



33º Congreso
Internacional del CIRIEC
Valencia, 13 – 15 junio
de 2022

Nuevas dinámicas mundiales
en la era post-Covid; desafíos para
la economía pública, social
y cooperativa

Diseño arquitectónico y tributario de los espacios comunitarios en vecindarios colaborativos

Alex Mitxelena Etxeberria

Universidad del País Vasco-Euskal Herriko Unibertsitatea

Irune Suberbiola Garbizu

Universidad del País Vasco-Euskal Herriko Unibertsitatea



Resumen

Las dificultades de acceso a la propiedad derivadas de la crisis generalizada, y la gestación de una nueva conciencia medioambiental y social, han propiciado el inicio de un cambio de paradigma económico desde un modelo basado en la adquisición, a otro fundado en el acceso o disfrute, un nuevo modelo que, bajo el paraguas de una denominación común, la economía colaborativa, aglutina distintas realidades, entre ellas, la de la vivienda colaborativa. Esta comunicación, además de analizar los distintos modelos de vivienda colaborativa existentes, examina el papel preponderante que se otorga en las mismas a los espacios comunes, la realidad jurídico-tributaria que subyace en cada uno de ellos, y los instrumentos con los que la Administración debiera impulsar esta nueva forma de economía.

Palabras clave: economía colaborativa, vivienda, espacios comunitarios, tributación, modelos comparados.

Keywords: collaborative economy, housing, community spaces, taxation, comparative models.

Expanded abstract

Architectural and tax design of community spaces in collaborative neighborhoods



1. Sobre la importancia de los espacios comunitarios en vecindarios

El confinamiento impuesto como consecuencia del COVID-19 ha aflorado las grandes carencias de las que adolecen el diseño de nuestras viviendas y el entramado socio-sanitario encargado de los cuidados de las personas. En efecto, nuestras viviendas se han demostrado angostas, cerradas al exterior, y poco dadas al intercambio vecinal, más allá de la interacción que se haya podido suscitar en los balcones en la cita diaria para aplaudir la labor del personal sanitario. Igualmente, la pandemia ha puesto de manifiesto la realidad de muchas personas que viven en solitario y que entonces, más que nunca, han necesitado de la ayuda de sus vecinos.

Con todo, la evidencia de estas carencias nos ha brindado una oportunidad para repensar el modelo de vivienda que debiera impulsarse desde todos los estamentos públicos, pues el “derecho a una vivienda digna y adecuada” recogido en el artículo 47 de la Constitución Española, incumbe a todos los poderes sin excepción en la medida en que puedan tener alguna capacidad normativa en la materia. Esto nos permite conjugar por un lado, el papel que puedan tener los organismos con competencias en el ámbito habitacional, y, por otro, las políticas fiscales que debieran impulsar este tipo de vivienda.

En este punto, interesa subrayar que los espacios comunes en los edificios residenciales son una oportunidad para tejer comunidad y generar vida. Ciertamente, el entorno condiciona la comunidad y la vida en ella: un entorno diverso abastece de bienes y servicios, pero también satisface otro tipo de necesidades, precisamente, aquellas cuyas lagunas se han puesto de manifiesto en esta pandemia. Con la arquitectura adecuada, se otorga visibilidad, singularidad e importancia a esos espacios comunes teniendo en cuenta la interdependencia, diversidad, identidad, adaptabilidad, organización y comunicación entre las personas que la forman. A partir de ahí, será la propia comunidad la que delimite cómo quiere definirse teniendo en cuenta distintos aspectos a considerar en su creación o en la mejora de su existencia. En este sentido, la comunicación propuesta define las actividades creadoras de comunidad, las actividades expansivas, las funcionales, y las expresivas que delimitan esos espacios comunitarios y que, por su permeabilidad, adaptabilidad y no jerarquía, facilitan a las personas el disfrute de una buena vida. Del mismo modo, examina las derivadas tributarias que la constitución o el impulso de este tipo de espacios debiera considerar.

2. Actividades creadoras de comunidad en las viviendas colaborativas

Hemos venido a comentar cómo en este contexto pandémico, los espacios comunes se han demostrado como instrumentos que generan comunidad y pueden satisfacer nuestras necesidades fundamentales, descritas por Manfred Max Neef en su libro *Desarrollo a escala humana* (1986) atendiendo a unos satisfactores que varían dependiendo del contexto, de forma que, ante una misma necesidad, los seres humanos hemos encontrado diferentes



respuestas. Partiendo de lo que este autor define como satisfactores sinérgicos, “aquellos que, por la forma en que satisfacen una necesidad determinada, estimulan y contribuyen a la satisfacción simultánea de otras necesidades” (1986:64-65)¹, podemos hablar de *espacios intermedios*, esos lugares que, por ejemplo, conectan espacios que tienen una función asignada.

Un ejemplo claro de viviendas con espacios intermedios es el desarrollado por el movimiento de vivienda colaborativa, ya que muchos de estos proyectos contemplan desde su gestación, la importancia de los lugares intermedios, la creación de zonas de encuentro, de espacios multifuncionales, de integración de actividades productivas y reproductivas, de la colectivización de los cuidados (Jarvis, 2015).

Conviene subrayar que las características de los espacios comunitarios están intrínsecamente ligadas al entorno, la propia comunidad, y las actividades que se desarrollan en los mismos, no sin olvidar que el diseño de los espacios no garantiza la convivencia, pero es necesario para facilitar los procesos comunitarios (Mogollón, 2016: 30). En primer lugar, el entorno condiciona la comunidad y la vida en ella y, paralelamente, y en la medida en que las tres esferas, entorno, comunidad y actividades están entrelazadas, en la diversidad de las actividades que en él se realiza radica la importancia del entorno, no solo para poder abastecer a la comunidad de los bienes y servicios que necesita, sino también para satisfacer otro tipo de necesidades o deseos. En segundo lugar, y como punto de partida sobre el que podemos *empezar a pensar* cómo queremos que sean nuestras comunidades y nuestras relaciones de convivencia (Muxí, 2018), debemos tener en cuenta que el objetivo de las comunidades generadas por esos espacios comunes deben responder a esas necesidades fundamentales a las que hemos hecho inicialmente referencia, unas necesidades que identificaremos en los siguientes aspectos: interdependencia, diversidad, identidad, adaptabilidad, organización y comunicación.

