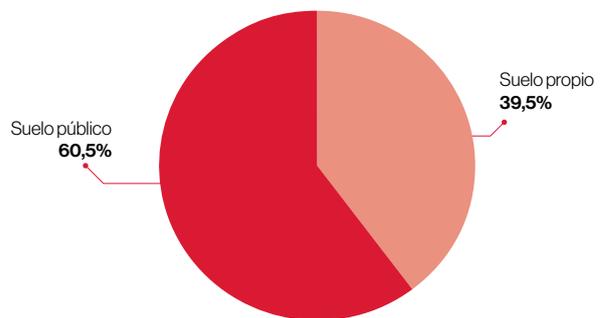
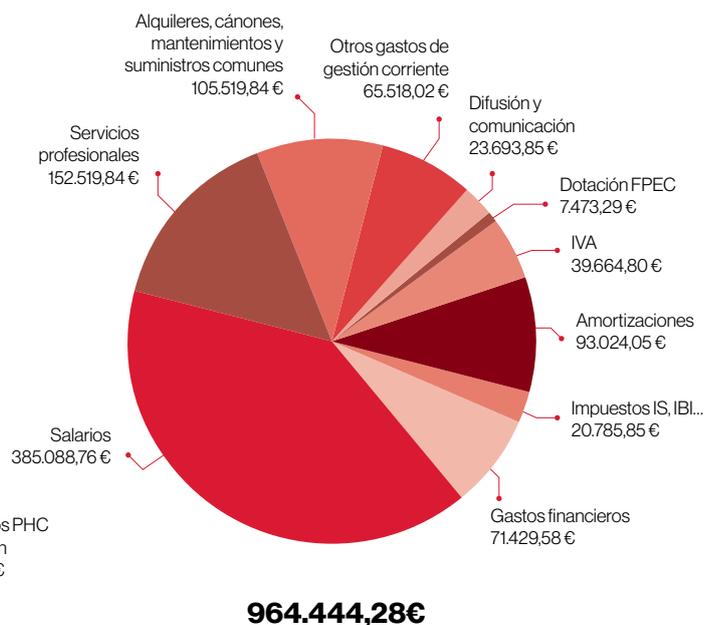


Gráfico num. 6. Tipo de suelo



Fuente: Gráfico facilitado por Sostre Cívic SCCL

En referencia a la posibilidad de disfrute de incentivos fiscales directos o indirectos, la cooperativa señala los siguientes:



Fuente: Gráfico facilitado por Sostre Cívic SCCL

de administraciones, y suelos propios adquiridos con recursos de la cooperativa. De esta manera, se identifican fuentes variadas a las que pueden recurrir los grupos cooperativos según sus necesidades o expectativas habitacionales.

- Explotación del inmueble:** Impuesto de Sociedades: 20% para resultados cooperativos y 25% para extracooperativos.
- Aportaciones de los socios:** están exentas del pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (en adelante ITP) al tener la cooperativa el carácter de protegida. En ese sentido, además, las aportaciones de los socios no se consideran ingresos del ejercicio.
- Adquisición del suelo:** si bien el Impuesto sobre el Valor Añadido (en adelante IVA) y el ITP son aplicables, la cooperativa dispone de exenciones en la transmisión

de solares y cesión de derecho de superficie para viviendas de protección oficial.

- d. **Promoción del inmueble:** si bien les resulta aplicable el IVA del 21% en servicios y 10% en obras, ya que la cooperativa no puede deducir las cuotas de IVA soportadas, el IVA está exento en la cesión de uso de las viviendas, y disfrutan de bonificaciones en el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).
- e. **Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI):** La cooperativa es sujeto pasivo, con bonificaciones obligatorias de 50% a 90% para empresas de promoción y construcción, o 50% para viviendas con protección oficial.
- f. **Régimen tributario de los socios:** les aplican el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), y los retornos se consideran rendimientos del capital mobiliario (dividendos).
- g. **Impuesto sobre el Patrimonio:** se valoran las participaciones de los socios de acuerdo con el importe total de las aportaciones desembolsadas, menos las pérdidas sociales no reintegradas.

#### Gobernanza y convivencia:

La cooperativa se organiza de la siguiente manera para la gestión de la comunidad y la toma de decisiones:

- 1. **Asamblea General:** Es el órgano supremo de la cooperativa y está formada por todos los socios. En la Asamblea General se toman las decisiones más importantes de la cooperativa, como la aprobación de las cuentas, la elección de cargos directivos, la modificación de Estatutos, entre otros aspectos.
- 2. **Consejo Rector:** Es el órgano de gobierno de la cooperativa y se encarga de la gestión ordinaria de la misma. Está formado por socios elegidos en la Asamblea General y desempeñan funciones como la representación de la cooperativa, la convocatoria y presidencia de reuniones, el cumplimiento de acuerdos, entre otros.
- 3. **Presidencia, Vicepresidencia y Secretaría:** Dentro del Consejo Rector, la Presidencia tiene atribuciones como la representación de la cooperativa, la convocatoria y presidencia de reuniones, y la firma de documentos. La Vicepresidencia sustituye a la Presidencia en caso de ausencia y colabora en sus funciones. La Secretaría se encarga de llevar y custodiar los libros obligatorios, redactar actas y entregar certificaciones.

- 4. **Secciones de la Cooperativa:** La cooperativa puede estar organizada en secciones para representar los intereses de diferentes tipos de socios. Estas secciones pueden proponer miembros para el Consejo Rector.
- 5. **Asamblea de Socios de Trabajo:** En el caso de socios de trabajo, existe una Asamblea específica que reflexiona y opina sobre aspectos socio empresariales que afectan al colectivo de socios de trabajo. Esta Asamblea elige su propia presidencia entre los miembros del Consejo Rector.

Con respecto a la vida en común, la cooperativa fomenta la convivencia, la participación activa y la colaboración entre los socios en todos sus proyectos. Algunas actividades específicas que pueden desarrollarse en los proyectos de vivienda para fortalecer la vida en común incluyen:

- a. **Reuniones de Vecinos:** Se organizan reuniones periódicas de vecinos para tratar temas relacionados con la convivencia, el mantenimiento de los espacios comunes, la gestión de recursos y cualquier otro asunto de interés para la comunidad.
- b. **Comités de Convivencia:** Se pueden crear comités de convivencia encargados de promover el respeto, la comunicación y la resolución pacífica de conflictos entre los vecinos, contribuyendo a un ambiente armonioso en el edificio o conjunto residencial.
- c. **Actividades Recreativas:** Se organizan actividades recreativas como jornadas de convivencia, barbacoas, fiestas temáticas, juegos o actividades deportivas que fomenten la interacción y el compañerismo entre los residentes.
- d. **Grupos de Trabajo:** Se forman grupos de trabajo voluntarios para realizar tareas de mantenimiento, jardinería, limpieza o mejoras en los espacios comunes, promoviendo la colaboración y el cuidado del entorno compartido.
- e. **Celebración de Eventos Especiales:** Se pueden organizar eventos especiales como celebraciones de fechas importantes, actividades culturales, talleres, charlas informativas o cursos de formación para enriquecer la vida comunitaria.
- f. **Proyectos Solidarios:** Los vecinos pueden colaborar en proyectos solidarios o de responsabilidad social, como campañas de recogida de alimentos, acciones de voluntariado, apoyo a colectivos vulnerables, entre otros, promoviendo la solidaridad y la ayuda mutua.

En relación con la resolución de los conflictos que pudiera

surgir a razón de la vida comunitaria, la cooperativa señala que se recurre a los siguientes medios: a) diálogo y cooperación: procurando llegar a acuerdos y resolver los conflictos de manera amistosa y consensuada; y b) mediación, conciliación y arbitraje: en caso de que no se pueda llegar a un acuerdo mediante el diálogo directo, se recurre a los mencionados mecanismos alternativos de resolución de conflictos, con el objetivo de facilitar la comunicación entre las partes y llegar a una solución satisfactoria para ambas.

#### Mantenimiento del modelo:

En lo que respecta a los mecanismos existentes para mantener el modelo de cooperativa desarrollado, propiedad colectiva y cesión de uso, la cooperativa señala que, si bien existen algunos mecanismos de control público sobre el precio de las viviendas cooperativas en Cataluña, estos son limitados y solo operan cuando el proyecto obtiene algún tipo de colaboración pública. El precio final de las viviendas cooperativas depende de diversos factores y no está totalmente controlado por la Administración pública. Señalan los siguientes mecanismos:

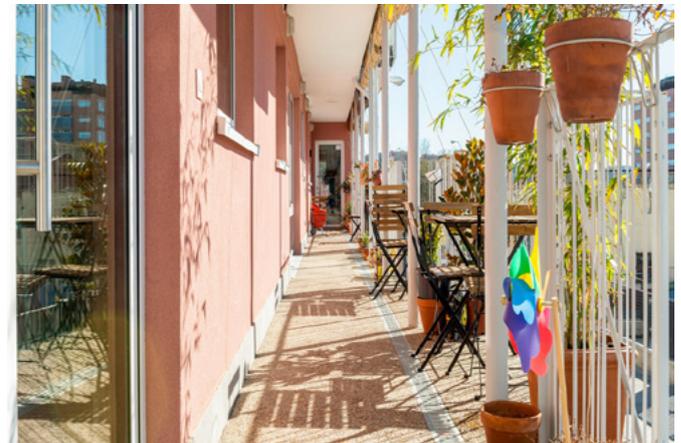
- a. **Ley de Vivienda de Cataluña:** establece un precio máximo de venta para las viviendas protegidas, incluyendo las viviendas cooperativas. Este precio máximo se calcula en función de los costes de construcción, los gastos de financiación y un margen de beneficio. La Generalitat de Catalunya publica anualmente los índices de referencia de precios de vivienda protegida.
- b. **Intervención administrativa:** la Generalitat de Catalunya puede intervenir en la fijación del precio de las viviendas cooperativas en caso de que se considere que este es abusivo. Esta intervención se puede realizar a través de la Comisión de Precios de Vivienda Protegida.
- c. **Ayudas y subvenciones:** las cooperativas de vivienda pueden acceder a ayudas y subvenciones públicas para la construcción de viviendas. Estas ayudas y subvenciones pueden estar condicionadas a la aplicación de un precio máximo de venta de las viviendas.
- d. **Limitaciones en la transmisión de las viviendas:** las viviendas cooperativas de protección oficial tienen limitaciones en la transmisión durante un período de tiempo. Estas limitaciones pueden incluir la obligación de vender la vivienda a un precio máximo establecido por la Generalitat de Catalunya.

- e. **Transparencia:** las cooperativas de vivienda están obligadas a publicar información sobre sus precios y sobre las ayudas y subvenciones públicas que han recibido.