Para suplir esas necesidades, entre las distintas actividades que se pueden realizar destacamos aquellas que requieren un diseño específico para la acogerlas, facilitarlas y promoverlas. En concreto, nos referimos a las siguientes actividades:

- Actividades creadoras de comunidad: los espacios de un vecindario deben estar abiertos y preparados para acoger todo tipo de actividad que revierta en la creación y el soporte de la comunidad, el establecimiento de vínculos entre sus habitantes, el refuerzo del sentimiento de pertenencia.
- Actividades expansivas: estas actividades buscan el disfrute y el desarrollo personal.

¹ Un ejemplo desde la arquitectura son las plazas, ya que en ellas se llevan a cabo multitud de actividades dando respuesta a variadas necesidades: lugar de reunión, de juegos, de mercado, de actividades comunitarias, zonas ajardinadas, fiestas, etc. Desde esta perspectiva se contribuye a crear espacios urbanos cuidadores que crearán una sociedad más justa (Valdivia, 2018).



- Actividades funcionales: tienen que ver con los cuidados, la alimentación, la crianza, la higiene, el mantenimiento del hogar y, en general, todo aquello que hay que hacer. También incluimos aquí las actividades que tienen que ver con el trabajo remunerado.
- Actividades expresivas: son aquellas que satisfacen principalmente las últimas necesidades básicas de Max Neef: ocio, libertad, identidad y, sobre todo, creación.

Como decíamos, las características de los espacios y las actividades que en ellas se desarrollan requieren un diseño que les dote de calidad en términos de adaptabilidad (deben ser espacios multiusos que favorecen el encuentro de diferentes personas mientras realizan distintas actividades, compartir experiencias y sabidurías); permeabilidad (el aislamiento puede ser tan indeseable como la falta de privacidad, por lo que es necesario promover espacios permeables en lo que atañe a su acceso, visibilidad, y comunicación); multidireccionalidad (creando espacios donde existan flujos con diferentes direcciones y permitiendo que las personas puedan moverse, no solo buscando un objetivo o una actividad en particular, tendremos la oportunidad de fomentar encuentros inesperados favoreciendo el acercamiento entre los habitantes de la comunidad); transversalidad (debe tratarse de un espacio comunitario no jerárquico hará que las personas estén en igualdad de condiciones (sin favorecer a partes de la comunidad); suficiencia (el espacio suficiente es subjetivo, pero, en esencia, supone no tener que competir por él ni desechar actividades valiosas o excluir a personas por falta de este); confortabilidad (pues afecta a las condiciones técnicas, es decir, los aspectos físicos que garantizan el bienestar y el comodidad de las personas).

A las características espaciales, debieran añadirse las características de los accesorios, los elementos que ocupan o visten los espacios facilitan la convivencia y las actividades diversas, la improvisación y la adaptabilidad, así como las características subjetivas que comprenden aquellos aspectos de los espacios que permiten expresar la subjetividad, el desarrollo de la identidad, la libre expresión y la adhesión a la comunidad.

Como vemos otro diseño de los edificios de viviendas es posible; un diseño que considera los espacios comunes como una oportunidad; que los utiliza para tejer comunidad y generar vida; y que otorga a esos espacios visibilidad, singularidad e importancia. Las viviendas colaborativas, el “*cohousing*”, articuladas en torno a buenos espacios comunes, mejoran la calidad de vida de las personas: permiten acceder a recursos que de otro modo serían inalcanzables individualmente, y presentan oportunidades para tejer redes que suplen las necesidades para alcanzar una “buena vida”. Veamos, a continuación, qué ejemplos de viviendas colaborativas encontramos fuera y dentro de nuestro continente, y de qué modo podría impulsarse su modelo en nuestro entorno desde un ámbito muy específico, el tributario.



3. Modelos comparados de viviendas con espacios comunitarios

3.1. La vivienda colaborativa

La crisis de los últimos lustros, las dificultades de acceso a la propiedad, y la generación de una nueva conciencia medioambiental y social, han propiciado el inicio de un cambio de paradigma desde un modelo económico basado en la adquisición a otro fundado en el acceso o disfrute, un nuevo modelo que, bajo el paraguas de una denominación común, la economía colaborativa, aglutina distintas realidades.

El derecho a la vivienda no es ajeno a este nuevo escenario. Mucho antes de que se acuñara el término a mediados de la década de los 80 del siglo pasado, el “*cohousing*” surge en Dinamarca en pleno siglo XIX, y las prácticas comparadas en entornos más o menos cercanos ofrecen numerosos modelos de viviendas colaborativas de distinta índole como el *senior cohousing* (en el que personas que deciden envejecer juntas, comparten techo, cuidados y especialistas basándose en el cuidado mutuo y excepcionalmente en el profesional), con ejemplos como *Färdknäppen* en Suecia, *Oakcreek Cohousing* en Estados Unidos, o *La Maison des Babayagás* en Francia; modelos promovidos por colectivos, como el *Frauenwohnprojecte* impulsado por mujeres en Alemania y en Austria; o intergeneracionales, que agrupan a personas de diferentes edades, familias, individuos, mayores... de forma que el colectivo se organiza para compartir espacios, cuidados comunes...

En cualquier caso, los distintos modelos de *cohousing* no solo fomentan la interacción con la comunidad. El *Andel* danés, la “Federación Uruguaya de viviendas por ayuda mutua”, “La Borda” en Barcelona, o “Entrepatrios-Las Carolinas” en Madrid, dan cuenta de que la experiencia acumulada en la creación de cooperativas para la construcción de viviendas puede extenderse a la creación de viviendas cooperativas para la convivencia. En este sentido, la configuración jurídica de estas viviendas colaborativas puede ser de distinta índole en función de la organización que subyace, hay viviendas colaborativas que se limitan a gestionar los espacios comunes, el mantenimiento de la construcción,...; otras, basadas en la “cesión de uso”, en las que, además, la cooperativa es la propietaria del inmueble.

Igualmente, el establecimiento de viviendas colaborativas puede coadyuvar en las políticas de la Administración más cercana, incidiendo en las estrategias de uso de la tierra, a través de permutas o cesiones temporales de terrenos dotacionales; la comunidad se puede organizar también para ofrecer servicios al entorno como guarderías, gimnasio, spa, restaurante, bar, galería, sala de conciertos o eventos, o incluso apartamentos para víctimas de violencia doméstica o refugiados. Por ello, si bien no son viviendas sociales, las viviendas colaborativas pueden organizarse para responder a necesidades sociales por lo que parece lógico que la Administración promueva estas iniciativas, también desde un punto de vista tributario.²

² Vid. también MITXELENA ETXEBERRIA, A., SUBERBIOLA GARBIZU, I. (2019) “Co-housing. Solidarity networks for care, from an architectural, a legal and a tax basis”, TEJERINA MONTAÑA, B. MIRANDA DE ALMEIDA DE BARROS, C., PERUGORRÍA I. (Dir.) *Sharing Society: the impact of collaborative collective actions in the transformation of contemporary societies*, Sharing Society, pp 297-306.



3.2. Ejemplos de vivienda colaborativa con espacios comunitarios

La política de vivienda de los sucesivos gobiernos a lo largo de la segunda mitad del siglo XX se ha caracterizado en el Estado español por un exacerbada propensión a su adquisición en lugar del fomento de su alquiler. Célebre es la frase “*queremos un país de propietarios y no de proletarios*” atribuida a José Luis de Arrese Magra, arquitecto y Ministro de Vivienda (25 de febrero de 1957-17 de marzo de 1960) en el IV Gobierno de Francisco Franco, quien, en contra de la política de arrendamientos practicada hasta entonces principalmente por los sindicatos verticales, implantó una política de propiedad de la vivienda e impulsó que la función de su construcción pasase de manos del Estado al sector privado³.

Tras los años del desarrollismo, la crisis del petróleo y las dificultades de acceso a la financiación necesaria para hacerse con la propiedad de una morada, con la llegada de la democracia, la consagración del derecho a la vivienda en el artículo 47 de la Constitución⁴, parece querer neutralizar dichas políticas santificándolo de forma aséptica sin constitucionalizar el modo de acceso a la misma. Sin embargo, en la práctica la tendencia, incluso para las VPO, ha sido la de la adquisición de la vivienda en propiedad, algo, por otra parte, que sigue el camino marcado por nuestros vecinos europeos. En efecto, las últimas estadísticas sobre el régimen de tenencia de las vivienda publicadas por Eurostat⁵ con datos recogidos en febrero de 2017, vienen a indicar que en 2015, más de la mitad de la población de cada Estado miembro de la UE residía en una vivienda ocupada por sus propietarios (del 51,8% en Alemania al 96,5% en Rumanía), sin que en ninguno de los Estados miembros de la UE se registrara una cuota de arrendatarios que fuera más elevada que la de personas que residían en viviendas de su propiedad⁶.

Desde esta perspectiva, la economía social, a través de cooperativas, ha participado en este modelo facilitando el acceso a la adquisición de viviendas (en torno al 1.700.000 en las últimas cuatro décadas⁷) en estructuras en las que los socios cooperativistas adquieren directamente el suelo y asumen el papel usualmente asignado a los promotores y constructores privados, construyendo viviendas para su posterior adjudicación entre los mismos y proceder a la liquidación de la cooperativa creada, lo que les permite conseguir sus viviendas a precios “de coste al ahorrarse el pago del beneficio empresarial.

Ello no obstante, nuevamente, la crisis económica implantada casi de forma perenne, la consiguiente dificultad para el acceso a la financiación necesaria para la adquisición de una vivienda, el cambio en las estructuras familiares, y, como comentábamos, el creciente interés por el impacto medioambiental y social de nuestras intervenciones han propiciado la aparición de nuevos modelos basados en el acceso o disfrute, modelos en los que bajo la denominación

³ SAMBRICIO, CARLOS (2004), Madrid, vivienda y urbanismo: 1900-1960, Madrid, Ediciones Akal, pp. 407-408.

⁴ “*Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.*”

⁵Ver al respecto la información disponible en https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics/es#R.C3.A9gimen_de_tenencia

⁶ Por el contrario, en Suiza, en 2014, el 55,5% de la población residía en viviendas alquiladas.

⁷ <http://www.elmundo.es/economia/vivienda/2017/11/17/5a0eb7fb268e3ecc078b45bc.html>



común de economía colaborativa se aglutinan distintas realidades de vivienda colaborativa de las que en la esfera internacional encontramos significativos ejemplos.

El primero lo topamos en el Andel danés, nacido a finales del siglo XIX en Dinamarca y especialmente implantado en los países escandinavos. Este tipo de estructura está basada en una doble cesión, por un lado, la del suelo sobre el que se construye y, por otro, la de las viviendas en él construidas. Así, el propietario de un terreno o inmueble cede el derecho de superficie sobre el mismo a una cooperativa de inquilinos que asume el coste de la construcción del edificio o de su rehabilitación (normalmente mediante una aportación inicial y un crédito que se amortiza en pequeñas cuotas mensuales que incluyen, también los gastos de la comunidad y del consumo y mantenimiento y limpieza de los espacios autogestionados). Una vez realizada la construcción/rehabilitación, la vivienda se asigna a una persona, titular de su derecho de uso, quien puede designar una “unidad de convivencia” conformada por su familia o compañeros de piso. El titular del derecho de uso lo es en concepto de usuario nunca de propietario. Por ello, si desea abandonar la vivienda, renunciándolo, se le reembolsa la aportación inicial, una aportación que, por su parte, será abonada, en concepto de entrada a la cooperativa, por el inquilino que ocupe nuevamente la vivienda. En la misma línea, este derecho de uso no puede cederse a terceros libremente, aunque sí a los familiares u otros integrantes de la unidad de convivencia que haya residido en el piso con anterioridad. El régimen de funcionamiento interno del Andel es democrático; los miembros de la cooperativa tienen más derechos que un inquilino tradicional, pero no pueden transformarlo en una propiedad convencional; el modelo se basa en el uso indefinido. Según comentábamos el Andel danés está especialmente arraigado en los países escandinavos. En Dinamarca, en 2012 existían 125.000 viviendas bajo este régimen, en un Estado con escasos 5.500.000 habitantes⁸.