#### Sostenibilidad:

La cooperativa se considera sostenible en aspectos ambientales por las siguientes razones:

- a. **Enfoque en la sostenibilidad desde el diseño y la construcción:** 1) Prioriza la eficiencia energética en los proyectos, utilizando materiales y técnicas de construcción sostenibles. 2) Busca la máxima calificación energética posible para sus edificios, como la certificación *Leadership in Energy and Environmental Design* (LEED). 3) Implementa sistemas de energía renovable como placas solares fotovoltaicas. 4) Favorece el uso de materiales reciclados y de bajo impacto ambiental. 5) Diseña espacios comunes que fomenten la interacción social y la vida en comunidad.
- b. **Implicación en la gestión ambiental del día a día:** 1) Promueve la reducción del consumo de energía y agua entre los cooperativistas. 2) Fomenta la movilidad sostenible, con espacios para bicicletas y puntos de recarga para vehículos eléctricos. 3) Implementa programas de reciclaje y compostaje. 4) Organiza talleres y actividades para sensibilizar a los cooperativistas sobre la importancia de la sostenibilidad.



**Nombre de la cooperativa de vivienda:** Entrepacios  
**Ciudad:** Madrid  
**País:** España  
**Año de formación de la cooperativa:** 2011, en 2014 formalmente en Registro de cooperativas

**Año de inicio de la convivencia:** 2020 nuestra primera promoción y 2022 la segunda  
**Número de vivienda:** 27 viviendas (17 primera promoción y 10 segunda promoción)  
**Web:** [www.entrepacios.org](http://www.entrepacios.org)

### Entrepacios:

Se define como la primera cooperativa ecosocial de vivienda en derecho de uso de Madrid. La conforma un grupo de personas heterogéneo con un objetivo común: poner en práctica otras formas de vivir en la ciudad que eviten la especulación inmobiliaria, consideren la sostenibilidad ambiental y fomenten la comunidad. Esta promueve un modelo de gestión inmobiliaria alternativo al alquiler y la compra, el régimen de cesión de uso. Con el derecho de uso se puede disfrutar de una vivienda y participar en la toma de decisiones sobre ella y su diseño, pero sin llegar a adquirirla en propiedad.

En la actualidad la cooperativa de carácter intergeneracional la integran tres promociones: dos que ya cuentan con un edificio construido y habitado –en Las

Carolinas (Usera) y en Villa de Vallecas– y una tercera que está a la búsqueda de lugar donde asentarse.

### Producción:

La construcción de las edificaciones se ha realizado por contratación de equipos profesionales. No obstante, ha habido una participación indirecta de los cooperativistas en el desarrollo de la obra, mediante consultas y participación en la toma de decisiones vinculadas a la producción del proyecto en general.

### Financiación:

La formación del grupo se ha concretado principalmente a criterios de exclusividad e interés común. No obstante, también se puede señalar de forma indirecta,

criterios económicos debido a las exigencias de las entidades financiadoras de que los socios pudieran aportar los recursos para el desarrollo de los proyectos habitacionales no financiados por estas (20% de la tasación de la vivienda).

La financiación del proyecto se ha nutrido de fondos provenientes de la banca ética, así como de préstamos y donaciones de quienes buscan impulsar un nuevo modelo de vivienda. La hipoteca está firmada a 30 años con las entidades Fiare Banca Ética y Triodos Bank. En concreto, la cooperativa firmó un acuerdo de financiación para el desarrollo del proyecto Las Carolinas, por un total de 3.292.000 €, aportando cada entidad el 50% de dicho importe. El suelo se adquirió con fondos propios de la cooperativa, sirviendo posteriormente como garantía del crédito hipotecario, considerándose dicha promoción "el primer proyecto de *cohousing* en suelo libre destinado a ser la vivienda habitual de sus socios, construido con criterios muy exigentes de sostenibilidad en Madrid"<sup>220</sup>.

De manera que, la financiación de la cooperativa en términos porcentuales se podría dividir en dos secciones: a) ahorros propios y préstamos personales (20%) y préstamo hipotecario (80%). Los aportes propios de los socios para el proyecto Las Carolinas se valoran en aproximadamente 50.000 € y sustentan la adquisición del derecho de uso indefinido de la vivienda de los socios.

Respecto a posibles incentivos fiscales la cooperativa señala que de momento se les ha bonificado con la reducción de un 50% del IBI durante 3 años.

#### Gobernanza y convivencia:

La cooperativa Entrepatrios, formada por tres promociones (Las Carolinas, Vallecas y una promoción sin solar), se reúnen en Asamblea General una vez al año. El órgano de gestión entre asambleas se llama Comisión de Coordinación. No obstante, cada promoción decide sus propias comisiones, siendo el órgano máximo de decisión la Asamblea. Los cargos de presidente, tesorero y secretario son testimoniales y no tienen poder de decisión. La frecuencia de convocatoria de Asambleas actualmente es mensual, y aunque depende de la cantidad de temas a tratar, no hay una periodicidad fija y hay bastante participación.

En cuanto a los derechos de las personas socias y personas colaboradoras, se señalan los siguientes: 1. Ser adjudicatarios del derecho de uso sobre la vivienda y de sus elementos vinculados u otros inmuebles promovidos o gestionados por la Cooperativa, de acuerdo con las normas estatutarias y reglamentarias. 2. Elegir y ser elegidos para los cargos de los órganos de la Sociedad. 3. Formular propuestas y participar con su voz y voto en la adopción de acuerdos por la Asamblea General y demás órganos sociales de los que forman parte. 4. Recibir información en los términos previstos por el artículo titulado "Derecho de Información" de estos Estatutos. 5. Participar en las actividades y servicios que desarrolla la Cooperativa, para el cumplimiento de su fin social, sin ninguna discriminación o restricción arbitraria. Entre otros.

De igual forma las personas socia estarán obligadas a:

1. Utilizar la vivienda cedida en uso como su residencia habitual, realizando en la misma solo aquellas actividades para las que previamente hayan sido autorizadas por la Cooperativa.
2. Asistir a las reuniones de la Asamblea General y de los demás órganos colegiados a los que sean convocadas, salvo causa justificada, y acatar los acuerdos válidamente adoptados por los mismos.
3. Participar en las actividades y servicios cooperativos derivados del objeto social, de acuerdo con la naturaleza de su vinculación con la sociedad y con las directrices e instrucciones acordadas por los órganos de administración de esta.
4. Guardar secreto sobre actividades y datos de la Cooperativa, cuando su divulgación pueda perjudicar los intereses sociales.
5. No realizar actividades competitivas con los fines propios de la Cooperativa, ni colaborar con quienes realicen, salvo que en este último caso sea expresamente autorizado por el Consejo Rector, que informará a la primera Asamblea que se celebre para su ratificación, si procediese.
6. Aceptar los cargos y funciones que le sean encomendados, salvo justa causa de excusa apreciada por la Asamblea General. Entre otras.

En general, los socios indican una buena convivencia y vida en comunidad, señalando ventajas que no se identifican en las estructuras convencionales como: la optimización de recursos, la participación democrática, la creación lazos afectivos con los que se pueden enfrentar nuevos retos sociales como la sensación de soledad, y la sensación de pertenencia a un grupo con intereses comunes que proporciona protección y seguridad. Estos intercambios materiales y afectivos son posibles gracias a

---

220 Recuperado en fecha 11 de abril de 2024: <https://www.fiarebancaetica.coop/entrepatrios-primer-cohousing-ecosocial-de-madrid/>

los espacios comunes y los encuentros programados, por ejemplo: las actividades del grupo de consumo abierto al barrio, la celebración de Halloween, los huevos de Pascua, las charlas y los videoforums.

En relación con la resolución de conflictos relativos a la convivencia, la cooperativa señala la existencia de una comisión de participación y un grupo especializado cuya finalidad es garantizar el buen ambiente entre vecinos/as. Si bien se estipulan sanciones ante el incumplimiento de las responsabilidades cooperativas, hasta la fecha no se ha aplicado ninguna política, siguiendo una política no punitiva.

#### Mantenimiento del modelo:

Partiendo de que se trata de un proyecto privado, no se identifican controles públicos sobre el precio o la gestión de las viviendas. No obstante, la filosofía propia del grupo procura garantizar vivienda urbana alejada de la especulación inmobiliaria. Se aplican medidas propias de las cooperativas de vivienda en cesión de uso que garanticen el mantenimiento de la propiedad colectiva. Por ejemplo, control directo de la entrada y salida de los socios y socias.

#### Sostenibilidad:

Entrepatis apuesta por un edificio de demanda energética casi nula, la producción de energía renovable, la reutilización del agua y el uso de materiales ecológicos. De hecho, uno de los pilares fundamentales de Entrepatis es el ecologismo, que atraviesa el proyecto desde la construcción del edificio hasta las formas de vivir. Por eso, participamos en grupos de consumo abiertos al barrio y usamos productos de limpieza ecológicos. En lo que concierne a la arquitectura, hay varios elementos clave:

##### 1. **Reducción del consumo energético.**

La cooperativa procura gastar lo mínimo posible. Para conseguirlo, apuesta por un edificio muy cercano al estándar *Passivhaus*. El fundamento de esta forma de construcción es evitar las pérdidas de calor y frío, de forma que las necesidades de climatización sean muy reducidas. Además de estas medidas de aislamiento y estanqueidad, se considera en primer lugar en la orientación de las viviendas; de manera que usamos el sol como calefacción en invierno y evitamos su penetración en las casas en verano. Se tiene en cuenta el color exterior y los tonos muy claros, que son los que más se adaptan al clima madrileño.

##### 2. **Reutilización de agua.**

Para cumplir con este hito se aplican principalmente dos medidas: Por una parte, la recolección de agua de lluvia, usándola para el riego; por otra, el uso de aguas grises, con un doble circuito de tuberías para reutilizar las aguas grises en las cisternas y/o para riego.

##### 3. **Producción de energía renovable.**

La cooperativa usa energía 100% renovable, de producción propia (paneles fotovoltaicos, cocinas solares) y comprándola a cooperativas energéticas ecológicas, de las que forma parte.

##### 4. **Materiales ecológicos.**

Partiendo del objetivo de minimizar el impacto ecológico de la construcción, se analiza todo el ciclo de vida de los materiales utilizados en el desarrollo de sus edificios. Lo anterior permite escoger aquellos que en su fabricación tienen menos impacto, que puedan ser reutilizables o entrar dentro de una economía circular. Por ejemplo: las estructuras de los edificios construidos son de madera con certificado FSC (garantía de una buena gestión ambiental y social), con lo que se garantiza un menor impacto ambiental, se generan edificios más ligeros (usando menos materiales) con una durabilidad, al menos, igual que la de la construcción con hormigón.

La cooperativa destaca que, si bien para lograr sus objetivos ecológicos sus presupuestos de obra son algo mayores que los de un edificio convencional, posteriormente los gastos mensuales son menores, encontrando un equilibrio en el tiempo. Así, las medidas relacionadas con la eficiencia energética se amortizan en unos 12 años, siendo el edificio más barato a 30 años (período del crédito), sumados la inversión inicial y los gastos de uso. En cuanto a las medidas relacionadas con materiales más ecológicos, si bien son difíciles de cuantificar económicamente, estas se relacionan directamente con más salud para las personas y menos contaminación para el planeta.