El modelo danés se ha extendido a otros países como Alemania donde, en 2012 existían cerca de 2000 cooperativas de vivienda y aproximadamente el 6% de la población vivía en ellas (OBSERVATORIO VASCO DE LA VIVIENDA, 2012, p. 35), y donde el régimen de tenencia de las mismas se asocia de manera casi exclusiva con el alquiler o la cesión de uso a cambio de una renta. Al igual que en el Andel danés, en el modelo alemán la propiedad del edificio y de las viviendas se atribuye a la cooperativa y estas últimas se alquilan a sus usuarios mediante una concesión perpetua en tanto se cumplan los términos del contrato.

Un modelo asimilable a la cesión de uso lo encontramos también en otro país escandinavo, Suecia, donde el 18% del parque de viviendas (en torno a las 750.000) se gestionan mediante un sistema en el que la propiedad de las viviendas pertenece a la cooperativa, en tanto que los residentes son inquilinos de las mismas. En este caso, los inquilinos, que son los socios cooperativistas, financian un porcentaje del coste de las viviendas (no superior al 50%) y el resto lo sufraga la propia cooperativa a través de entidades financieras. La cooperativa es responsable del patrimonio inmobiliario y garantiza al inquilino el derecho a ocupar la vivienda (sin limitación de tiempo), a quien, por su parte corresponde la conservación del interior de aquella que ocupa. A diferencia de lo que ocurre en el Andel danés, su derecho de ocupación puede transferirse libremente, en herencia o en compraventa a precio de mercado, si bien en

⁸ OBSERVATORIO VASCO DE LA VIVIENDA (2012), La política de vivienda y las cooperativas de vivienda en Europa, Vitoria, Gasteiz, Gobierno Vasco, p. 38, disponible en http://www.garraioak.ejgv.euskadi.eus/r41-ovad02/es/contenidos/informacion/ovv_a_pc_eu_002/es_ovv_admi/adjuntos/INFORME_Politicasy20Vivienda_U_E_es.pdf



los inmuebles de nueva construcción, en los tres primeros años, la compraventa del derecho de ocupación debe realizarse necesariamente a la cooperativa con el precio de coste actualizado con el IPC. Igualmente, se contempla la posibilidad de que los socios, a modo de ahorro, compren derechos sobre acciones de una futura cooperativa de viviendas, lo que les reporta mejores precios y prioridad en esas nuevas construcciones.

Austria también cuenta con un nutrido parque de viviendas en régimen de cesión de uso⁹, siendo el ejemplo más paradigmático la cooperativa Sargfabrik cuyas características comentaremos más adelante.

Una tendencia emergente en los últimos años en los modelos analizados es la de incluir servicios adicionales y espacios de uso común en el que se prima la convivencia de los moradores de la cooperativa. En el modelo tradicional, aquél que prima la propiedad, los espacios comunes son “cargas” que debe asumir el producto de compra-venta. Por ello, se puede interpretar que reducir estos espacios comunes al mínimo es un ejercicio de eficacia, beneficioso para la propiedad individual. Sin embargo, se olvida que estos espacios pueden ser lugares para la interacción con las personas que viven a nuestro alrededor, lo que es necesario para crear un sentido de comunidad y de pertenencia. En este modelo de tenencia, los espacios comunes carecen de luz natural, no tienen sin referencias del exterior, adolecen de una falta de vegetación, ... resultan espacios poco apetecibles para encontrarse con desconocidos. Los pasillos estrechos no son adecuados si llevamos carritos infantiles o la compra, y, en estas situaciones, encontrarnos con personas vecinas puede resultar incómodo y hostil. En este orden de asuntos, por ejemplo, no prever un lugar en el que aparcar bicicletas o dejar los carritos para bebés tampoco facilita la convivencia. Del mismo modo, los problemas de accesibilidad para personas mayores o con dificultad de movimiento imposibilitan que éstas sigan viviendo allí donde quieren, allí donde puede que hayan desarrollado un sentido de pertenencia o hayan establecido relaciones con personas de su vecindario.

Por todo ello, en estos modelos emergentes en los que se prima el uso de espacios comunes¹⁰, eliminar la lógica privacidad=propiedad permite atender de forma más generosa a los lugares de relación. Además de garantizar espacio para la accesibilidad, se destinan zonas para la interacción de las personas, espacios de relación entre la vivienda y la comunidad y entre la comunidad y el entorno que, como decíamos, pueden colaborar en las políticas de la Administración más cercana, dando pie a numerosos modelos de viviendas colaborativas de distinta índole como el *senior cohousing*, el *cohousing femenino*, el que pretende integrar a foráneos..., donde además de esos espacios comunes se prestan diversos servicios, sanitarios, sociales, culturales...

En este sentido, además de las comunidades conformadas por aquellos que deciden envejecer juntos compartiendo cuidados mutuos y profesionales en lo que podríamos llamar un envejecimiento activo, nos encontramos con ejemplos como el *Frauenwohnprojecte* alemán o los “beguinajes”, viviendas colectivas cuyos habitantes son esencialmente mujeres. Estos últimos tienen una tradición histórica muy arraigada en Bélgica, Holanda y Alemania

⁹ Ver al respecto, LANG, R. & STOEGER H (2018) “The role of the local institutional context in understanding collaborative housing models: Empirical evidence from Austria”, *International Journal of Housing Policy*, 18(01), 35-54.

¹⁰ Sobre la diversificación en los usos de esos espacios comunes en las viviendas colaborativas ver AHN, J; TUSINKI, O. TREGER, C. (2018). *Living closer, the many face of co-housing*, London, Studio Weave.



con un origen que se retrotrae hasta la Edad Media¹¹. En la actualidad se ha rescatado el modelo y se están conformando nuevos beguinajes en Alemania (Bochum, Dortmund, Bremen, Köln y Essen) que mantienen una gran organización de la vida colectiva tanto desde un punto de vista económico (buscando su autonomía financiera a través de la creación de empresas con fines sociales, gastronómicas, educativas, dedicadas a la artesanía...) como personal, ya que se ofrece a las mujeres y a sus hijos un lugar de retiro y protección específicamente adaptado a sus necesidades donde, además de ayudarse mutuamente, pueden intercambiar experiencias..., algo especialmente significativo para, por ejemplo, mujeres víctimas de violencia doméstica.

En efecto, sin ser viviendas sociales, este tipo de viviendas colaborativas son más flexibles y pueden adaptarse más fácilmente que la Administración a las necesidades de determinados colectivos. Pensemos, por ejemplo, en que la rehabilitación de una víctima de violencia de género es más rápida y completa si se realiza en una comunidad integradora en vez de en un lugar de asilamiento y con contacto exclusivo con profesionales de la Administración. Igualmente, estos servicios podrían extenderse a otros colectivos como refugiados... En Austria, la cooperativa *Sargfabrik* de Viena, además de ofrecer piscina, restaurante, spa y guardería para sus habitantes y aquellos que no lo son, de programar actuaciones, siendo una sala más dentro de la oferta cultural de la ciudad, alquilar espacios para eventos, reuniones,... dispone de apartamentos “transitorios” para inmigrantes en tránsito, refugiados...

En definitiva, los ejemplos analizados nos dan muestra de que la vivienda colaborativa no solo sirve como un nuevo paradigma en el acceso a la vivienda sino, sobre todo, como herramienta para responder a las nuevas estructuras sociales y familiares existentes en la actualidad, de una forma más flexible e inclusiva que las hasta ahora existentes. Pasemos, a continuación a analizar la trascendencia tributaria de estos modelos y los incentivos fiscales que pudieran utilizarse para su uso más extendido.

4. Tributación de la vivienda con espacios comunitarios

El modelo de tenencia de vivienda colaborativa, en propiedad o en cesión de uso, las limitaciones en la transmisión de los derechos que recaen sobre ella,... inciden necesariamente en el tratamiento tributario que se le vaya a conferir. En las siguientes líneas trataremos de analizar los distintos tributos que tanto desde la perspectiva de la imposición directa como de la indirecta atañen a los modelos de vivienda colaborativa hasta ahora analizados¹². Por ello, dejaremos a un lado la fiscalidad que afecta a las cooperativas de vivienda en propiedad, tan prolijamente examinadas por nuestra doctrina¹³, o la que atañe a

¹¹ En aquella época sirvieron como morada a las beguinas, de ahí su nombre, cristianas contemplativas que, sin haber prestado voto alguno, se organizaban para prestarse asistencia mutua y social a los desamparados... Para más información MUÑOZ MAYOR, M.J. (1998), “Beguinas: esas otras mujeres del medievo” en Gómez Acebo I. (ed), *Mujeres que se atrevieron*, Desclée de Brouwer, Bilbao, pp. 115-156.

¹² Para un análisis más exhaustivo ver LUCAS DURAN, M. (2017). “Aspectos tributarios del cohousing o covivienda”, *CIRIEC-España. Revista jurídica*, nº 31/2017.

¹³ Ver, por todos, BONET SÁNCHEZ, P (2014), “La fiscalidad de las cooperativas de viviendas”, en Fajardo García, G (coord.), *Las cooperativas de viviendas en la comunidad valenciana. Constitución y Funcionamiento*, CIRIEC-ESPAÑA, Valencia; GARCÍA CALVENTE, Y. (2005) “Fiscalidad de las cooperativas de vivienda”, *Consultor inmobiliario: Revista mensual de actualidad para profesionales*, núm. 58, 2005, pp. 3-21; GUTIERREZ



la vivienda en régimen de multipropiedad con fines turísticos, por quedar fuera de los objetivos sociales perseguidos por el *cohousing*, para centrarnos en la que de forma directa o indirecta pueda afectar a las viviendas en régimen de cesión de uso, así como en el estudio de la fiscalidad local, por su especial relevancia en la proyección de este tipo de soluciones habitacionales.

4.1. Fiscalidad directa

Nos centraremos, principalmente, en tres impuestos, el IRPF y el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, por su incidencia en los socios-cohabitantes, y en el Impuesto sobre Sociedades, por el papel que pudiera tener, en su caso para las sociedades gestoras de la convivencia. Omitiremos en este caso el estudio de la incidencia del Impuesto sobre el Patrimonio por su estructuración como tributo de grandes patrimonios en el que existe una exención para la vivienda habitual limitada a un máximo de 300.000€. La configuración de las viviendas en *cohousing*, el perfil de las construcciones, su estructura... parece desechar *a priori* la incidencia de dicho impuesto más allá de los eventuales problemas que pudieran plantearse respecto a su valoración¹⁴.

4.1.1. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

La novedad del fenómeno de la vivienda colaborativa en nuestra tierra, implica que, hoy por hoy, aún no se contemplen incentivos fiscales para este tipo de soluciones habitacionales, como sería el caso si existieran beneficios para la adquisición o transmisión de su derecho de uso... Sin embargo, la vigente LIRPF recoge una serie de preceptos que pueden ser de aplicación en atención a las rentas derivadas del *cohousing* y en función de la normativa que rijan cada comunidad.

Así, por ejemplo, en el caso de que, como en el *Frauenwohnprojecte* alemán o los “beguinajes”, se contemple la posibilidad de alquilar o ceder por la sociedad gestora zonas comunes destinadas en principio a dar servicios a los vecinos, las rentas obtenidas podrán ser calificadas de rendimientos de capital inmobiliario o mobiliario según se trate o no de entidades en atribución de rentas como las comunidades de bienes. Igualmente, se calificarían de rendimientos de capital inmobiliario los obtenidos mediante la cesión temporal de sus derechos sobre el inmueble en el caso de que los estatutos de la comunidad lo permitieran (algo poco habitual habida cuenta de que la cesión del uso es casi permanente) y o se cedieran el uso de determinadas viviendas de forma temporal a terceros y se les imputara el rendimiento obtenido.