**Nombre de la Cooperativa de vivienda:** Metropolitan House-Residencial Font Santa Park II  
**Ciudad:** Sant Joan Despí, Barcelona  
**País:** España  
**Año de formación de la cooperativa:** 2022

**Año de inicio de la convivencia:** 2024  
**Número de vivienda:** 35  
**Nombre del representante:** Mercedes Rodríguez  
**Web:** [www.metropolitanhouse.com](http://www.metropolitanhouse.com)

### **Metropolitan House-Residencial Font Santa Park II**

Metropolitan House es una sociedad especializada en la promoción de viviendas a través de Comunidades de Bienes y Cooperativas.

El proyecto Residencial Font Santa Park II se trata de una promoción de Viviendas de Protección Oficial en Régimen de Derecho de superficie por un periodo de tiempo de 75 años, ampliables 5 años más, mediante cooperativa de vivienda (vivienda, plaza de aparcamiento y trastero). Durante los años de adjudicación, proceso desarrollado mediante concurso público, el cooperativista dispone del derecho de uso y disfrute de la propiedad, pudiendo transmitirla en herencia e incluso vender dentro del plazo de disfrute del derecho y de acuerdo con las condiciones aplicables.

Una vez el derecho de superficie llega a su término, la propiedad del terreno y la construcción realizada se revertirá al propietario original, el Ayuntamiento de Sant Joan Despí. Es posible que, tras la expiración del derecho de superficie, el ayuntamiento pueda estar dispuesto a negociar acuerdos que permitan a los ocupantes continuar utilizando la propiedad. Sin embargo, estas negociaciones estarán sujetas a las políticas, regulaciones locales y circunstancias específicas del momento (dentro de 75+5 años).

#### **Producción:**

El proyecto residencial de obra nueva se compone de un edificio con planta baja (local comercial) y 7 plantas con un total de 35 viviendas de 2 y 3 habitaciones, todas con 2 baños, trastero y plaza de aparcamiento, en Régimen

de Protección Oficial en Derecho de Superficie a 75 años ampliables a 5 años más. La zona está perfectamente comunicada con Barcelona a través de diversas líneas de autobuses y Tranvía. El barrio cuenta con amplias zonas verdes y con todo tipo de servicios: centros educativos y sanitarios, supermercados, instalaciones deportivas, entre muchos otros.

El principal objetivo de una vivienda a través de cooperativa es poder acceder a la misma por un precio de coste, convirtiéndose el cooperativista en autopromotor de su vivienda, encargando la ejecución del proyecto a una sociedad gestora (en este caso Metropolitan House).

#### Financiación:

En un proyecto de vivienda cooperativa bajo derecho de superficie, el precio de la vivienda resulta un 20% inferior al de una Vivienda de Protección Oficial de venta, porcentaje aún mayor si se compara con una vivienda libre (entre 50% y 70% por debajo del mercado libre). De manera que, la finalidad de este proyecto es facilitar el acceso a una vivienda asequible.

El solar sobre el que se ha edificado el edificio de vivienda en cooperativa fue adquirido a través de una licitación convocada por el Ayuntamiento de Sant Joan Despí, en la cual se establecían los requisitos que debían cumplir los cooperativistas y futuros adjudicatarios de las viviendas. En dicha licitación se estipuló que los adjudicatarios de las viviendas serían aquellos que figuraran como titulares de las viviendas en los contratos formalizados con la Cooperativa. En este sentido, las aportaciones de los socios se determinaron en función del coste de la vivienda aportes provenientes esencialmente de dos fuentes principales: ahorros propios al rededor de un 20% (entre 26.600 y 32.900 €) y financiación hipotecaria alrededor de un 80% (entre 106.400 y 131.600 €) A los importes señalados se deben agregar los impuestos correspondientes (10% IVA + 1% de coste de escrituras). Adicionalmente, los socios ingresaron las cantidades correspondientes al capital social (40 €), así como una aportación obligatoria de (100 €). La cooperativa señala que las aportaciones realizadas por los cooperativistas fueron avaladas por entidades financieras o aseguradoras privadas, proporcionando seguridad a los mismos.

En relación con el acceso a ayudas económicas directas o indirectas la cooperativa señala que al margen de comprender de VPO, obtuvieron una exención en el pago del impuesto de AJD. En ese mismo sentido, al desarrollarse en modalidad de derecho de superficie, no se abona el importe por el suelo, pagando únicamente

una tasa al ayuntamiento por el derecho de uso y disfrute durante los 75+5 años.

#### Gobernanza y convivencia:

De acuerdo con la Ley de Cooperativas de Cataluña, el órgano principal de gobernanza de la Cooperativa se compone de la Asamblea General (órgano supremo de expresión de la voluntad social, y formada por los socios de la Cooperativa), y el Consejo Rector que dirige y representa el gobierno de la misma, con competencia para establecer las directrices generales de actuación, con subordinación a la política fijada por la Asamblea General.

El presidente de la Cooperativa tiene atribuida, en nombre del Consejo Rector, la representación legal de la Cooperativa y la presidencia de las reuniones de sus órganos, con las competencias y limitaciones que establece la Ley de Cooperativas de Cataluña. Con la finalidad de garantizar el éxito, la financiación y el buen fin del proyecto, la Cooperativa cuenta con un Gestor profesional de cooperativas de vivienda y promociones. A diferencia del *cohousing* danés con participación pública, en el que la Administración también forma parte del órgano de gobernanza de la cooperativa, para asuntos fundamentales, en la modalidad española la Administración cede el gobierno cooperativo a los cooperativistas con la certeza de sus derechos de propietarios futuros garantizados por el derecho de superficie.

La cooperativa sigue el modelo de gestión democrático basado en los principios de igualdad, horizontalidad, participación, transparencia y rendición de cuentas. Este enfoque garantiza que las decisiones se toman de forma justa, equitativa e independiente, teniendo siempre presentes los intereses y necesidades de todos los socios y socias de la Cooperativa. En este sentido, destacar que, de forma periódica, se envían a los socios notas informativas y, previo a la aprobación de las cuentas, se envía el Informe de Auditoría de las Cuentas Anuales, garantizando así la claridad en la gestión financiera. Asimismo, se mantiene una comunicación abierta y constante con los socios y socias, facilitando vías de comunicación directa para atender sus peticiones y/o consultas. La retroalimentación y las sugerencias son bienvenidas, y se busca crear un ambiente en el que todos se sientan escuchados y valorados.

En relación con la conformación del grupo, la Cooperativa señala que tratándose de un proyecto de VPO, se siguieron las bases publicadas en el Boletín Municipal, en la Oficina Local de Vivienda de Sant Joan Despí y en

---

la página web del Ayuntamiento de Sant Joan Despí, los requisitos principales para poder acceder al sorteo fueron:

1. Tener la residencia permanente o de larga duración en Sant Joan Despí.
2. No tener en titularidad ninguna vivienda.
3. Haber realizado la inscripción en el registro de solicitantes de Viviendas de Protección Oficial de Sant Joan Despí.
4. Tener mayoría de edad y plena capacidad legal para contratar.
5. Tener un nivel mínimo de ingresos netos anuales de la unidad familiar de 14.000,00 €, en el caso de vivienda de 2 habitaciones, o 18.000,00 €, en el caso de 3 habitaciones.
6. Tener unos ingresos máximos de la unidad familiar 5 veces el IRSC: para una unidad familiar de 1 miembro, 53.118,20 €, de 2 miembros, 54.761,03 €, de 3 miembros, 57.116,34 € y de 4 o más miembros 59.020,22 €.

Basados en los efectos positivos de la economía circular, la inmobiliaria de proximidad se presenta como una alternativa innovadora y necesaria, pues no solo promueve y potencia el acceso a la vivienda, sino que fortalece las comunidades locales, genera puestos de trabajo y estimula el consumo en la zona. En este sentido, el Residencial FontSanta Park II, ha tenido un impacto notable en el entorno de la zona de Sant Joan Despí donde se encuentra ubicada. Esta zona ya contaba con buenas comunicaciones, pero se encontraba en proceso de transición de uso industrial a residencial, así que la promoción ha contribuido significativamente al desarrollo y fortalecimiento de la comunidad local.

Con las nuevas viviendas llegan nuevos residentes que aportan vida y actividad a la zona, creando un sentido de pertenencia y comunidad, contribuyendo al dinamismo económico local y al desarrollo sostenible de la comunidad.

#### **Mantenimiento del modelo:**

Este proyecto se ha desarrollado dentro de la clasificación de Vivienda de Protección Oficial de Régimen General en derecho de superficie a 75 años, prorrogable a 80 años (75+5). De manera que le serán aplicables las restricciones propias de VPO, destacando que en caso de vender la vivienda se deberá aplicar siempre precio estipulado y con preferencia de compra por parte del Ayuntamiento de Sant

Joan Despí. De lo anterior, se identifican controles tanto de precio y derechos preferentes a favor de la administración como medidas de mantenimiento del modelo.

#### **Sostenibilidad:**

El Residencial FontSanta Park II es un destacado ejemplo de sostenibilidad y eficiencia energética, guiado por el compromiso con el respeto al medio ambiente. El desarrollo de las obras se apuesta por la utilización de materiales y sistemas de construcción que maximicen la gestión eficiente y responsable de los recursos energéticos y, por tanto, su ahorro. La edificación dispone de certificación de eficiencia energética A.

En concreto el Residencial FontSanta Park II cuenta con las instalaciones de eficiencia energética y respeto por el medio ambiente siguientes: Sistema de aerotermia para la producción de agua caliente sanitaria (ACS) y la climatización. Grifos con sistema de reducción de consumo de agua. Envoltente exterior del edificio con aislamiento térmico en la fachada y carpintería exterior de alta eficiencia térmica. Iluminación de las zonas comunes y exteriores con tecnología LED, destacando por su bajo consumo y alta eficiencia. Sistemas de ventilación eficientes y materiales de construcción de baja emisión para mejorar la calidad del aire interior. Confort visual: se prioriza una cuidadosa planificación y la implementación de estrategias de diseño que maximicen la calidad de la iluminación y la eficiencia energética en todo el edificio. Aprovechamiento responsable de materiales de construcción: se seleccionan materiales que cumplen con la normativa vigente y disponen de los certificados correspondientes para garantizar su sostenibilidad y contribuir a la creación de entornos construidos más saludables, eficientes y respetuosos con el medio ambiente. Pre-instalación para la carga de vehículos eléctricos en las plazas de aparcamiento vinculadas a las viviendas.

## 8.2. Análisis de las entrevistas aplicadas a los principales actores en las cooperativas de vivienda

Las propias cooperativas señalan el cooperativismo como una herramienta para reunir fuentes y recursos diversificados para el emprendimiento de proyectos habitacionales diversificados en aspectos económicos y sociales. Así se recoge en las entrevistas aplicadas:

*“Los proyectos de vivienda se financian con una combinación, dependiendo de cada proyecto y su viabilidad”. “Tenemos suelos públicos cedidos por administraciones, suelos propios comprados con ayuda de administraciones y suelos propios adquiridos con recursos de la cooperativa” (Sostre Cívica SCCL, España).*

En ese mismo lineamiento, se pueden identificar herramientas de las que disponen las cooperativas y los *cohousing* para el buen desarrollo de la vida en comunidad, interna y externa al grupo cooperativo, sea de propiedad colectiva o privada. En concreto, se identifican espacios que invitan a la interacción social, robustas estructuras de gobernanza, procedimientos consolidados para asegurar una buena convivencia y atender las circunstancias que pudieran surgir de la vida en comunidad, como los conflictos o los cambios de intereses de los miembros. Ello se refleja en las entrevistas aplicadas:

*“The common house is in many ways the heart of the community, both for social interaction and for a range of practical functions” (Trudslund, Dinamarca).* La casa comuna és en molts sentits el cor de la comunitat, tant per a la interacció social com per a una sèrie de funcions pràctiques.

*“In the common house or common areas, members can regularly enjoy meals and other activities together. Building design and construction by members and (usually) consensus decision-making are at the heart of developing and maintaining a cohousing community” (Urban Green Cohousing Cooperative).* En la casa común o en las zonas comunes, los miembros pueden disfrutar regularmente de comidas y otras actividades juntos. El diseño y la construcción de los edificios por parte de los miembros y (normalmente) la toma de decisiones por consenso son la base del desarrollo y el mantenimiento de una comunidad de *cohousing*.

*“Una vez amortizado el crédito hipotecario, la cuota de derecho de uso puede reducirse y podría destinarse, si así se decidiera en asamblea, a fines sociales afines a la cooperativa. Se trata, por tanto, de un proyecto generador de recursos y con capacidad de financiar otras iniciativas a medio plazo” (Cooperativa Entrepatis, España).*

*“El Régimen de Derecho de Superficie proporciona a los beneficiarios el derecho de uso y disfrute de una propiedad, asegurando así una estabilidad residencial a largo plazo. En un contexto donde la estabilidad residencial es fundamental para el bienestar individual y familiar, así como para la cohesión social” (Metropolitan House-Residencial Fontsa Park II, España).*

Las entrevistas a los usuarios de cooperativas, si bien en un sistema más maduro y en cesión de uso, muestran una clara comprensión del funcionamiento del régimen de propiedad colectiva, sus implicaciones y beneficios. Lo que se ejemplifica en las declaraciones siguientes:

*“No soy propietaria de la vivienda. Tengo derecho a su uso. En caso de no cumplir con las obligaciones perderé ese derecho. En caso de renunciar a la cooperativa no puedo poner la vivienda en venta, sino que debo entregarla nuevamente a la cooperativa. Por otra parte, no podría tener esta vivienda con un fin especulativo, ya que no es posible venderla, alquilarla ni tenerla vacía”. El principal beneficio es la posibilidad de financiación que permite acceder a la vivienda con montos que no permitirían acceder a una vivienda en el mercado. Por otra parte, implica una forma de vida cooperativa en la que las responsabilidades son compartidas en forma colectiva. Para mí ese es un valor en sí mismo (Miembro Cooperativa Cubo del Sur, Uruguay).*

*“La vivienda solo se puede usar como casa habitación, no se puede hipotecar, ni vender, ni alquilar. No se puede modificar la estructura de la vivienda. En el caso de querer dejar la vivienda se le entrega al Consejo Directivo. La cooperativa devolverá el capital que respalda a la familia menos el 10% y gastos de reparación por mal uso. El principal beneficio de vivir en una cooperativa de vivienda es económico. Por el momento, más barato que un alquiler. No soy propietario, pero puedo disfrutar de por vida. Es más segura al estar en un colectivo. No es embargable, por lo cual nunca la voy a perder salvo que incurra en actitudes que atenten contra el colectivo. Por ejemplo, no pagar los compromisos adquiridos (Miembro Cooperativa TEBELPA, Uruguay).”*

*El derecho de uso es un modelo intermedio entre la propiedad y el alquiler en el que se puede disfrutar de una vivienda durante un tiempo indefinido, participar en la toma*

de decisiones sobre su diseño y su posterior vida, pero sin llegar a adquirirla en propiedad (Miembro Cooperativa Entrepatis, España).

*“Close relations to neighbors. Being part of and belonging to a community. Sharing”* (Miembro Trudeslund, Dinamarca). *Estrecha relación con los vecinos. Formar parte de una comunidad y pertenecer a ella. Compartir.*

Un elemento innovador en el desarrollo de viviendas cooperativas es, además, su apuesta por la sostenibilidad, un lineamiento seguido especialmente por las cooperativas más jóvenes o de nueva generación. Así se ha podido confirmar en las entrevistas realizadas.

*“En Entrepatis apostamos por un edificio de demanda energética casi nula, la producción de energía renovable, la reutilización del agua y por el uso de materiales ecológicos. Uno de los pilares fundamentales de Entrepatis es el ecologismo, que atraviesa el proyecto desde la construcción del edificio hasta las formas de vivir. Por eso, participamos en grupos de consumo abiertos al barrio y usamos productos de limpieza ecológicos”* (Cooperativa Entrepatis, España).

Tabla num. 4. Elementos innovadores en las cooperativas de vivienda.

Dimensiones analizadas	Elementos innovadores
<b>Sistema de producción:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Directa:</b> los socios aportan mano de obra directa como peones. Aportes no dinerarios valorados en hasta un 15% del coste de la obra.</li> <li>- <b>Indirecta:</b> contratación de un equipo técnico-profesional. No obstante, participación de los socios en la toma de decisiones sobre la producción.</li> <li>- <b>Mixta:</b> los socios aportan trabajo directo e indirecto en la dirección y desarrollo de las obras.</li> <li>- <b>Apoyo técnico e institucional:</b> para la creación de cooperativas de vivienda e infraestructuras.</li> </ul>
<b>Método de financiación:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Privados:</b> aportaciones de los socios. Préstamos hipotecarios colectivos (apoyados en la banca ética). Donaciones y/o crowdfunding inmobiliario.</li> <li>- <b>Público:</b> cesión de suelo público mediante derecho de superficie (por periodos de entre 70 a 99 años). Adquisición pública preferente de suelo privado a través del derecho de tanteo y retracto para ofrecer a cooperativas de vivienda. Reservas de suelo para cooperativas en nuevos desarrollos urbanos. Venta de terrenos públicos, en condiciones ventajosas, a cooperativas de vivienda para la promoción y gestión de vivienda asequible. Avales públicos. Asociaciones público-cooperativista para el desarrollo de Vivienda de Protección Oficial o vivienda social. Incentivos fiscales directos e indirectos. Ayudas económicas para el alcance de objetivos de sostenibilidad ambiental (Fondos Europeos y planes locales).</li> </ul>
<b>Modelo de gobernanza y convivencia:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Democracia Participativa:</b> cada socio tiene el derecho a decidir mediante el voto sobre los asuntos de la cooperativa, asegurando la igualdad entre los socios, la participación activa y la transparencia en la toma de decisiones.</li> <li>- <b>Estructura organizativa:</b> aplicación de orden jerárquico basado en la democracia participativa, siendo el órgano superior la Asamblea General, constituida por todos los miembros de la cooperativa; El Consejo Rector, directo o indirecto, encargado de gestionar la administración de la cooperativa; y los grupos especializados, encargados de promover el desarrollo de las diferentes actividades cooperativas, la diversidad y la colaboración en red con otras cooperativas y la comunidad externa.</li> <li>- <b>Mecanismos especializados para la resolución de conflictos:</b> disposición de comisiones profesionales, normas claras para asegurar la buena convivencia, medidas de actuación divididas según la gravedad del asunto (leves, medianas y graves).</li> </ul>
<b>Estándares de sostenibilidad:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Etapas inicial:</b> se siguen planes para la reducción del impacto de la construcción de las edificaciones (materiales más sostenibles o reutilizables). Aplicación de estándares de <i>Passivhaus</i>.</li> <li>- <b>Etapas de convivencia:</b> se aplican planes para la reducción del impacto ambiental (colectivización de los servicios, energía renovable y eficiencia energética, reutilización del agua, clasificación de residuos, reciclaje y composta, entre otros).</li> </ul>
<b>Otros:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Rehabilitación del parque de vivienda:</b> a través de cooperativas de vivienda (basado en incentivos económicos o cesión de suelo urbano).</li> <li>- <b>Medidas para el mantenimiento del modelo:</b> se aplican medidas como el derecho de adquisición preferente, listas de espera de interesados o posibles socios cooperativistas, o prohibición de venta directa. En los proyectos con participación pública se aplican las restricciones propias de las viviendas protegidas.</li> </ul>

Fuente: Autoría propia.

### 8.3. Elementos innovadores en las cooperativas de vivienda

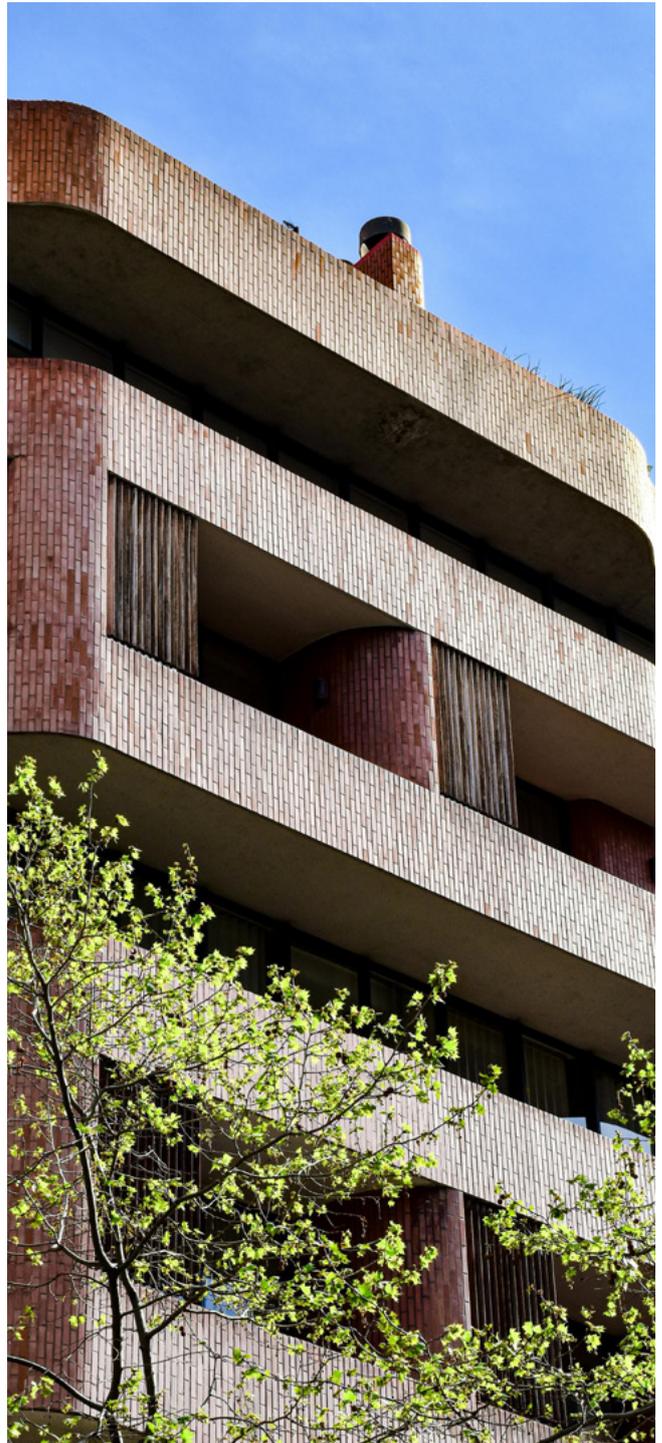
De acuerdo con las experiencias estudiadas hemos podido compilar un importante número de actuaciones o medidas desarrolladas en el cooperativismo de vivienda contemporáneo, que abarcan aspectos económicos, sociales y medioambientales. Estas se recogen en el cuadro que se desarrolla a continuación:

Una gran parte de las medidas señaladas en el cuadro anterior también se recogen en el trabajo de investigación de estrategias nacionales para impulsar el desarrollo de las cooperativas de vivienda, en el que se localizan acciones y nuevas tendencias en cooperativas de vivienda a nivel estatal y local<sup>221</sup>. En el ámbito estatal, destaca el Plan de Acceso a la Vivienda 2022-2025, que fomenta los modelos *cohousing* o cesión de uso, mediante al acceso a subvenciones pública. En el plano local, destaca el Plan por el Derecho a la Vivienda 2016-2025 de Barcelona, que promueve la colaboración público-cooperativa para el desarrollo de vivienda asequible. Específicamente, se explica como una forma innovadora de colaboración

221 FECOVI, Claves de la colaboración público-cooperativa en el ámbito local..., pp. 54-80.

público-privada que permite ampliar el parque de vivienda asequible al mismo tiempo que satisface una demanda social de mecanismos más horizontales de codecisión<sup>222</sup>.