En el mismo sentido, en los supuestos en los que se repartan los ingresos obtenidos por la comunidad de propietarios, podrían obtenerse retornos cooperativos, por los que los socios-cohabitantes tendrían derecho a una deducción del 10 o del 5% en función de su consideración como cooperativas protegidas o especialmente protegidas.

BENGOECHEA, M.A. (2014) “Aspectos tributarios de las cooperativas de viviendas. ¿están suficientemente protegidas a nivel fiscal?”, Nueva fiscalidad, núm. 3, 2014, pp. 9-37;

¹⁴ LUCAS DURÁN, M. (2017), p. 19.



Por su parte, si los cohabitantes proceden a la venta de los derechos reales sobre la vivienda, o, en su caso, si es la propia comunidad de bienes la que los transmite atribuyendo lo obtenido a los cohabitantes, resultará de aplicación lo dispuesto en los artículos 33 a 39 LIRPF y 40 a 42 RIRPF respecto a las ganancias y pérdidas patrimoniales.

4.1.2. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Si, al igual que en el Andel danés, se contempla la posibilidad de transmisión del derecho de uso, habitación o del usufructo *inter vivos* o *mortis causa* por parte del cohabitante, sería de aplicación el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. Como comentábamos de soslayo al mencionar el Impuesto sobre el Patrimonio, los problemas que eventualmente pudieran surgir derivarían de la valoración de los bienes transmitidos, para lo que, sin duda, las consultas vinculantes a las CCAA donde radiquen los inmuebles junto con la valoración de los derechos reales de uso y disfrute de los mismos podrían resultar clarificadores.

Por otro lado, como ocurriera con el IRPF, se aprecia una carencia de beneficios fiscales que faciliten determinadas formas de transmisión entre, por ejemplo, personas previamente habitantes en las viviendas cuyos derechos de uso se pretenden transmitir...

4.1.3. Impuesto sobre Sociedades

En el caso de que la comunidad de cohabitantes esté gestionada por una cooperativa, serán de aplicación las normas previstas en la LRFC cuyo articulado, en la esfera que nos ocupa será relevante a efectos de determinar:

- El valor de las operaciones cooperativizadas a un importe que *no resulte inferior al coste de tales servicios y suministros, incluida la parte correspondiente a los gastos generales de la entidad* (art. 15 LRGC);
- La aplicabilidad de los beneficios fiscales contenidos en sus artículos 33 y 34, respecto a los tipos de gravamen (20% para los resultados cooperativos frente al 25% de los extracooperativos); a la libertad de amortización de los elementos de activo fijo 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 CCAA; una bonificación del 50% en la cuota para la cooperativas especialmente protegidas.

Según podemos observar, resulta de vital importancia para la aplicabilidad de estos beneficios fiscales la consideración de la cooperativa como cooperativa protegida (entre las que se incluyen en la LRFC las cooperativas de viviendas) o especialmente protegida (entre las que se circunscribirían las de consumidores y usuarios). Como bien apunta LUCAS DURÁN (2017:16), *“no tiene sentido alguno tal contraposición por cuanto que los destinatarios de cooperativas de viviendas son habitualmente consumidores de un determinado producto (vivienda), de manera que nada impide ostentar ambas condiciones, del mismo modo que podría ocurrir también que el socio cooperativo fuera un inversor que no ostente la condición de consumidor”*. En este sentido, si bien existe legislación autonómica que atribuye la consideración de cooperativa de consumidores y usuarios a las cooperativas de viviendas, lo cierto es que como indican BONET SÁNCHEZ (2012:8) y GARCÍA CALVENTE (2016: 227-



228), resultaría más apropiado para el enraizamiento de este tipo de cooperativa si esta consideración tuviera un carácter general.

4.2. Fiscalidad indirecta

4.2.1. Impuesto sobre el Valor Añadido

Al margen de las consideraciones que merece este impuesto respecto a la cesión de uso de partes del inmueble para la prestación de servicios a los propios cohabitantes o a terceros por parte de la entidad gestora y su repercusión o no del mismo en función de su consideración de entidad de carácter social, lo más relevante a efectos del IVA en el *cohousing* es lo concerniente a la determinación de la exención o no de este tributo por la adquisición del uso, el disfrute o la propiedad de la vivienda, y, en su caso la determinación del tipo aplicable por ello.

Como no podía ser de otra manera, la respuesta a estas cuestiones depende de la naturaleza jurídica del negocio a través del que se ha estructurado esa adquisición. En este sentido, si lo que se cede es un derecho de usufructo, uso o habitación, la operación estaría exenta debido a que en aplicación de la jurisprudencia del TJUE (Sentencia de 11 de junio de 1998, *Fischer*, C 283/95, ap. 28; STJUE de 4 de octubre de 2001, *Goed Wonen*, C 326/99, ap. 56), situaciones similares deben ser tratadas de forma equivalente, y, puesto que existe esta equivalencia entre la cesión de uso y el alquiler, si éste está exento por mor del artículo 20.Uno 23º LIVA¹⁵, también debe serlo el primero.

Por el contrario, si la entidad constructora de la comunidad de viviendas cede su propiedad, la operación estaría gravada al 10% (ó 4% si se tratara de viviendas de protección oficial).

4.2.2. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Como sabemos, el ITPAJD es un impuesto conformado por tres modalidades, el Impuesto sobre Operaciones Societarias, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y, finalmente el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados. El primero de ellos, el IOS, tiene escasa relevancia en el tema que nos ocupa habida cuenta de las aportaciones de capital a sociedades no son objeto de tributación, y de que únicamente sería de aplicación respecto de las devoluciones de aportaciones por separación de socios o por extinción de la sociedad cooperativa.

Por otro lado, en la medida en que las cesiones de uso de derechos reales sobre las coviviendas se encuentran exentas de IVA, las mismas deberán tributar en sede del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas al tipo previsto en la Comunidad Autónoma donde se ubique el inmueble aplicado sobre el valor real del derecho transmitido¹⁶.

¹⁵ Salvo que se trate de arrendamientos con opción de compra de terrenos o viviendas cuya entrega estuviese sujeta y no exenta al impuesto, o cuando el arrendador se obligue a la prestación alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera.