Asimismo, se destaca que, en el interés de alinear las actividades de los sectores público y privado en un mismo sentido, procurando aprovechar los conocimientos y las tecnologías del sector privado y los recursos y accesos del sector público para alcanzar conjuntamente objetivos relativos al desarrollo social, se han configurado las Colaboraciones Público-Privadas (CPP). El modelo de las CPP permite que la colaboración privada haga frente a la deficiencia de infraestructura, incluida la vivienda social, por falta de recursos financieros públicos. Lo anterior, no es ajeno a las cooperativas<sup>223</sup>. En especial las cooperativas que procuran suministrar bienes o prestar servicios sociales a un público vulnerable vislumbran una potencial sinergia con el sector público. La asociación público-cooperativa es recomendada por distintas entidades de la Unión Europea<sup>224</sup>, basada en las razones siguientes: a) conjunción de intereses entre sectores; b) resolución directa de necesidades sociales, siendo los socios cooperativistas los futuros usuarios de los servicios prestados o bienes suministrados; c) compatibilidad en la población a la que se dirigen las actividades, por lo general, vulnerable; d) combinación de actividades sostenibles con impactos sociales positivos, economía social y bienestar de las personas; y e) la existencia de estructuras democráticas y cohesionadas que fomentan la participación comunitaria con transparencia, como ha de actuar el sector público. Por lo tanto, las cooperativas brindan un escenario interesante para la colaboración público-privada donde prevalecen intereses comunes con la Administración pública<sup>225</sup>.



222 Alsina Burgués, V. y González de Molina, E., "La colaboración público-privada como vector de innovación: casos de éxito en España" ..., p. 131.

223 FECOVI, Claves de la colaboración público-cooperativa en el ámbito local..., p. 30.

224 Comisión UE, Fomento de las Cooperativas. Comunicación 23.02.2004 e Iniciativa en fomento del emprendimiento social. Comunicación 25.10.2011. Consejo UE, La promoción de la economía social como motor clave del desarrollo económico y social en Europa. Conclusiones 7.12.2015. Comité Económico y Social Europeo, "La contribución de las empresas de la economía social a una Europa más cohesionada y democrática", Dictamen 16.07.2019.

225 FECOVI, Claves de la colaboración público-cooperativa en el ámbito local..., pp. 30-47.

# 9. Conclusiones y recomendaciones

Del análisis del potencial de las cooperativas de vivienda, en sus distintas modalidades y regímenes de propiedad, como modelo de vivienda alternativo a la compra y el alquiler convencional en España, su marco jurídico actual, las tendencias más destacadas en cooperativas de vivienda, los principales retos enfrentados, así como distintas experiencias de cooperativas y *cohousing* de índole nacional e internacional, se derivan las conclusiones y recomendaciones siguientes.

## 9.1. Conclusions

Seguidamente, se plantean algunas conclusiones acerca de la situación y también de las nuevas tendencias en el desarrollo y organización de cooperativas de vivienda en España:

1. Las cooperativas de vivienda se forman a partir de la agrupación de personas con el interés común de acceder a una vivienda, principalmente a **precio de coste o asequible**, siendo determinantes también otros factores como **la vida en común, una etapa de la vida en concreto u otros elementos de afinidad**. Estas comunidades pueden desarrollarse en distintas modalidades de tenencia según el poder adquisitivo de los grupos demandantes: propiedad, alquiler o cesión de uso.
2. **La financiación constituye la piedra angular del cooperativismo de vivienda**. En el caso de España, por una parte, las cooperativas de vivienda se fundamentan en el apalancamiento colectivo y en la autopromoción de sus viviendas logrando un precio de coste, y, por otra parte, son los propios socios los que, en su mayoría, respaldan económicamente el desarrollo de las viviendas apoyadas en fondos propios y préstamos hipotecarios otorgados por entidades financieras privadas. De esta manera, el factor económico es determinante en el desarrollo de las cooperativas de vivienda y será más o menos complejo según el modelo de cooperativa que se decida desarrollar.
3. **En España, las cooperativas de vivienda de nueva generación carecen de regulación propia**, pues si bien se dispone a nivel nacional de la Ley 27/1999, así como de las regulaciones autonómicas propias,

estas **no compromete la seguridad jurídica de los proyectos actuales**. Dichas normas, en su mayoría, no alcanzan a responder las nuevas tendencias y modelos cooperativos, por ejemplo, la cesión de uso, basada en la propiedad colectiva. De hecho, la normativa española actual resulta un tanto difusa al recaer directamente en el ordenamiento civil (arrendamiento, derecho real de uso, habitación o usufructo, derecho de superficie, etc.) y no en una norma específica. En ese mismo sentido, también se identifica una importante dispersión jurídica respecto a la regulación de la figura, pues resultan aplicables normas muy variadas tanto de derecho privado como público de donde se identifica la necesidad de una regulación propia para las cooperativas de vivienda.

4. **La colaboración público-cooperativa** se plantea como una nueva tendencia en materia de vivienda. La alineación de los objetivos público-cooperativos son, entre estos: la población a la que se dirigen las actividades, la combinación de actividades sostenibles con impactos sociales positivos, economía social y bienestar de las personas; y la existencia de estructuras democráticas y cohesionadas que fomentan la participación comunitaria con transparencia, como ha de actuar el sector público. En la actualidad se trata de actuaciones incipientes de alcance autonómico o local, como las acciones del Ayuntamiento de Barcelona, el Gobierno de País Vasco o las propuestas del gobierno de Navarra.
5. **La gestión organizativa** de los grupos cooperativos depende de factores como el tamaño del grupo, el régimen de tenencia de las viviendas o su diversidad. Independientemente de los factores mencionados, las cooperativas de vivienda destacan por la participación activa de los socios cooperativistas en sus distintas fases de desarrollo: diseño, construcción y gestión del proyecto, de manera que las cooperativas disponen de un sólido y eficiente mecanismo para la toma de decisiones, basado en la democracia participativa, afirmación confirmada con los casos de estudios presentados. El órgano de dirección principal en las cooperativas se compone de una Asamblea General, un Consejo Rector o Administrador y una Comisión Auditora que garantiza la transparencia de la gestión, los cuáles se complementan con otros órganos facultativos o estatutarios, de carácter consultivo o asesor, como, por ejemplo, comité de asuntos sociales o grupos que procuran un desarrollo ágil en los procesos cotidianos de la comunidad.

6. Las cooperativas de vivienda suelen plantear **objetivos medioambientales** tanto en su etapa inicial, siguiendo un plan para la reducción del impacto de la construcción de las edificaciones, al optar por materiales que generen menos impacto, como en la etapa de uso y disfrute de las edificaciones al apostar por la colectivización de determinados los servicios, el uso de energía renovable u otros elementos vinculados a la sostenibilidad ambiental. Lo anterior se ha podido comprobar en los casos de estudio revisados tanto a nivel nacional como internacional. De acuerdo con las experiencias estudiadas, se ha podido confirmar que la sostenibilidad es una de las nuevas tendencias aplicadas por las cooperativas; en España la sostenibilidad es un elemento muy propio de las modalidades de propiedad colectiva o cesión de uso, que, si bien supone un aumento en la inversión inicial, se traduce en ahorro económico futuro y bienestar social.
7. Las cooperativas pueden contribuir a la realización del derecho a la ciudad, en especial, aquellos proyectos ubicados en zonas urbanas orientados a la vida en comunidad. De las experiencias estudiadas se extrae que la **ubicación de los proyectos supone un factor de peso para los socios cooperativistas**, quienes procuran unos servicios mínimos cercanos como transporte, comercios, centros educativos y de salud, espacios naturales y de recreación. Unas exigencias que podrían considerarse inalcanzables para muchos en el mercado libre y/o convencional dado el coste de las viviendas urbanas, tanto en venta como en alquiler. En este mismo sentido, las cooperativas de vivienda y los *cohousing* suelen estar abiertos al exterior, lo que potencia la creación de comunidad y arraigo social, con lo que se contrarrestan o impiden los efectos de la gentrificación. Asimismo, las cooperativas de vivienda podrían suponer una herramienta contra la segregación residencial, pues si bien es cierto que la mayoría de las experiencias estudiadas han señalado los criterios económicos como elementales para la formación de los grupos cooperativos, el interés común, la diversificación y el ánimo de una interacción social real se identifican prácticamente en todas las comunidades analizadas.
8. **Las cooperativas de vivienda presentan instrumentos potenciales para la rehabilitación del envejecido parque residencial junto a todo el tejido urbano.** Entre los casos de estudio se identifican tanto la sustitución de casas antiguas por modernas edificaciones sostenibles (Urban Green, Canadá), como la recuperación de barrios urbanos a través

de proyectos de cooperativas de vivienda (Cubo del Sur, Uruguay). De hecho, las cooperativas de vivienda pueden constituir una herramienta para la promoción de suelo urbano público por parte de los entes locales, tan como el caso del Residencial Font Santa Park II desarrollado por Metropolitan House sobre suelo del Ayuntamiento de Sant Joan Despí, Barcelona.

9. Por su demografía y PIB, y al tener algunas de las mayores concentraciones de zonas tensionadas por el déficit de vivienda, **Cataluña** se encuentra aún lejos de los estándares razonables de viviendas en régimen de cooperativa. Las políticas aplicadas por sus Administraciones deberían incentivar más la creación de cooperativas.
10. No existe un registro de cooperativas de vivienda a nivel nacional. La información a nivel territorial de las comunidades autónomas mediante sus respectivos Registros, no se encuentra actualizada y tampoco es homogénea, ni fiable. Ello impide conocer con certeza, la información, desarrollo y evolución de las cooperativas en el tiempo, imprescindible a la hora de realizar valoraciones y establecer políticas.