¹⁶ Nuevamente, los mayores problemas se plantearán respecto a la valoración del inmueble, para lo que habrá que estar a los valores de referencia proporcionados por las CCAA.



Por su parte, para el caso de que se permita el alquiler de los bienes inmuebles que conforman la comunidad, será de aplicación el artículo 12 del TRLITPAJD que determinará la escala o tipo aplicable.

Del mismo modo, siempre que no renuncie a la exención según lo previsto en el artículo 20.Dos LIVA, o, sin tal posibilidad, cuando se trate de cooperativas de vivienda especialmente protegidas en los términos antedichos, cuando la sociedad que gestiona la comunidad adquiera terrenos para edificar los inmuebles tributará en los tipos fijados por el artículo 11 TRLITPAJD, tipos que serán también aplicables en la transmisión de los derechos de propiedad sobre las viviendas y zonas comunes.

Dejando a un lado la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, si se ha aplicado ésta en la adquisición de derechos de uso sobre la vivienda, tal circunstancia no tributará por la cuota proporcional del IAJD. Ello no obstante, en este orden de asuntos, si la vivienda se ha adquirido de primera mano, y por tanto era una operación sujeta y no exenta del IVA, así como en los casos en los que la adquisición se ha financiado mediante un préstamo hipotecario, la escritura de compraventa y la del préstamo tributarán tanto por la cuota fija como por la cuota proporcional del IAJD.¹⁷

4.3. Fiscalidad local

Dentro de la fiscalidad existente en el ámbito local, por razones obvias de espacio, nos referiremos ahora únicamente a aquellos impuestos contenidos en el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales que puedan tener incidencia en la materia que nos ocupa, bien por su relevancia desde un punto de vista inmobiliario, bien por su significado en las actividades y servicios que puedan prestarse desde la comunidad de vecinos¹⁸.

4.3.1. Impuesto sobre Bienes Inmuebles

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles, cuyo hecho imponible está constituido por la titularidad de determinados derechos reales, no plantea mayor problema en el supuesto de la compra de la propiedad o el usufructo de la vivienda. Por ello, en el caso de las cooperativas de cesión de uso de viviendas el cálculo de la cuota del IBI dependerá del contrato jurídico que subyace en la cesión de uso; si es mediante usufructo, los usufructuarios serán considerados contribuyentes en tanto que si se utilizan otras figuras como el uso o habitación, sería la sociedad gestora de la covivienda la obligada al pago del tributo.

En cuanto a los beneficios fiscales aplicables, más allá de la bonificación obligatoria del 50% en la cuota íntegra durante los tres años siguientes a que sean calificadas como viviendas de

¹⁷ Del mismo modo, las sociedades que gestionen el *cohousing* (salvo que se trate de una cooperativa fiscalmente protegida o de bienes y derechos cuya adquisición se dirija a la integración del Fondo de Educación y Promoción para el cumplimiento de sus fines, en cuyo caso tributarán únicamente por la cuota fija del IAJD) tributarán por ambas modalidades en sede del IAJD en el supuesto de que adquieran los bienes inmuebles de primera mano o formalicen préstamos hipotecarios en escritura pública para la financiación de tales adquisiciones.

¹⁸ En cualquier caso, dadas las características de las entidades que prestan estos servicios dentro de la propia comunidad, de su relevancia más social que económica, omitiremos, también por razones de tiempo y espacio el estudio del Impuesto sobre Actividades Económicas.



protección oficial y equiparables,¹⁹ el artículo 74.2 quater del TRLHL contempla la posibilidad de que los “Ayuntamientos mediante ordenanza podrán regular una bonificación de hasta el 95 por ciento de la cuota íntegra del impuesto a favor de inmuebles en los que se desarrollen actividades económicas que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración”, algo, sin duda, tremendamente interesante para que ejemplos de *cohousing* que como el *Frauenwohnprojecte* alemán o el *Sargfabrik* austríaco, arraiguen también en nuestras tierras ateniéndose al valor social de los servicios que ofrecen.

4.3.2. Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras

El ICIO resulta relevante para el desarrollo del *cohousing* si tenemos en cuenta que en las viviendas habrán de realizarse las pertinentes obras de adaptación, construcción... Al respecto son interesantes las bonificaciones en cuota (cuando así lo hayan decidido los ayuntamientos donde radican los inmuebles) contempladas en el artículo 103.2 del TRLHL, según el cual, las ordenanzas fiscales podrán regular:

- *Una bonificación de hasta el 95 por ciento a favor de las construcciones, instalaciones u obras que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración*, algo significativo para *coviviendas* que, como los *beguinajes*, presten servicios sociales, culturales, educativos... a sus vecinos en particular y a la sociedad en general.
- *Una bonificación de hasta el 95 por ciento a favor de las construcciones, instalaciones u obras en las que se incorporen sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía solar*, circunstancia común en las comunidades en cesión de uso que optan usualmente por un tipo construcción sostenible y energéticamente eficiente.
- *Una bonificación de hasta el 50 por ciento a favor de las construcciones, instalaciones u obras vinculadas a los planes de fomento de las inversiones privadas en infraestructuras*, lo cual sería practicable con el apoyo de entes públicos territoriales concienciados con las bondades de este tipo de soluciones habitacionales.
- *Una bonificación de hasta el 50 por ciento a favor de las construcciones, instalaciones u obras referentes a las viviendas de protección oficial.*
- *Una bonificación de hasta el 90 por ciento a favor de las construcciones, instalaciones u obras que favorezcan las condiciones de acceso y habitabilidad de los discapacitados*, supuesto paradigmático en el diseño del *senior cohousing*.

¹⁹ Beneficio extensible por más ejercicios en función de la decisión del ayuntamiento en el que se ubique el inmueble.



4.3.3. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

El número 1 del artículo 104 del TRLHL establece que el IIVTNU *es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos*, lo cual, de suyo, hace también referencia a los distintos negocios jurídicos que subyacen en los diversos modelos de *cohousing* hasta ahora descritos, aplicándoseles, según el caso, los dispuesto al respecto en los artículos 107 y 108 del TRLHL en cuanto al cálculo de la base imponible y el tipo de gravamen.