## 9.2. Recomendaciones

A continuación, se plantean algunas recomendaciones para aprovechar las nuevas tendencias en el desarrollo y organización de cooperativas de vivienda en España:

- a. **Promover las cooperativas de vivienda**, en sus distintas formas de tenencia, como forma de acceso a la vivienda consolidada distinta a las convencionales: compra y alquiler. Lo anterior, ante la crisis actual en el mercado de vivienda, constituye un instrumento adicional de vivienda, especialmente asequible y social; ello permitirá atender las demandas insatisfechas de vivienda, especialmente de jóvenes, mayores, familias con bajos ingresos económicos, hogares unipersonales, así como otras demandas futuras según apuntan los cambios de la sociedad española. Una acción que, además, contribuirá a la diversificación de las formas de tenencia de la vivienda.
- b. Analizar la factibilidad de **una normativa específica para las cooperativas de vivienda y sus distintas modalidades**. Si bien la ley general atiende las necesidades regulatorias básicas, empieza a ser insuficiente ante las nuevas tendencias en materia de cooperativas, como la cesión de uso y el *cohousing*. De manera que, una ley propia podría resultar más ajustada y clara tanto para el proceso de desarrollo

como del mantenimiento del modelo en el tiempo. Junto a dicha normativa específica, se debería crear un Registro Nacional de Cooperativas de Vivienda, permanentemente actualizado, a partir de la agregación de la información homogénea de los respectivos Registros territoriales categorizados de cooperativas de vivienda. Ello permitiría el seguimiento de la situación del mercado cooperativo, base para el establecimiento de políticas eficaces en cada uno de los territorios, y conocimiento de la situación a nivel nacional.

- c. Fomentar la **participación de la Administración pública a nivel nacional, autonómico y local en proyectos de cooperativas de vivienda**. En especial mediante el respaldo económico, oferta de líneas de crédito o financiación pública, avales públicos, cesión de suelo, posible mediante derecho de superficie, sistemas administrativos de ventanilla única, con los que se eliminen los procesos burocráticos en la tramitación de permisos, licencias o conformación de expedientes públicos para las licitaciones, concursos u obras e incentivos fiscales.
- d. **Impulsar la colaboración público-cooperativa para el desarrollo de vivienda digna y asequible en sus distintas formas de tenencia**. Las cooperativas brindan un escenario interesante donde prevalecen intereses comunes con la Administración pública pudiéndose aprovechar los recursos privados y las disposiciones públicas para alcanzar objetivos sociales como la vivienda asequible.
- e. **Incentivar, premiar y aprovechar la consciencia ecológica de las cooperativas de vivienda**. La nueva generación de cooperativas ha puesto de manifiesto los importantes aportes que se pueden hacer al medioambiente desde el parque habitacional incorporando prácticas como: la instalación de fuentes de energía renovable, aplicación de tecnologías y diseños arquitectónicos para la reducción del consumo de energía, disposición de sistemas de reutilización de aguas grises, aplicación de programas de reciclaje y reducción de residuos, entre otras medidas. Para dinamizar las iniciativas de los grupos cooperativos, convendría disponer de incentivos, subvenciones directas o exoneraciones fiscales directas o indirectas, para el mantenimiento de dichas medidas.
- f. **Revisar otros modelos de acceso a la vivienda** que, al igual que las cooperativas, puedan suponer respuesta a las variadas demandas habitacionales hoy insatisfechas. Recomendamos prestar atención a los

esquemas jurídicos como el *Multipartner-to-Rent*, la propiedad compartida y la propiedad temporal.

- g. **Ponderar y/o extrapolar el sistema de gobernanza** aplicado en las cooperativas de vivienda para garantizar el funcionamiento de proyectos de vivienda de interés social o con participación pública. Las cooperativas destacan, también, por su sistema de toma de decisiones, en su mayoría basada en el voto de sus miembros, que garantiza una democrática participativa en la gestión del proyecto común. Lo anterior, además de promover el sentido de arraigo de los beneficiarios de las viviendas, con voz y voto sobre su espacio y su comunidad.
- h. Las diversas **Administraciones de Cataluña** deberían reaccionar de forma urgente, para paliar el déficit de cooperativas de vivienda. Con ello contribuirían a disponer de instrumentos complementarios para **dar soluciones efectivas y eficientes a sus graves problemas de falta de vivienda**, especialmente en sus zonas tensionadas. Las políticas en esta materia podrían incluir medidas como:
- Aumentar el límite del número de viviendas por promoción,
  - Posibilitar que las personas jurídicas (ENLs o similares) puedan formar parte de determinados tipos de cooperativas, siempre y cuando, cumplan las condiciones que establezcan sus respectivos Estatutos, y ello propicie facilitar el acceso a una vivienda digna y asequible a las personas.
  - También, que las Administraciones, hoy orientadas a la cesión de uso, promuevan otras formas de tenencia (alquiler o propiedad), colaborando en proyectos mediante la cesión de suelo, ayudas públicas (bonificaciones en licencias de obra, exenciones tributarias, etc.).
- i. Las Administraciones Públicas deben **velar de forma eficiente por el estricto cumplimiento de la normativa y Estatutos de las cooperativas de vivienda en general y, muy especialmente, por aquellas de titularidad pública**, con el fin de evitar abusos de los cooperativistas, por cuanto estos redundan siempre en detrimento de otros ciudadanos en situación de necesidad de techo asequible, hoy tan escaso.

## 10. Referencias bibliográficas

1. Abbadie L., Álvarez H., García M., Nahoum B., Seré T. y Torán S., *Vivienda por cooperativas de ahorro previo. Un camino y sus encrucijadas*, Tradinco, Colección Art.2, Montevideo, 2018.
2. Alsina Burgués, V. y González de Molina, E., "La colaboración público-privada como vector de innovación: casos de éxito en España", *Revista Vasca de Gestión de Personas y Organizaciones Públicas*, 3/2019, 122-139.
3. Banco de España, El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad, Informe anual 2023.
4. Baiges C., Ferreri M. y Vidal L., Políticas de vivienda público-cooperativas: una perspectiva internacional comparada, *CIDOB Briefings*, 2019.
5. Baiges C, Ferreri M. Y Vidal L., Polítiques de referència internacionals per a la promoció d'habitatge cooperatiu d'usuàries, La Dinamo Fundació, Barcelona, 2019.
6. Botero Chica, C. A. (2017). Importancia y perspectivas de las alianzas público-privada en el mundo, Latinoamérica y Colombia. Trilogía Ciencia Tecnología Sociedad, vol. 9 (17), 133-159.
7. Chaves, R., Las políticas públicas y las cooperativas, *Ekonomiaz* núm. 79, 2012, pp. 169-199.
8. Crespo Miegimolle, M., *Régimen fiscal de las cooperativas*, Pamplona: Aranzadi, 1999.
9. Czischke D., Collaborative housing and housing providers: towards an analytical framework of multi-stakeholder collaboration in housing co-production, *International Journal of Housing Policy*, 2017, DOI: 10.1080/19491247.2017.1331593.
10. Del Pozo Carrascosa, P., Vaquer Aloy, A. y Bosch Capdevila, E., *Derecho civil de Cataluña. Derechos Reales*, 6ª edición, Barcelona: Marcial Pons, 2018.
11. Díaz García, V., Vivienda colaborativa: ayuda mutua, cooperativismo y participación en las políticas de promoción pública de vivienda, *Arquitecturas del Sur*, Vol. 41, núm. 64, 2023, 22-37.
12. Divar Garteiz-Aurrecoa, J., *Las cooperativas: una alternativa económica*, Dykinson, 2011.
13. Etxezarreta, A., Cano G. y Merino, S., Las cooperativas de viviendas de cesión de uso: experiencias emergentes en España, *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, núm. 92, 2018, 61-86.
14. Etxezarreta, A. y Merino, S., Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica, *Revista de Estudios Cooperativos, REVESCO*, núm.113, 2013, 92-119.
15. Fajardo, G., El objeto social de la cooperativa de viviendas y clases de cooperativas de viviendas, *IUDESCOOP*, 2021.
16. Fajardo García, G. (Coord.), Las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana, *CIRIEC-España*, Valencia, 2014.
17. Fajardo García, G. (Coord.), Cooperativas: Régimen jurídico y Fiscal, Tirant lo Blanch, Valencia, 2011.
18. Falcón Pérez, C., y Fuentes Perdomo, J., La participación de las cooperativas en el desarrollo urbano sostenible, *REVESCO. Revista de Estudios Cooperativos*, núm. 125, 2017, pp. 89-108.
19. Fernández Pérez N., *El alojamiento cooperativo*, Valencia: Tirant lo Blanch, 2018.
20. Gadea Soler, E. (coord.), *Las cooperativas como alternativa económica: una visión de México y España*, 2014, 135-155.
21. García Teruel, R., El fomento de la propiedad compartida y de la propiedad temporal en las políticas sociales de vivienda. En S. Nasarre (Dir.), *La propiedad compartida y la propiedad temporal (373-413)*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2017.
22. Gómez Aparicio, P. y Miranda García, M., Sobre el régimen económico y financiero particular de las sociedades cooperativas, *REVESCO*, núm. 90, 2006, 28-56.
23. Gómez Aparicio, A. P., Análisis de los aspectos financieros de la sociedad cooperativa de vivienda en España (Tesis doctoral, Universidad Complutense de Madrid, 1993).
24. Gruis, V., Reflections on the European Social Housing Model and Opportunities for Collaborative Housing from a Dutch Perspective. *Research in Urbanism Series*, 5, 2019, 27-38.
25. Hagbert P., Gutzon H., Thörn H. y Wasshede C. (ed.), *Contemporary Co-Housing in Europe. Towards sustainable cities?* Oxon, 2020.

26. Izquierdo Grau, G., *La división y la temporalidad del dominio: la propiedad temporal del Código civil de Cataluña*, Valencia: Tirant lo Blanch, 2020.
27. Lacol y la Ciutat invisible. *Habitar en comunidad. La vivienda cooperativa en cesión de uso*. Madrid: Catarata, 2020.
28. Lambea Rueda, A., Rehabilitación, regeneración y renovación urbana. Experiencias novedosas en cooperativas de viviendas: rehabilitación y mediación, *CIRIEC-España Revista Jurídica* núm. 26, 2015, 121-156.
29. Lambea Rueda, A., Adjudicación y cesión de uso en las cooperativas de viviendas: usufructo, uso y habitación y arrendamiento, *CIRIEC-España, Revista Jurídica* núm. 23, 2012, 1-40.
30. Lucas Durán, M., Aspectos tributarios del Cohousing o Covivienda, *CIRIEC-España. Revista Jurídica*, núm. 31, 2017, 1-33.
31. Machado, G., *Habitar las experiencias: aprendizaje y sociabilidad comunitaria en las cooperativas de vivienda por ayuda mutua*, Montevideo: Ediciones Universitarias, Universidad de la República de Uruguay, Biblioteca plural, 2019.
32. Machado Macellaro, G.J., "Cooperativismo de vivienda por ayuda mutua Formación, experiencia y lucha en Uruguay", *Revista de Ciencias Sociales*, DS-FCS, vol. 33, núm. 47, 2020, pp.111-138.
33. Merino Hernández, S., Realidad de las cooperativas de viviendas en la Comunidad Autónoma del País Vasco. *GIZAEKO-Revista Vasca De Economía Social*, núm. 15, 2019, 273-300, <https://doi.org/10.1387/revs.20525>
34. Michelini, J., Relli Ugartamendía, M. y Vértiz, F., Pensar y producir otra ciudad: panorámica actual de las cooperativas de vivienda en cesión de uso en el Estado español, *Quid* núm. 16, Especial Red CU, 2021 (100-123).
35. Milá Rafel, Rosa, *Promoción inmobiliaria, autopromoción y cooperativas de vivienda*, Navarra: Aranzadi, 2014.
36. Mullins D. y Moore T., "Self-organised and civil society participation in housing provision", *International Journal of Housing Policy*, 18:1, 1-14, DOI:10.1080/19491247.2018.1422320.
37. Nasarre Aznar, S. (Dir.), *Anàlisi Integral de les Politiques d'Habitatge a la Catalunya Sud*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2022.
38. Nasarre Aznar, S., Comentarios a la propiedad temporal, en S. Nasarre (Dir), *La propiedad compartida y la propiedad temporal* (pp. 56-66). Valencia: Tirant lo Blanch, 2017.
39. Nasarre Aznar, S., Exposición de motivos de la Ley 19/2015, en S. Nasarre (Dir), *La propiedad compartida y la propiedad temporal* (pp. 16-55), Valencia: Tirant lo Blanch, 2017.
40. Pedreira Méndez J. (Dir.), *Fiscalidad de la colaboración social*, Navarra: Aranzadi, 2018.
41. Peinado Gracia, J. I. (Dir.), *Tratado de Derecho de cooperativas*, Tomo II, Tirant lo Blanch, Valencia, 2013.
42. Rodríguez Padilla, M., Instrumentos jurídico-financieros de fomento al ahorro para el acceso a la vivienda en propiedad, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 784, págs. 815 a 864.
43. Rodríguez Lievano, M.P., *Los Derechos Humanos en la vivienda colaborativa* (tesis doctoral, Universidad Rovira i Virgili) 2023.
44. Sáenz de Jubera Higuero, B., *Vivienda colaborativa: algunas notas sobre la situación jurídica en España y Portugal*, *Revista Electrónica de Direito* Núm.2, vol. 16, 2018: 157-186.
45. Simón Moreno, H. Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España?, *REVESCO. Revista de Estudios Cooperativos*, Vol. 134, 2020: 1-17. DOI: <https://doi.org/10.5209/reve.69165>
46. Torres Pérez, F. Régimen jurídico de las aportaciones en la sociedad cooperativa, *Revista de Derecho de Sociedades* núm. 37, Navarra, Aranzadi, 2012.
47. Tortosa Chuliá, M. Á. y Sundtröm, G., El cohousing senior en España. Cambios desde la economía social en los alojamientos y en la economía de los cuidados para personas mayores, *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa* núm. 104, 2022, pp. 303-331.
48. Urquizu Cavallé Á. (dir.), *Fiscalidad del Cohousing*, Thomson Reuters Aranzadi, Navarra: 2021.
49. Vestbro, D.U., *Living Together – Cohousing ideas and realities around the world*. Proceedings from the international collaborative housing conference. Estocolmo: Royal Institute of Technology, 2010.
50. Vidal, L., *El foment públic del cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús a Dinamarca i Uruguai*, Ladinamo, Fundació per l'habitatge cooperatiu, 2018, 1-27.
51. Vidal, L., *El cooperativismo, una alternativa posible a la financiación de la vivienda*, *CIDOB, Barcelona Centre for International Affairs*, núm. 207, 2018.

## Legislación consultada:

1. Constitución Española de 1978 (BOE núm. 311).
2. Código civil español.
3. Código de Leyes Civiles de Cataluña.
4. Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (BOE núm. 124).
5. Ley 3/2023, de 13 de abril, de Viviendas Colaborativas de la Comunitat Valenciana (BOE núm. 100).
6. Ley 11/2019, de 20 de diciembre, de Cooperativas de Euskadi (BOE núm. 14).
7. Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014. BOE Núm. 272, de 09/11/2017.
8. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE núm. 261).
9. Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (BOE núm. 236).
10. Ley 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida al libro quinto del Código civil de Cataluña (BOE núm. 215).
11. Ley 12/2015, de 9 de julio, de cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cataluña (BOE núm. 194).
12. Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda del País Vasco, BOPV núm. 119, de 26 de junio de 2015 y BOE núm. 166, de 13 de julio de 2015.
13. Ley 3/2011, de 4 de marzo, por la que se regula la Sociedad Cooperativa Europea con domicilio en España (BOE núm. 57).
14. Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo, BOE núm. 218.
15. Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas (BOE núm. 170).
16. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE núm. 282).
17. Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
18. Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas (BOE núm. 304).
19. Ley 18.407 del 24 de octubre de 2008, Ley de

Cooperativas, regulación, constitución, organización y funcionamiento. Uruguay.

20. Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.
21. Decreto Legislativo 2/2015, de 15 de mayo, del Consell, por el que aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas de la Comunitat Valenciana, DOCV núm. 7529, de 20 de mayo de 2015, Referencia: DOCV-r-2015-90416.
22. Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre.

## Abreviaturas:

ACI: Alianza Cooperativa Internacional.

ANV: Agencia Nacional de Vivienda.

AHC: Agència de l'Habitatge de Catalunya.

APP: Asociación Público Privada.

APPD: Alianza Público-Privada para el Desarrollo.

BM: Banco Mundial.

BtR: *Build-to-Rent*

CCC: Código Civil Catalán.

CEVIC: Consejo Directivo, Comisión de Educación, Formación e Integración Cooperativa.

CHF: Federación de Vivienda Cooperativa de Canadá

CMHC: Corporación Hipotecaria y de la Vivienda de Canadá.

CPP: Colaboraciones Público-Privadas.

EVha: Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl.

FECIVI: Federación de Cooperativas de Vivienda y Rehabilitación.

FEM: Foro Económico Mundial.

FMI: Fondo Monetario Internacional.

FSC: Garantía de una buena gestión ambiental y social.

FUCVAM: Federación Uruguaya de Viviendas por Ayuda Mutua.

IAT: Asistencia Técnica de Uruguay.

IBI: Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

ICF: Institut Català de Finances.

ICIO: Impuesto sobre Construcción Obras e Instalaciones.

ITP: Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

IVA: Impuesto sobre Valor Añadido.

LEED: *Leadership in Energy and Environmental Design*.

MtR: *Multipartner-to-Rent*.

MVOTMA: Ministerio de Vivienda y Organización Territorial.

OCDE: Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico.

PRTR: Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

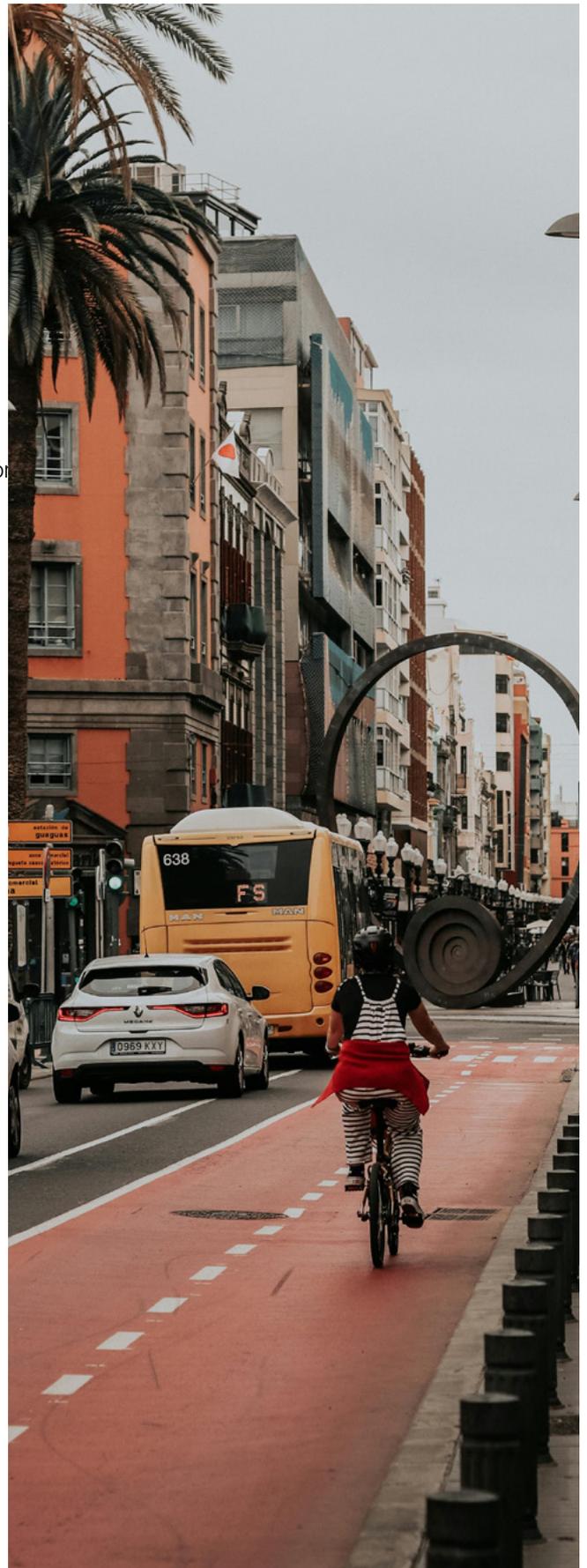
UE: Unión Europea.

UPF: Universitat Pompeu Fabra

UR: Unidades Reajustables.

VPO: Vivienda de Protección Oficial.

WC: Water-Closet.



# Apéndice 1

Tabla num. 5. Información general casos estudiados.