Precisamente, este último artículo, el 108 TRLHL, contempla dos bonificaciones a aplicar por cada ayuntamiento según lo que recojan sus ordenanzas fiscales que serán de gran utilidad para estos modelos de convivencia por su incidencia en la transmisión de los derechos sobre las mismas y por lo antedicho respecto a las comunidades que prestan servicios educativos, sociales... Así, por un lado, nos encontramos con una bonificación de hasta el 95 por ciento de la cuota íntegra del impuesto, en las transmisiones de terrenos, y en la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio, realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes. Por otro, con otra bonificación de hasta el 95 por ciento de la cuota íntegra del impuesto, en las transmisiones de terrenos, y en la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio de terrenos, sobre los que se desarrollen actividades económicas que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración.

5. Conclusiones

Lo recogido en estas líneas pone de manifiesto las grandes oportunidades que ofrecen los distintos modelos de vivienda colaborativa con espacios comunes desde un punto de vista arquitectónico, social, cultural, económico y medioambiental. Las experiencias desarrolladas en Alemania, Dinamarca, Suecia o Austria dan cuenta de que estas soluciones habitacionales atienden a diversas necesidades y responden adecuadamente a las carencias que actualmente un mercado basado en la propiedad no puede suplir.

Por ello, las instituciones públicas deben adoptar políticas de vivienda que desarrollen modelos residenciales que contemplen la importancia de los espacios comunes en la consecución de nuestras necesidades vitales. Más aún, estas políticas de vivienda deben extenderse no solo a la esfera urbanística o de la promoción inmobiliaria, según hemos visto, la política tributaria aplicable a estos modelos de gestión habitacional puede tener una importante relevancia a la hora de impulsar o frenar su desarrollo.

En consecuencia, desde este estrado propugnamos, por un lado, el desarrollo de planes de vivienda social que impulsen la vivienda colaborativa, y, por otro, una racionalización del tratamiento tributario de la misma, por ejemplo, mediante la consideración de las sociedades gestoras de viviendas como cooperativas de consumidores y usuarios; el reconocimiento de beneficios fiscales para los negocios jurídicos que subyacen en los distintos modelos de *cohousing*, la aplicación automática de los bonificaciones contempladas en el TRLHL...



En definitiva, desde la tribuna que se nos ofrece reivindicamos el necesario fomento de la vivienda colaborativa como modelo habitacional que mejor se adapta a un entorno cambiante como el que nos acompaña.

6. Bibliografía

AHN, J; TUSINKI, O. TREGER, C. (2018). *Living closer, the many face of co-housing*, London, Studio Weave.

ACOSTA, A. y MARTÍNEZ, E. (2009): *El buen vivir. Una vía para el desarrollo*. Revista Polis, 25. Santiago (Chile): Editorial Universidad Bolivariana.

BONET SÁNCHEZ, P (2014), “La fiscalidad de las cooperativas de viviendas”, en Fajardo García, G (coord.), *Las cooperativas de viviendas en la comunidad valenciana. Constitución y Funcionamiento*, CIRIEC-ESPAÑA, Valencia.

FEDERICI, S. (2012). *Revolución punto cero. Trabajo doméstico, reproducción y luchas feministas*. Madrid: Traficantes de sueños.

GARCÍA CALVENTE, Y. (2005) “Fiscalidad de las cooperativas de vivienda”, *Consultor inmobiliario: Revista mensual de actualidad para profesionales*, núm. 58, 2005, pp. 3-21.

GUTIERREZ BENGOCHEA, M.A. (2014) “Aspectos tributarios de las cooperativas de viviendas. ¿están suficientemente protegidas a nivel fiscal?”, *Nueva fiscalidad*, núm. 3, 2014, pp. 9-37.

JARVIS, H. (2015). *Towards a Deeper Understanding of the Social Architecture of Co-housing: Evidence from the UK, USA and Australia*. Urban Research & Practice, 8. London (UK): Routledge.

LANG, R. & STOEGER H (2018) “The role of the local institutional context in understanding collaborative housing models: Empirical evidence from Austria”, *International Journal of Housing Policy*, 18(01), 35-54.

LUCAS DURÁN, M. (2017). “Aspectos tributarios del cohousing o covivienda”, *CIRIEC-España. Revista jurídica*, nº 31/2017.

MAX NEEF, M. (1986). *Desarrollo a escala humana: Conceptos, aplicaciones y reflexiones*. Barcelona: Icaria Editorial.

MITXELENA ETXEBERRIA, A., SUBERBIOLA GARBIZU, I. (2019) “Co-housing. Solidarity networks for care, from an architectural, a legal and a tax basis”, TEJERINA MONTAÑA, B. MIRANDA DE ALMEIDA DE BARROS, C., PERUGORRÍA I. (Dirs.) *Sharing Society: the impact of collaborative collective actions in the transformation of contemporary societies*, Sharing Society, pp 297-306.

MOGOLLON, I y FERNÁNDEZ, A (2019): *Arquitecturas del cuidado*. Barcelona: Icaria Editorial.

MUÑOZ MAYOR, M.J. (1998), “Beguinat: esas otras mujeres del medievo” en Gómez Acebo I. (ed), *Mujeres que se atrevieron*, Desclée de Brouwer, Bilbao, pp. 115-156.

MUXI, Z. (2018). *Mujeres, casas y ciudades*. Barcelona: dpr-barcelona.



OBSERVATORIO VASCO DE LA VIVIENDA (2012), *La política de vivienda y las cooperativas de vivienda en Europa*, Vitoria, Gasteiz, Gobierno Vasco.

PEREZ OROZCO, A. (2014). *Subversión feminista de la economía. Aportes para un debate sobre el conflicto capital-vida*. Madrid: Traficantes de Sueños.

SAMBRICIO, CARLOS (2004), *Madrid, vivienda y urbanismo: 1900-1960*, Madrid, Ediciones Akal.

VALDIVIA, B. (2018). *Del urbanismo androcéntrico a la ciudad cuidadora*. Hábitat y Sociedad, 11. Sevilla: Universidad de Sevilla.