Modelo de Cooperativa/ Cohousing:	Trudelslund	Cubo del Sur	TEBELPA	Harbourside	Urban Green	Sostre Cívic	Entrepatis	Fontsa Park II
<b>Fecha de constitución</b>	1978	2007	1971	2012	2016	2016	2011	2022
<b>Fecha en que se habitó</b>	1981	2017	1977	2016	2023	2021	2020	2024
<b>País</b>	Dinamarca	Uruguay	Uruguay	Canadá	Canadá	España	España	España
<b>Ciudad</b>	Birkørød	Montevideo	Montevideo	Sooke, Vancouver	Edmonton, Alberta	Barcelona	Madrid	Barcelona
<b>Número de viviendas</b>	33	25	200	32	26	20	27	35
<b>Regulación principal</b>	Ley de Propiedades	Ley 18.407 de Cooperativas y su Decreto reglamentario 183/2018  Ley 19.837	Ley 18.407 de Cooperativas y su decreto reglamentario 183/2018	Ley de Propiedades.	Ley de Cooperativas.	Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas	Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas	Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas
<b>Forma de tenencia</b>	Propiedad privada	Propiedad colectiva-Usuario	Propiedad colectiva-Usuario	Propiedad privada	Propiedad privada	Propiedad colectiva-Cesión de uso	Propiedad colectiva-Cesión de uso	Propiedad-derecho de superficie (75+5 años)
<b>Composición</b>	Intergeneracional	Intergeneracional	Intergeneracional	Senior	Intergeneracional	Intergeneracional	Intergeneracional	Intergeneracional
<b>Modalidad</b>	<i>Cohousing</i>	Cooperativa Ahorro previo	Cooperativa Ayuda mutua	<i>Cohousing</i>	Cohousing Cooperative.	Cooperativa de vivienda-Protección Oficial	Cooperativa de vivienda	Cooperativa de vivienda-Protección Oficial
<b>Mantenimiento del modelo</b>	Derecho de preferencia entre los socios.	No es posible vender la vivienda de forma directa. Control de precio normativo.	La cooperativa gestiona la sustitución de los socios salientes.	Listados autorizados de interesados en unidades vacantes.	Derecho de preferencia entre los socios.	Restricciones propias de VPO. Controles en la transmisión de las viviendas.	Control directo de la entrada y salida de los socios.	Restricciones propias de VPO. Derecho de preferencia a favor del Ayuntamiento de Sant Joan Despi.

Tabla num. 6. Composición de la financiación de los casos estudiados.

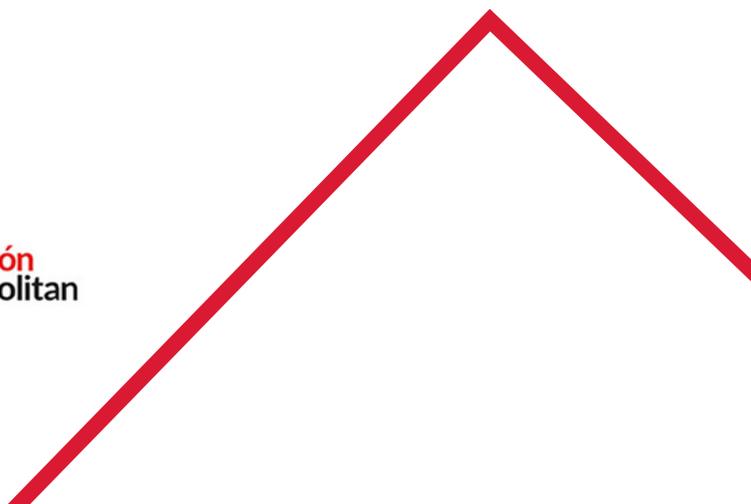
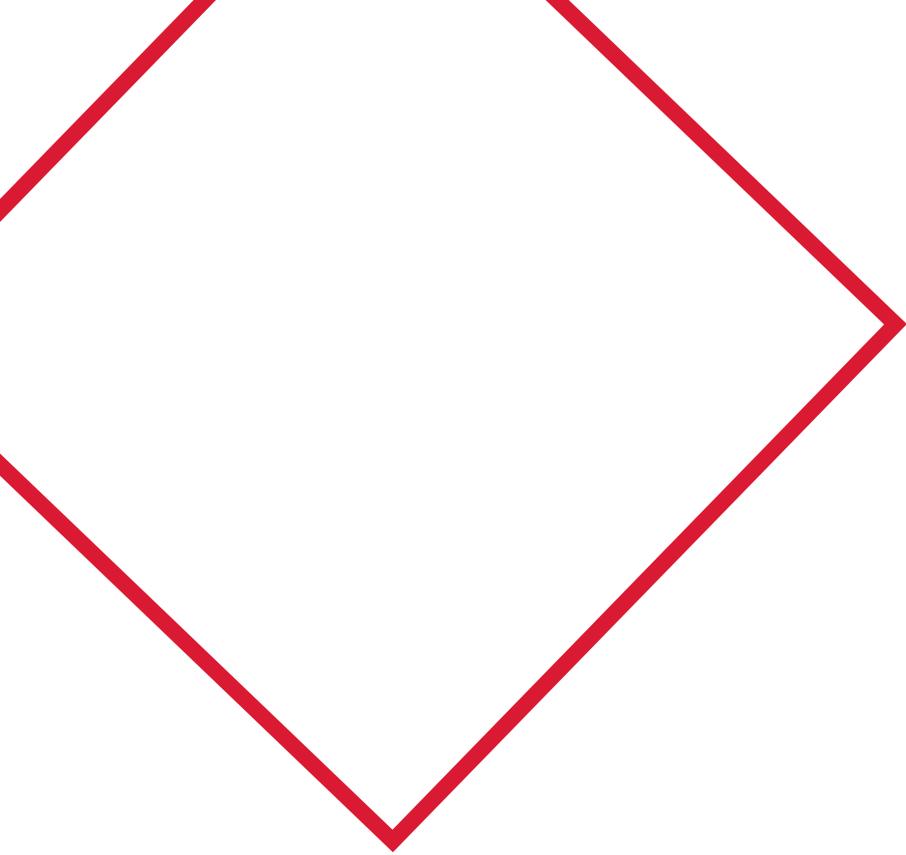
Composición de la financiación:	Trudelslund	Cubo del Sur	TEBELPA	Harbourside	Urban Green	Sostre Cívic	Entrepatis	Fontsa Park II
<b>Porcentaje (%) préstamo hipotecario: entidad pública, privada, financiación mixta</b>	80% privada	66,7% pública	85% pública	Privada	60% privada	Pública y privada	80% privada	80%
<b>Porcentaje (%) aporte de los socios</b>	20%	25,1%	15% en mano de obra (no dinerario)	20%	40%	20%	20%	20%
<b>Porcentaje (%) subsidios</b>	0%	8,2%	0%	0%	0%	Según proyecto	0%	0% 20% inferior VPO
<b>Cuota mensual: cesión de uso</b>	N/P	Según los subsidios recibidos los usuarios	Según los subsidios recibidos los usuarios	N/P	N/P	Según proyecto: La Balma: 520€ Princesa49: 550€ Clau Maestra: 460€	Según proyecto: Las Carolinas: 700€	N/P
<b>Adquisición del suelo: público, privado, derecho de superficie</b>	Compra de suelo público, municipal	Compra de suelo público	Compra de suelo público	Compra suelo privado	Compra suelo privado	Compra suelo privado y/o adquisición de suelo público con derecho de superficie	Compra suelo privado	Derecho de superficie. Suelo municipal. Ayuntamiento de Sant Joan Despi
<b>Beneficios fiscales: directos o indirectos.</b>	No	Indirectos	Indirectos	No	No por ser cooperativa. Subvención de 15.000 dólares por instalación de paneles solares	Directos e indirectos	Reducción de un 50% del IBI durante 3 años	Exención impuesta de AJD

Tabla num. 7. Gobernanza y convivencia de los casos estudiados.

Modelo de gobernanza y convivencia:	Trudeslund	Cubo del Sur	TEBELPA	Harbourside	Urban Green	Sostre Cívic	Entrepatios	FontSanta Park II
<b>Principal órgano de gobierno: Asamblea, Consejo Directivo, Grupos de trabajo</b>	Asamblea o Pleno. Junta Directiva. Grupos de trabajo.	Comisión Directiva. Comisión de Fomento. Comisión de Salón Comunal.	Consejo Directivo. Comisión de Educación. Formación e Integración Cooperativa. Comisión Fiscal. Comisión Electoral. Subcomisiones y grupos de trabajo.	Consejo de estratos y las decisiones se toman por consenso. Grupos de trabajo.	Consejo de administración. Junta. Comités de trabajo: Comunicaciones, Desarrollo de proyectos, Operaciones y Paisaje.	Asamblea General. Consejo Rector. Presidencia, Vicepresidencia y Secretaria. Secciones de la Cooperativa. Asamblea de Socios de Trabajo.	Asamblea General. Comisión de Coordinación. Asamblea. Consejo Rector de la cooperativa.	Asamblea General. Consejo Rector. Presidencia.
<b>Tipo de administración: Directa e indirecta</b>	Directa	Directa	Directa	Mixta	Mixta	Mixta	Directa	Mixta
<b>Vida común: espacios compartidos, actividades</b>	El punto central de las actividades comunitarias son las comidas comunitarias diarias. Actividades y celebraciones varias.	Jornadas de trabajo. Actividades de recreación comunitaria.	La interacción se logra en el desarrollo de actividades comunitarias por grupos de edad.	La casa común con cocina, comedor y salón de actividades es el núcleo de la vida comunitaria.	Comidas comunes programadas una vez cada dos semanas. Actividades y celebraciones varias.	Disposición de espacios comunes. Actividades recreativas. Celebración de eventos especiales. Proyectos Solidarios.	Encuentros programados, por ejemplo: las actividades del grupo de consumo abierto al barrio.	Dinamismo económico local y desarrollo sostenible de la comunidad.
<b>Participación: alta o baja</b>	Participación y colaboración activa de los socios en las actividades comunes. Alta.	Participación y colaboración activa de los socios en las actividades comunes. Alta.	Los socios muestran una amplia comprensión de sus implicaciones económicas, sociales y jurídicas en la comunidad. Alta.	Participación y colaboración activa de los socios en las actividades comunes. Alta.	Participación y colaboración activa de los socios en las actividades comunes. Alta.	Participación y colaboración activa de los socios en las actividades comunes. Alta.	Participación y colaboración activa de los socios en las actividades comunes. Alta.	Participación y colaboración activa de los socios. Alta.
<b>Mecanismos de resolución de conflictos: diálogo, sanciones internas, resolución alternativa o judicial</b>	Requerimientos amigables. Fondos de reserva para impagos.	Requerimientos amigables. Sanciones económicas, suspensión y exclusión.	Comisión específica. Decisión judicial	Requerimientos amigables.	Equipo de "transformación de conflictos" cualificado profesionalmente.	Control de precio, según la calificación de la vivienda.	Comisión de participación y un grupo especializado en garantizar el buen ambiente entre vecinos/as.	Los propios de la comunidad de propietarios.

Tabla num. 8. Estándares de sostenibilidad de los casos estudiados.

Estándares de sostenibilidad:	Trudeslund	Cubo del Sur	TEBELPA	Harbourside	Urban Green	Sostre Cívic	Entrepatios	FontSanta Park II
<b>Materiales: utilizados y reciclados o reciclables</b>				✓	✓	✓	✓	✓
<b>Eficiencia energética: consumo, reducción, intensidad</b>	✓			✓	✓	✓	✓	✓
<b>Consumo de agua: reducción de consumo, agua reutilizada o reciclada</b>	✓			✓	✓	✓	✓	✓
<b>Emisión de gases: reducción emisiones de gases efecto invernadero</b>				✓	✓	✓	✓	✓
<b>Gestión y reciclaje de residuos: generados y vertidos</b>	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>Transporte: movilidad sostenible</b>	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>Degradación del suelo: impacto en la biodiversidad</b>				✓	✓	✓	✓	✓
<b>Otros factores (Cumplimiento de la regulación, certificaciones)</b>				✓	✓	✓	✓	✓



Con la colaboración de:

