

TEMAS DE ACTUALIDAD

COHOUSING COOPERATIVO: UN ANÁLISIS DE RETOS Y OPORTUNIDADES

Por **Maria José Vañó Vañó**,
Profesora Titular de Derecho Mercantil
Departamento de Derecho Mercantil “Manuel Broseta Pont”
Investigadora del Instituto IUDESCOOP - Universitat de València

1. Introducción¹

La cooperativa de viviendas tiene una larga tradición en España. El primer antecedente en las políticas públicas se encuentra en la Ley de Bases de Casas Baratas de 12 de junio de 1911, que reconocía a las cooperativas como entidades aptas para arrendar o vender viviendas. Fue aprobada para personas de clase baja; posteriormente, en 1921 se aprobó una segunda Ley de Casas Baratas que también incluyó a personas de clase media. Sin embargo, durante las dos décadas siguientes, estas cooperativas no tuvieron un papel destacado en la economía española.

A partir de la Ley de 1931 y la Ley catalana de 1934, las cooperativas de viviendas empezaron a ganar protagonismo, definiéndose como una clase específica de cooperativa de consumo. La regulación detallada y el reconocimiento de las cooperativas de viviendas como una tipología con características propias no se produjo hasta la promulgación de la Ley General de Cooperativas de 1942.

La Ley de Cooperativas de 1931 fue un hito importante en la historia de las cooperativas en España. Promulgada poco después de la proclamación de la Segunda República, esta ley estableció las bases para la creación y el funcionamiento de cooperativas en el país. Esta norma permitía la formación de cooperativas dedicadas exclusivamente a la construcción de viviendas para sus socios, con el propósito de proporcionarles hogares dignos, higiénicos y asequibles. Los miembros de estas cooperativas tenían un papel activo en la toma de decisiones y la gestión, siguiendo un enfoque asambleario. Las cooperativas tenían personalidad jurídica propia y se regían por un consejo rector. En ciertas circunstancias, la ley requería que las cuentas de las cooperativas se sometieran a auditoría externa².

La Ley General de Cooperativas de 1942, junto con su Reglamento del año siguiente, define a las cooperativas de viviendas como “cooperativas de viviendas protegidas” dedicadas a “la construcción de casas ex-

1.- Investigación desarrollada en el marco del Proyecto TED2021-129787B-I00, financiado por MCIN/AEI/10.13039/501100011033 y por la Unión Europea “NextGenerationEU”/PRTR, denominado COMUNIDADES DE AUTOCONSUMO CLAVE EN LA TRANSICIÓN ENERGÉTICA (POWERCOOP), IP M^a José Vañó Vañó; y del CONVENIO DE COLABORACIÓN PARA EL FOMENTO DE LA VIVIENDA COOPERATIVA EN LA COMUNITAT VALENCIANA firmado entre la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda, la Universitat de València, a través del Instituto Universitario de Investigación en Economía Social, Cooperativismo y Emprendimiento (IUDESCOOP), y la Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de la Comunitat Valenciana (FECOVIV) 2024.

2.- CHAVES ÁVILA, R. (2001): “La economía social en la historia. Las cooperativas en la Segunda República Española. 1931, primera Ley española de Cooperativas”. *Noticias de la economía pública, social y cooperativa*, nº 33.

El Cohousing, o vivienda colaborativa, surge como un tipo de cooperativismo de viviendas en el cual los residentes comparten espacios y recursos comunes mientras mantienen viviendas privadas independientes; es un modelo que ha ganado atención como una alternativa sostenible y socialmente inclusiva a los modelos de vivienda tradicionales, como una respuesta innovadora a las necesidades habitacionales de diversos grupos sociales, siguiendo la estela de países europeos con mayor tradición en esta clase de cooperativas.

clusivamente para sus socios, a fin de proporcionarles un hogar digno, higiénico y económico". Bajo esta legislación, el cooperativismo de viviendas despegó notablemente, especialmente en Cataluña, donde la inmigración de los años 60 y 70 del siglo XX generó la urgente necesidad de construir alojamiento para las familias recién llegadas a los alrededores de Barcelona.

Una característica distintiva de las cooperativas de viviendas es la continua ampliación de su objeto social. Inicialmente, su propósito era ofrecer viviendas a precios reducidos para la clase trabajadora. Posteriormente, el Reglamento que desarrolla la Ley 52/1974 General de Cooperativas amplió explícitamente las funciones de estas cooperativas, incluyendo "todas las necesarias para conseguir su objetivo social". Se clasifican como Cooperativas de Viviendas aquellas que tienen por objeto procurar viviendas y edificaciones, así como obras complementarias exclusivamente para sus socios y familiares, pudiendo adquirir, parcelar y urbanizar terrenos, y realizar obras y servicios necesarios, incluso con la aportación directa y personal del trabajo de sus socios.

Esta tendencia a ampliar el objeto social de la cooperativa de viviendas se vio reforzada con la Ley 27/1999 de Cooperativas, de 17 de julio. Esta ley reconoce como objeto social principal de las cooperativas de viviendas la conservación y administración de las viviendas y locales, así como de los elementos, zonas o edificaciones comunes. Además, contempla la creación y el suministro de servicios complementarios, así como la rehabilitación de viviendas, locales y edificaciones e instalaciones complementarias, junto a las actividades previstas en las leyes anteriores. Cabe destacar que, dado que la legislación cooperativa no es competencia exclusiva del Estado, las distin-

tas Comunidades Autónomas pueden promulgar sus propias leyes en esta materia, lo que posibilita nuevas actividades para las cooperativas de viviendas.

La Ley de Cooperativas 27/1999 de 16 de julio abrió un nuevo marco regulatorio, reforzando la seguridad de los socios y la transparencia en la gestión. Esta ley permite también que la cooperativa pueda proporcionar bienes y servicios no solo a sus socios, sino también a las personas que convivan con ellos, ampliando el alcance que anteriormente se limitaba a los familiares; esta norma coexiste con las leyes autonómicas que promueven viviendas en sus respectivos territorios.

La larga historia de la cooperativa de viviendas demuestra que representa una opción válida para acceder a una vivienda de calidad, ya que las promociones cooperativas se realizan a precio de coste y con las calidades fijadas por los socios en su condición de promotores y participantes en la gestión. Además, posibilita la actuación en actividades conexas a la actividad inmobiliaria, como la rehabilitación de viviendas, la administración de comunidades de propietarios, o la adquisición y urbanización de terrenos, entre otras.

El Cohousing, o vivienda colaborativa surge posteriormente, como un tipo de cooperativismo de viviendas, como modelo habitacional en el cual los residentes comparten espacios y recursos comunes mientras mantienen viviendas privadas independientes; es un modelo que ha ganado atención como una alternativa sostenible y socialmente inclusiva a los modelos de vivienda tradicionales, como una respuesta innovadora y sostenible a las necesidades habitacionales de diversos grupos sociales, siguiendo la estela del modelo implantado en países europeos con mayor tradición en esta clase de cooperativas, donde las cooperativas de cesión de uso tienen una importante presencia³.

3.- VAÑÓ, M.J. (2022): VIVIENDA COLABORATIVA Y PERSONAS MAYORES. *Teoría & Derecho. Revista de Pensamiento Jurídico*, 33, 192-219. <https://doi.org/10.36151/td.2022.056>.

En España, la cooperativa de viviendas es principalmente un medio para adquirir una vivienda en mejores condiciones económicas y de calidad que las ofertadas en el mercado. La cooperativa se encarga de adquirir los terrenos, gestionar todo el proceso de construcción, fijar el coste aproximado de las viviendas y las instalaciones auxiliares, y desarrollar el plan de financiación, estableciendo los plazos de ejecución. Además, habitualmente, la cooperativa negocia con las entidades financieras las condiciones de los programas de financiación de la promoción.

Este modelo se basa en la convivencia de un grupo de personas en una comunidad que combina viviendas privadas con espacios comunes y servicios compartidos.

Su implementación ha mostrado ser particularmente eficaz para abordar las necesidades de sectores específicos de la población, tales como **personas mayores, jóvenes y colectivos vulnerables**, a través del uso del modelo cooperativo, sin embargo, las principales trabas se encuentran en las AAPP y en la financiación de los proyectos.

El envejecimiento de la población española, junto con el aumento de la soledad no deseada y la necesidad de cuidados, ha llevado a la búsqueda de alternativas habitacionales que fomenten la comunidad y el apoyo mutuo. El Cohousing senior ha surgido como una solución viable, permitiendo a las personas mayores vivir de manera independiente mientras disfrutan de una red de apoyo social y servicios compartidos. Este modelo, comúnmente estructurado bajo la figura de cooperativas de viviendas, permite a los mayores gestionar colectivamente sus necesidades habitacionales y de cuidado, promoviendo un envejecimiento activo y saludable⁴.

La dificultad de acceso a la vivienda, especialmente en las zonas urbanas, ha afectado significativamente a la población joven en España. El modelo de Cohousing ofrece una alternativa asequible y atractiva, permitiendo a los jóvenes compartir recursos y reducir los costes de vida. Además, fomenta un entorno de colaboración y comunidad, donde los residentes pueden compartir experiencias y apoyarse mutuamente en el desarrollo personal y profesional. Las cooperativas de viviendas se presentan como una herramienta

eficaz para organizar y gestionar estos proyectos, permitiendo a los jóvenes involucrarse activamente en la planificación y gestión de sus hogares.

Los colectivos vulnerables, incluidos aquellos con discapacidades, migrantes y personas en riesgo de exclusión social, también pueden beneficiarse enormemente del Cohousing. Este modelo no solo proporciona una solución habitacional, sino que también crea un entorno inclusivo y solidario que facilita la integración y el bienestar de sus miembros. Las cooperativas de viviendas permiten la autogestión y el empoderamiento de estos colectivos, promoviendo la equidad y la justicia social a través de la participación activa y la toma de decisiones compartida.

2. El derecho a la vivienda como derecho fundamental y los principios cooperativos

La Constitución Española constituye el fundamento de nuestro ordenamiento jurídico, estableciendo preceptos esenciales que deben ser respetados por ciudadanos y poderes públicos. Entre estos preceptos se destacan derechos y libertades fundamentales como el derecho a la educación, el derecho al trabajo y a la libre empresa, recogidos en los artículos 27, 35 y 38, respectivamente.

Además, la Constitución consagra principios rectores que orientan las políticas sociales y económicas. Por ejemplo, se reconoce el derecho a la protección de la salud, a disfrutar de un medio ambiente adecuado y a una vivienda digna y adecuada, como se establece en los artículos 43, 45 y 47. También se ordena a los poderes públicos llevar a cabo políticas orientadas al pleno empleo y a la rehabilitación e integración de las personas discapacitadas, promoviendo la formación y readaptación profesional, defendiendo los derechos de los consumidores y usuarios, y conservando el patrimonio histórico, cultural y artístico. Así, la Constitución Española, en su artículo 47 reconoce el derecho a una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos están obligados a promover las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo para impedir la especulación y asegurando que la comunidad participe en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos⁵.

4.- VAÑÓ, M.J. (2022): VIVIENDA COLABORATIVA Y PERSONAS MAYORES. *Teoría & Derecho. Revista De Pensamiento jurídico*, (33), 192-219. <https://doi.org/10.36151/td.2022.056>; LÓPEZ, D. /ESTRADA, M. (2016). ¿Cómo avanzan las dinámicas de senior cohousing en España? En S. Ezquerro, M.P. Salanova, M. Pla, J. Subirats (Eds.) *Edades en transición. Envejecer en el siglo XXI (227-237)*, Madrid: Ariel. LÓPEZ DE LA CRUZ, L. (2015). *Co-housing como modelo habitacional para la promoción del envejecimiento activo. Aspectos jurídico-legales de la implantación de las viviendas colectivas en España. En AA.VV., Soluciones habitacionales para colectivos de mayores (pp.109-133)*. Sevilla: Universidad Pablo de Olavide.

La Constitución Española reconoce la iniciativa pública en la actividad económica y la posibilidad de reservar al sector público recursos y servicios esenciales. Además, establece que los poderes públicos deben fomentar las sociedades cooperativas, subrayando la importancia de atender la modernización y el desarrollo de todos los sectores económicos, especialmente la agricultura, la ganadería, la pesca y la artesanía, con el objetivo de equilibrar el nivel de vida.

A partir de este marco normativo, los poderes públicos locales tienen la responsabilidad de garantizar y promover los derechos de sus ciudadanos en áreas como la vivienda, el empleo, la educación, la salud, la cultura y el ocio. Para alcanzar estos objetivos pueden desarrollar actividades económicas de forma directa o indirecta, apoyándose en cooperativas. Estas cooperativas, creadas por los propios ciudadanos como usuarios o trabajadores de servicios públicos, buscan fines de interés común y deben ser promovidas conforme al mandato constitucional.

La Ley de Cooperativas de 1999 declara que la promoción, el estímulo y desarrollo de cooperativas es de interés general, y este principio también está respaldado por la Ley de Cooperativas de la Comunitat Valenciana. En consonancia con esta legislación, la Estrategia Española de Economía Social 2017-2020, y su continuación para el período 2021-2027, busca promover las entidades de economía social a través de programas y fondos que apoyan el empleo en sectores desfavorecidos y con arraigo en su territorio. En la Comunitat Valenciana este objetivo se refleja en el programa Fent Cooperatives II.

A nivel internacional, diversos organismos apoyan la promoción de cooperativas y otras entidades de la economía social. La Organización Internacional del Trabajo (OIT) afirmó en 2002 que una sociedad equilibrada necesita un sector cooperativo social fuerte junto a los sectores público y privado. Durante la 108ª Conferencia Internacional del Trabajo, celebrada en el marco del 100º aniversario de la OIT en 2019, se aprobó la "Declaración del Centenario de la OIT para el futuro del trabajo", comprometiéndose a promover las cooperativas y la economía social y solidaria, con el fin de generar trabajo decente y una vida más digna para las personas.

En 2004, la Comisión Europea destacó el cooperativismo como una herramienta clave para alcanzar ob-

jetivos públicos como el empleo, la integración social, el desarrollo regional y rural, la agricultura, la sanidad y la asistencia social. En 2015, el Consejo de la Unión Europea reconoció que el cooperativismo contribuye al crecimiento sostenible e inclusivo, al empleo de calidad, a la cohesión social, a la innovación social, al desarrollo local y regional, y a la protección del medio ambiente. Además, se señaló que las cooperativas habían afrontado mejor la crisis económica en comparación con otros sectores.

La economía social ha recibido un reconocimiento significativo a nivel internacional, especialmente por parte de la ONU a través de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible. Más recientemente, el 18 de abril de 2023, la Asamblea General de las Naciones Unidas adoptó la primera resolución de su historia para impulsar la economía social en el mundo, con el objetivo de que la economía evolucione hacia un modelo de desarrollo sostenible que preserve los derechos de las personas trabajadoras y sea respetuoso con el medio ambiente.

La OCDE y las instituciones europeas, como el Parlamento Europeo, el Comité Económico y Social Europeo, el Comité de las Regiones y la Comisión Europea, también se han pronunciado a favor del cooperativismo y la economía social, reconociendo su papel crucial en la generación de empleo de calidad, la cohesión social, la innovación y el desarrollo sostenible.

Por su parte, la Alianza Cooperativa Internacional publicó en 2012 un plan estratégico para promover y fortalecer el modelo empresarial cooperativo en todas sus formas, incluyendo las cooperativas de vivienda. En este plan se subraya la importancia de la participación activa y democrática de los miembros en la vida de la cooperativa. Las cooperativas de vivienda fomentan esta participación a través de una gobernanza inclusiva, creando una cultura cooperativa que promueve comunidades fuertes y diversas. La participación no solo se limita a la toma de decisiones, sino que también implica el compromiso de los miembros con la vida comunitaria de la cooperativa. Añade la ACI que la sostenibilidad es otro aspecto esencial puesto que priorizan la viabilidad económica, social y ambiental a largo plazo. Esto se logra mediante una administración de activos comprensiva y una planificación financiera a largo plazo, incorporando medidas de ahorro de energía y tecnologías ambientales.

De esta manera, las cooperativas no solo aseguran su estabilidad económica, sino que también contribuyen al bienestar social de sus miembros y a la protección del medio ambiente.

La identidad cooperativa es un rasgo distintivo de las cooperativas de vivienda. Esta identidad se basa en valores y principios de cooperación internacional que se comunican tanto interna como externamente. Las cooperativas de vivienda aplican estos valores en su rol de buenos ciudadanos corporativos, promoviendo prácticas cooperativas en su día a día y fortaleciendo el sentido de comunidad entre sus miembros. El éxito de las cooperativas de vivienda depende también de marcos jurídicos y regulatorios habilitantes. Estos marcos proporcionan la base legal para su fundación, desarrollo y continuidad, estableciendo normas para la gobernanza, los derechos y responsabilidades de los miembros, y regulaciones sobre finanzas y propiedad.

Las organizaciones nacionales de cooperativas de vivienda utilizan su red internacional para proteger y mejorar estos marcos legales, asegurando así un entorno favorable para su operación. Por último, el acceso al capital financiero es crucial para las cooperativas de vivienda. Estas necesitan capital para invertir en el crecimiento y desarrollo sostenible de sus activos. Este capital se obtiene a través de contribuciones de los miembros, financiación y refinanciación de la propiedad, y alianzas con cooperativas financieras. Estas alianzas permiten acceder a préstamos cooperativos, siguiendo la filosofía de cooperación entre cooperativas.

Las cooperativas de viviendas en España se guían por valores esenciales del cooperativismo, tales como la autoayuda, la autorresponsabilidad, la democracia, la igualdad, la equidad y la solidaridad. Estos valores se reflejan en diversos principios fundamentales que orientan su funcionamiento. Uno de estos principios es la adhesión voluntaria y abierta, lo que significa que cualquier persona puede ingresar y permanecer en la cooperativa de forma libre. Además, la gestión de la cooperativa debe ser democrática, permitiendo que los socios participen activamente en la toma de decisiones que les afectan.

Los socios no solo participan en las decisiones, sino que también aportan el capital y los fondos necesarios para la construcción, gestión y uso de las viviendas. Este principio de participación económica refuerza la autonomía e independencia de las cooperativas, asegurando que los acuerdos con otras entidades respeten su control y autonomía.

Otro aspecto fundamental es la educación, formación e información, pues se fomenta la capacitación de los socios y la comunidad. Asimismo, la cooperación entre cooperativas es esencial, permitiendo que

se apoyen mutuamente y fortalezcan el movimiento cooperativo. Finalmente, estas organizaciones demuestran un fuerte interés por la comunidad, trabajando por el desarrollo sostenible de sus entornos.

Adquirir una vivienda a través de una cooperativa presenta indudables ventajas en comparación con la opción tradicional. Una de las principales ventajas radica en el menor coste final de la vivienda, así como en la calidad de su construcción, aspectos que son determinados directamente por los socios. La participación de los socios en el proyecto desde sus inicios es otra ventaja significativa, ya que les permite influir en el desarrollo del mismo. Igualmente, los socios pueden, mediante acuerdo mayoritario, realizar modificaciones al proyecto inicial, adaptándolo mejor a sus necesidades y deseos.

Sin embargo, es importante considerar ciertos aspectos. La situación urbanística del terreno donde se va a construir influye notablemente en la duración de la promoción de las viviendas. En promedio, un proyecto cooperativo de vivienda tiene una duración de tres años, siempre que el terreno esté apto para la construcción. Además, la aportación económica por parte del socio suele ser significativa hasta la concesión del préstamo hipotecario, lo que puede representar un desafío financiero para algunos.

Las cooperativas de viviendas son organizaciones autónomas y deben asegurarse de mantener el control y la autonomía en cualquier acuerdo que firmen con otras entidades. Su misión incluye trabajar para el desarrollo sostenible de las comunidades en las que están inmersas.

En el contexto español, las cooperativas de viviendas enfrentan un desafío particular: suelen disolverse una vez que han alcanzado su objetivo de proporcionar viviendas a sus socios, lo que generalmente ocurre entre tres y cuatro años después de la adjudicación de las viviendas. Esta práctica puede atenuar algunos de los beneficios de los valores y principios cooperativos, tales como los fines sociales, la creación de fondos de formación, la intercooperación o el servicio a la comunidad.

Para que las cooperativas de viviendas puedan perdurar en el tiempo y mantener estos beneficios, sería necesario que conservaran la propiedad de las viviendas o que existieran elementos comunes que administrar, que no formen parte de la propiedad horizontal. Esto permitiría a las cooperativas continuar operando y sirviendo a sus comunidades más allá de la mera adjudicación de las viviendas, extendiendo los principios cooperativos a lo largo del tiempo.

3. Modalidades de Cohousing

La vivienda colaborativa surge como una alternativa que permite mantener la autonomía, la capacidad de tomar decisiones y el control sobre las vidas de los socios y familias. Esta fórmula colectiva de vivienda se basa en el apoyo mutuo entre los residentes⁶.

El concepto de vivienda colaborativa se originó en los años 60 en Dinamarca y rápidamente se expandió a otros países europeos como Holanda, Gran Bretaña, Alemania y Austria⁷. En la década de los 80, este modelo llegó a Suecia, adoptando un enfoque marcadamente feminista que respondía a la problemática de la doble jornada para las mujeres que, además de participar en el mercado laboral, asumían tareas de cuidado. Durante el mismo periodo, en Estados Unidos surgió el fenómeno conocido como Cohousing. En los años 90 la idea continuó su desarrollo en Europa, llegando a países como Italia, España y Portugal⁸.

La vivienda colaborativa se basa en el modelo danés, que se caracteriza por un proceso participativo en la planificación y el diseño arquitectónico. Este modelo favorece la vida en comunidad mediante diseños que incluyen zonas comunes prioritarias sobre las privadas, y promueve la autogestión y estructuras democráticas de gobierno, manteniendo economías personales o familiares independientes.

En Europa, el concepto de "collaborative housing" agrupa diferentes modelos con diversos objetivos y grados de autoorganización colectiva. En España, la vivienda colaborativa se fundamenta en la colaboración, la solidaridad y el apoyo mutuo entre los residentes, principios esenciales del cooperativismo. Sin embargo, las cooperativas de viviendas tienen una doble naturaleza: son tanto "empresa" como "promotora". Los cooperativistas, por tanto, son tanto socios y copropietarios como adjudicatarios o usuarios, según la naturaleza de la cooperativa.

Existen numerosas modalidades de cooperativas de viviendas con funciones diversas. Estas incluyen cooperativas de autoconstrucción, donde los socios ponen en común su trabajo para construir sus viviendas; cooperativas que construyen para adjudicar en propiedad a los socios; cooperativas que combinan la adjudicación con la administración de elementos comunes; y cooperativas que conservan la propiedad de las viviendas y ceden su uso a los socios. También hay cooperativas dedicadas a la rehabilitación de viviendas, administración de elementos comunes y prestación de servicios; cooperativas de usuarios y arrendatarios de viviendas, y cooperativas que gestionan residencias para jóvenes o mayores, así como cooperativas de crédito para la construcción⁹.

El surgimiento de las cooperativas de viviendas está vinculado a un objetivo claro: ofrecer viviendas a precios asequibles para las clases trabajadoras, usualmente en forma de viviendas protegidas. Según la Ley de Cooperativas vigente, Ley 27/1999, estas cooperativas tienen como principal propósito proporcionar alojamiento y/o locales para sus socios y las personas que convivan con ellos (personas físicas, entidades públicas y entidades sin ánimo de lucro)¹⁰. Las cooperativas de viviendas deben procurar edificaciones e instalaciones complementarias, conservar y administrar viviendas y locales, o espacios comunes, y ofrecer servicios complementarios y rehabilitación¹¹.

La Ley de Cooperativas Valenciana, en su artículo 91.2, regula de manera similar, disponiendo que estas iniciativas se dirijan a socios que busquen alojamiento o locales para sí mismos y las personas que convivan con ellos, así como a entes públicos y entidades sin ánimo de lucro que necesiten alojamiento para personas dependientes de ellas, ya sea por trabajo o función, en el entorno de una promoción cooperativa, o que precisen locales para desarrollar sus actividades.

6.- VAÑÓ, M.J. (2022): VIVIENDA COLABORATIVA Y PERSONAS MAYORES. *Teoría & Derecho. Revista De Pensamiento jurídico*, 33, 192-219. <https://doi.org/10.36151/td.2022.056>; LÓPEZ DE LA CRUZ, L. & VÁZQUEZ-PASTOR JIMÉNEZ, L. (2015). Nuevos modelos de hábitat compartido: el proyecto de cohousing. *Del derecho de propiedad al derecho de uso. Revista de Derecho Patrimonial*, 38, 253-284.

7.- ZARAGOZA PASCUAL, G. (2013): "Cooperativismo, viviendas para mayores y Servicios Sociales", *Revista vasca de economía social - Gizarte ekonomiaaren euskal aldizkaria*, nº 10, págs. 53-70.

8.- LÓPEZ, D. y ESTRADA, M. (2016). ¿Cómo avanzan las dinámicas de senior cohousing en España? En S. Ezquerria, M.P. Salanova, M. Pla, J. Subirats (Eds.) *Edades en transición. Envejecer en el siglo XXI*, Madrid: Ariel, 227-237.

9.- FAJARDO, I.G. (2009): "El objeto social de las cooperativas de viviendas en la legislación española". *Pensamientos jurídicos y palabras dedicadas a Rafael Ballarín*, Servei de Publicacions de la Universitat de València, pp. 383 ss.

10.- FAJARDO GARCÍA, G. (2009): "Nuevas perspectivas del cooperativismo de viviendas", *Noticias de la economía pública social y cooperativa*, nº 53, pp. 50-ss., que las cooperativas de viviendas es la fórmula jurídica que "puede garantizar dar salida a la bolsa inmobiliaria existente en nuestro país, en mejores condiciones de calidad y precio para el futuro usuario y de garantía para las entidades financieras".

11.- La legislación cooperativa desde siempre ha utilizado la expresión "procurar" para denominar la prestación que las cooperativas de consumo (en general) hacen en interés de la satisfacción de las necesidades de sus socios, lo que constituye su fin social. FAJARDO GARCÍA, I.G.: "¿Cómo procura alojamiento una cooperativa de viviendas? Modalidades de cooperativas de viviendas y prestaciones sobre objetos distintos a la vivienda", en *Las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana*, CIRIEC-España, 2014, pp. 29 y ss.

Si bien, tradicionalmente, la vivienda colaborativa en España ha sido la cooperativa de vivienda para su adjudicación en propiedad individual a los socios, y la consiguiente disolución, en otras se combinaba con la gestión de los elementos comunes, y en la actualidad se ha desarrollado el modelo de cesión en uso.

En el caso de las primeras, en las que se adjudica la propiedad, para lograrlo, las personas socias deben ingresar unas cuotas que formarán parte del fondo común destinado al pago de gastos de construcción; el socio adquiere el derecho de adjudicación. Una vez finalizada la construcción, y tras la adjudicación, la persona socia podrá solicitar el préstamo bancario garantizado con la vivienda¹².

En el caso de las segundas, cesión del uso, no se crea un fondo común temporal, y la titularidad de la construcción y viviendas es de la cooperativa. Las aportaciones realizadas por las personas socias se destinarán a la construcción o adquisición del edificio (fondos propios de la cooperativa). Además, podrán recuperar las aportaciones si causan baja de la cooperativa. A diferencia del supuesto anterior, la persona socia no hace entregas directas a cuenta, sino a cuenta del capital social que debe aportar a la cooperativa. En ese caso, la obtención de un préstamo con garantía hipotecaria lo solicitará la cooperativa. El problema en estos casos lo tienen las personas socias en la obtención de financiación suficiente para aportar a la cooperativa porque las entidades de crédito suelen requerir avales de terceros, privados o provenientes de organismos públicos, para poderles financiar el proyecto¹³.

Sirva como ejemplo el modelo de cooperativas de Uruguay, como se trata de manera más amplia en este mismo número del Noticias de CIDEDEC por el Profesor Gustavo Machado.

Las experiencias de gestión de tierras en Uruguay desde finales de la década del sesenta están estrechamente vinculadas a la demanda de terrenos por parte de las cooperativas de vivienda. Para reflexionar sobre la posible aplicabilidad de la gestión de tierras como respaldo al cooperativismo de vivienda en otros países fuera de Uruguay, es necesario identificar lecciones específicas derivadas de la experiencia uruguaya.

La promoción del cooperativismo como método de acceso a la vivienda, iniciada por la Ley de Vivienda de 1968, dio a la formación de un movimiento social, principalmente representado por las federaciones

FUCVAM y FECOVI. Estas federaciones ejercen presión organizada para obtener terrenos que puedan ser adquiridos por las instituciones gubernamentales encargadas de la política habitacional. Este fenómeno se manifiesta especialmente en el caso de las cooperativas de ayuda mutua, ya que el diseño del sistema fomenta la participación social de hogares con limitada capacidad de ahorro. Para estas cooperativas, la asignación de terrenos funciona como un sustituto del ahorro que no pueden acumular. En cambio, las cooperativas de ahorro y préstamo requieren una aportación en dinero destinada a la adquisición de terrenos en el mercado, lo que explica por qué la mayoría de los terrenos asignados en las experiencias de gestión de tierras han sido para cooperativas de ayuda mutua.

Las gestiones de tierras han desempeñado un papel fundamental para viabilizar el sistema de cooperativas de vivienda por ayuda mutua en Uruguay, presentándose como una condición necesaria para impulsar este modelo de acceso a la vivienda en otros países. Antes de implementar o fortalecer una gestión de tierras es esencial evaluar si es pertinente y viable, considerando las condiciones sociales y culturales de cada país, y promover el cooperativismo de vivienda.

La gestión de tierras disponible para los gobiernos, a nivel nacional y local, es un activo esencial para desarrollar programas habitacionales. El suelo urbano, ya sea propiedad del Estado o adquirido en el mercado, debe complementarse con recursos financieros suficientes, ya que el valor del terreno representa entre el 10% y el 15% del coste total del proyecto cooperativo. En este sentido, la institución pública que administra la gestión de tierras debe contar con recursos financieros adecuados para respaldar a las cooperativas a las que se les asigna un terreno.

El desfase temporal entre la disponibilidad de terrenos y la escasez de financiación para la construcción se ha evidenciado en situaciones donde una gestión de tierras está bajo un gobierno local y la financiación para la construcción recae en instituciones del Gobierno nacional. Aun con la incertidumbre sobre la financiación, la asignación de terrenos puede considerarse como una medida de apoyo al movimiento cooperativo para ejercer presión política y social, buscando la apertura de líneas de préstamos para este sistema.

12.- MERINO, S. (2013): "La cooperativa de viviendas como administradora de bienes comunes", *Revista Vasca de Economía Social*. Bilbao.

13.- VAÑÓ, M.J. (2022): *VIVIENDA COLABORATIVA Y PERSONAS MAYORES. Teoría & Derecho*. *Revista de Pensamiento Jurídico*, (33), 192-219. <https://doi.org/10.36151/td.2022.056>

En sus inicios, las gestiones de tierras en Uruguay se abastecieron de terrenos pertenecientes a la entidad estatal que las implementaba o de otros organismos estatales, con costos iniciales bajos. Sin embargo, a medida que los terrenos del Estado aptos se agotan, se vuelve necesario adquirir nuevos terrenos a través de compra o expropiación, lo que requiere recursos financieros. Estos recursos pueden provenir del presupuesto nacional o departamental, o de aportaciones realizadas por los beneficiarios, generando una lógica de fondo rotatorio. La compra de terrenos en el mercado está sujeta a procedimientos administrativos prolongados, lo que destaca la importancia de instituciones con flexibilidad para actuar en el mercado inmobiliario.

Dado que la disponibilidad de terrenos del Estado se agota, es razonable que cualquier iniciativa de gestión de tierras prevea mecanismos de recuperación a través de pagos parciales o totales por parte de los beneficiarios, junto con instrumentos legales e institucionales para facilitar la adquisición de suelo urbano por parte de las entidades ejecutoras.

En el contexto de la baja tasa de crecimiento poblacional en Uruguay, en comparación con otros países, las operaciones de compra de terrenos para la gestión de tierras deberían realizarse en áreas urbanas con servicios de infraestructura disponibles. El ritmo de adquisiciones debe ajustarse a los recursos disponibles para cubrir los gastos de construcción, a menos que la estrategia del Estado sea acumular terrenos como actor relevante en el mercado de suelo urbano.

Como parte de una política integral hacia el mercado de suelo urbano, se podrían implementar herramientas tributarias y regulatorias que complementen la gestión de tierras. La existencia de marcos jurídicos, como la Ley de Ordenamiento Territorial, puede proporcionar instrumentos para actuaciones sobre el mercado de suelo, basadas en la equidad en la distribución de cargas y beneficios del proceso urbanizador, y la recuperación de los mayores valores inmobiliarios generados por el ordenamiento del territorio.

Se trata de una experiencia que podría ser objeto de implementación en otros países, asegurando los recursos financieros mínimos para respaldar la asignación de terrenos. **La gestión de tierras puede ser parte de un conjunto de herramientas para alcanzar objetivos en materia de ordenamiento territorial y acceso a la vivienda**, y dichas iniciativas deben adaptarse a las particularidades de cada país.

4. El Cohousing como modelo de sostenibilidad y de fomento de la inclusión social

En los últimos años hemos adquirido valiosas enseñanzas sobre las cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso, especialmente en relación con su capacidad para complementar la política pública en materia de vivienda, lo que nos ha permitido establecer una serie de parámetros clave para el desarrollo de este modelo sostenible.

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda establece un marco normativo que promueve y regula diversas formas de acceso a la vivienda, incluyendo modelos de vivienda cooperativa y colaborativa. En el texto se destaca la importancia de la colaboración entre entidades públicas y privadas para aumentar la oferta de vivienda asequible. Este enfoque se fundamenta en el reconocimiento de la vivienda como un derecho constitucional y un bien esencial de interés general.

En particular, el artículo 25 subraya la relevancia de la colaboración público-privada, destacando que las entidades del tercer sector y de la economía social pueden participar activamente en la gestión de viviendas destinadas a alquiler a precios reducidos. Este artículo especifica también que dichas entidades pueden recibir beneficios urbanísticos, fiscales y de otro tipo a cambio de asegurar que las viviendas se destinen a residencia habitual en régimen de alquiler asequible.

El artículo 27 introduce el concepto de parque de vivienda social, que puede ser gestionado tanto por administraciones públicas como por entidades sin ánimo de lucro con fines sociales. Este tipo de vivienda está orientada a satisfacer las necesidades de aquellos sectores de la población con mayores dificultades para acceder a una vivienda adecuada en el mercado libre, enfatizando la necesidad de una gestión eficiente y sostenible de estos recursos.

Asimismo, la Ley define en el artículo 17 la figura de la vivienda asequible incentivada. Estas viviendas, aunque de titularidad privada, son gestionadas en cooperación con entidades sociales y reciben beneficios públicos para ser destinadas a personas cuyos ingresos no les permiten acceder a viviendas a precios de mercado. Esta disposición tiene como objetivo incrementar la oferta de vivienda a precios asequibles a corto plazo, involucrando a todos los agentes públicos y privados en la búsqueda de soluciones habitacionales.

La disposición adicional sexta regula la actividad de los administradores de fincas, reconociendo su papel crucial en la garantía y protección de los derechos de los consumidores. Esta regulación pretende asegurar una gestión profesional y responsable, esencial para la vivienda cooperativa y colaborativa.

Además, la Ley contempla en su artículo 19 la creación de zonas de mercado residencial tensionado. En estas zonas se pueden aplicar medidas específicas para asegurar una oferta adecuada de vivienda asequible, incluyendo la participación activa de cooperativas y entidades del tercer sector en la gestión de viviendas destinadas a alquiler social.

Es fundamental contar con un marco jurídico específico que regule la vivienda colaborativa, centrándose en las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso. Este modelo no solo facilita el acceso a la vivienda, sino que también fomenta la sostenibilidad al promover el apoyo mutuo entre los residentes.

La normativa sobre cooperativas no define ni regula con claridad la naturaleza jurídica del derecho por el cual la cooperativa cede al socio el uso de la vivienda. Se trata de aspectos regulados por la legislación civil, tanto el derecho de propiedad como la cesión del uso de las viviendas, y en relación con ellos, los potenciales derechos reales que se pueden configurar sobre la vivienda son el usufructo¹⁴, el uso o la habitación. En el caso del usufructo, permite obtener todos los rendimientos posibles del bien sobre el que recae sin limitaciones, es decir, sin estar restringidos a los que sean necesarios para su titular (art. 471 CC)¹⁵.

El éxito de estas iniciativas depende en gran medida del apoyo decidido de las administraciones públicas. De nuestra experiencia en la colaboración público-privada en el ámbito de la vivienda en la Comunitat Valenciana (www.viviendacooperativa.es)¹⁶. Es crucial que tanto los ciudadanos como los responsables públicos comprendan y respalden el modelo de vivienda colaborativa, reforzando el vínculo público-cooperativo que en el pasado ha sido muy efectivo en la promoción de vivienda protegida.

Los proyectos de vivienda colaborativa deben alinearse con los principios cooperativos, lo que implica una fuerte ideologización del modelo. La seguridad jurídica es esencial para el éxito de estas iniciativas sostenibles y el cooperativismo, especialmente en la Comunitat Valenciana, que ha promulgado una norma que viene a completar lo establecido en la Ley de Co-

operativas Valenciana que ya ofrecía un marco conocido y consolidado que permitía adaptarse a las nuevas posibilidades que presenta la vivienda colaborativa.

La financiación es un desafío crítico para las cooperativas de vivienda en cesión de uso. Es vital que las entidades financieras comprendan este régimen y que se aclare entre otras cuestiones, la contabilización de la amortización del crédito promotor. Resolver estas cuestiones garantizará la sostenibilidad financiera de las cooperativas, asegurando que puedan operar de manera eficiente y duradera¹⁷.

El apoyo público debe centrarse en garantizar la seguridad jurídica y un modelo financiero sostenible. Estos parámetros son fundamentales para el respaldo institucional necesario para el éxito de las cooperativas de vivienda colaborativa. El desarrollo de un marco legal y financiero robusto es esencial para que estas iniciativas sean viables a largo plazo.

La colaboración público-cooperativa requiere una representación sectorial sólida. La Confederación de Cooperativas de Vivienda de España (CONCOVI) y sus organizaciones territoriales deben liderar esta interlocución. Su participación es crucial para que estos modelos tengan una incidencia significativa en la política habitacional y logren el éxito deseado. Solo a través del esfuerzo conjunto y coordinado podemos garantizar que las cooperativas de vivienda colaborativa se conviertan en un modelo sostenible de innovación social.

No olvidemos que, en este tipo de proyectos, existen muchos más riesgos que en los procedimientos tradicionales, tanto en la fase de formación del grupo y de elaboración del diseño como en el proceso de construcción. En particular, el abandono del proyecto, la incertidumbre sobre el momento de la finalización o encontrar usuarios una vez finalizada la construcción. Por todo ello es importante la implicación de las administraciones públicas para que asegure la sostenibilidad el proyecto. Sin embargo, nos planteamos hasta qué punto las AAPP deben apoyar proyectos de Cohousing que discriminen por segmentos de población y que apoyen proyectos que no siempre tendrán la consideración de sociales¹⁸.

14.- No olvidemos que el usufructo da derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa (art. 467 CC).

15.- Vid. SERRA RODRÍGUEZ, A.: "Diferencias entre la cooperativa de viviendas y otras figuras jurídicas de actividad similar", en *Las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana: constitución y funcionamiento* / coord. por Gemma Fajardo García, 2014, págs. 20-21.

16.- CONVENIO DE COLABORACIÓN PARA EL FOMENTO DE LA VIVIENDA COOPERATIVA EN LA COMUNITAT VALENCIANA firmado entre la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda, la Universitat de València, a través del Instituto Universitario de Investigación en Economía Social, Cooperativismo y Emprendimiento (IUDESCOOP), y la Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de la Comunitat Valenciana (FECovi) 2021-2024.

17.- VAÑÓ, M.J. (2022): VIVIENDA COLABORATIVA Y PERSONAS MAYORES. *Teoría & Derecho. Revista De Pensamiento jurídico*, 33, 192-219. <https://doi.org/10.36151/td.2022.056>

18.- FAJARDO, VAÑÓ y MERINO (2021): *Claves de la colaboración público-cooperativa en el ámbito local: vivienda, empleo y servicios públicos*, FECovi-IUDESCOOP-GVA.

5. Vivienda Colaborativa en la Comunitat Valenciana: ¿modelo innovador?

La Ley 3/2023 de 13 de abril, conocida como la Ley de Viviendas Colaborativas de la Comunitat Valenciana, establece un marco integral para la promoción y gestión de viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso. Este modelo se presenta como una solución innovadora y sostenible para abordar las necesidades de vivienda, basándose en principios de colaboración y apoyo mutuo entre los residentes.

La Generalitat y las entidades locales tienen la competencia para implementar medidas que aseguren el derecho a una vivienda digna, adecuada y asequible. Estas medidas incluyen la promoción, acceso y rehabilitación de viviendas colaborativas, proporcionando la financiación adecuada y garantizando la prestación de las necesarias garantías. Además, pueden establecerse bonificaciones tributarias para facilitar el desarrollo de estos proyectos.

Según señala esta norma, la Generalitat Valenciana habilitará un servicio de asesoramiento para la ciudadanía sobre viviendas colaborativas. Las ayudas para la cesión de suelo público y la concesión directa de ayudas a los usuarios y entidades son compatibles con otros regímenes de protección pública. Estas ayudas están destinadas a fomentar la construcción y gestión de viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso, especialmente aquellas calificadas como de interés social, las cuales pueden beneficiarse de cesiones de suelo a precios inferiores al mercado.

Al analizar la Ley de Cooperativas Valencianas y la Ley de Viviendas Colaborativas, se observa que la regulación de las viviendas colaborativas en la Comunitat Valenciana se apoya en gran medida en las disposiciones ya establecidas en la Ley de Cooperativas. Esto plantea una crítica en cuanto a la falta de originalidad y la escasez de innovaciones específicas para el sector de las viviendas colaborativas y una dependencia excesiva de esta normativa preexistente. Por ejemplo, la ley establece que las cooperativas de viviendas colaborativas deben regirse por las normas generales de las cooperativas de viviendas (art. 14, Ley de Cooperativas Valencianas). Esta remisión implica que las disposiciones específicas para las viviendas colaborativas son limitadas y no aportan soluciones innovadoras o adaptadas a las particularidades de este modelo habitacional.

Un aspecto positivo es la incorporación de ciertas especificaciones, como la obligación de que los estatutos de las cooperativas de viviendas colaborativas contengan normas especiales sobre el régimen de ingreso y baja de las personas socias, la transmisión de aportaciones al capital social, y la regulación del derecho de uso de las viviendas (art. 2, Ley de Vivien-

das Colaborativas). Sin embargo, estas disposiciones no representan una innovación sustancial respecto a lo ya regulado en la Ley de Cooperativas.

Además, la Ley de viviendas colaborativas establece la posibilidad de contar con socios temporales, siempre que no superen una quinta parte del total de socios de carácter indefinido (art. 2.c, Ley de Viviendas Colaborativas). Esta medida busca flexibilizar la participación en las cooperativas, aunque también está supeditada a las normas generales de la Ley de Cooperativas.

Otra crítica se dirige a la limitada introducción de incentivos específicos para fomentar el desarrollo de viviendas colaborativas. Las disposiciones que podrían actuar como estímulos, como el acceso preferente a terrenos y edificaciones de gestión pública, ya están contempladas en la legislación cooperativa general y no constituyen una novedad exclusiva para las viviendas colaborativas (art. 18.d, Ley de Cooperativas Valencianas).

Esta norma presenta un marco regulatorio limitado, que no introduce innovaciones específicas y que no están plenamente adaptadas a las necesidades particulares de las viviendas colaborativas. Si bien hay algunos intentos de diferenciarse, la mayor parte de los preceptos son remisiones a la legislación cooperativa existente, lo que sugiere que se podría hacer un mayor esfuerzo por desarrollar una normativa más específica y efectiva para este tipo de viviendas por el Legislador valenciano.

Una de las áreas en las que la Ley de Viviendas Colaborativas presenta ciertas especificaciones técnicas es en los requisitos básicos de la edificación y la habitabilidad. El artículo 5 de la Ley de Viviendas Colaborativas establece que los edificios o conjuntos residenciales deben proyectarse y mantenerse de manera que posibiliten el pleno desarrollo de vida de las personas cohabitantes, y deben cumplir con los requisitos del Código Técnico de la Edificación vigente. También se exige que al menos el 50% de las unidades privadas dispongan de cocina y que todas tengan salida de humo, entre otros requisitos de habitabilidad como la accesibilidad universal.

No obstante, estos requisitos no son exclusivos de la normativa de viviendas colaborativas y pueden encontrarse, en gran medida, dentro del marco regulatorio general de la edificación y la habitabilidad que ya rige en la Comunitat Valenciana.

La Ley establece también una serie de principios generales que deben guiar el diseño y la calidad de los edificios de viviendas colaborativas, como la flexibilidad, la sostenibilidad medioambiental, y la biohabitabilidad. Aunque estos principios son importantes y contribuyen a la calidad de las viviendas, no

son exclusivos de la vivienda colaborativa y se aplican ampliamente en la normativa de edificación y diseño sostenible.

5.1. Requisitos para ser beneficiarias de las medidas de fomento

Las cooperativas de viviendas colaborativas deben mantener ciertos requisitos durante el tiempo que sean beneficiarias de las medidas de fomento. Además, la Ley establece que las entidades titulares de viviendas colaborativas están sujetas a un régimen sancionador específico en caso de incumplimiento de sus obligaciones. Este régimen sancionador está alineado con la legislación autonómica sobre la función social de la vivienda.

Los requisitos están detallados en los artículos 19 y ss. de la Ley 3/2023, de 13 de abril:

El art. 19 destaca la necesidad de que las cooperativas mantengan los estándares que les permitan acceder a bonificaciones tributarias y otros beneficios. Específicamente, las cooperativas deben asegurar que las viviendas colaborativas se declaren de especial interés o utilidad pública para poder beneficiarse de las bonificaciones sobre el impuesto de bienes inmuebles y el impuesto de construcciones, instalaciones y obras.

Además, se establece que, para recibir la cesión de suelo público, las cooperativas deben cumplir con los requisitos previstos en la ley y comprometerse a destinar los terrenos a la promoción, construcción y gestión de viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso (apartado 7). Exclusivamente, en el caso de los titulares de edificios o conjuntos residenciales de viviendas colaborativas de interés social, las cesiones podrán ser a precios inferiores al de mercado si se comprometen a construir viviendas colaborativas de interés social (apartado 8).

En caso de incumplimiento de las obligaciones relativas al uso de la función social de la vivienda, las cooperativas de viviendas colaborativas están sujetas a un régimen sancionador específico. Este régimen sancionador se detalla en el art. 22 de la ley; así, el régimen sancionador aplicable será el previsto en la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda, y la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la vivienda, además de cualquier otra legislación autonómica aplicable. Este marco se aplica a las cooperativas que no cumplan con sus obligaciones, garantizando así el cumplimiento de las normativas y la protección de los derechos de los usuarios.

Las *infracciones leves* incluyen aquellos incumplimientos de menor gravedad, como la falta de presentación de documentos en tiempo y forma, necesarios para el seguimiento y control de las ayudas recibidas. También se considera una infracción leve no propor-

cionar a los usuarios la información adecuada sobre el estado de conservación y mantenimiento de las viviendas. Estas infracciones, aunque no ponen en peligro inmediato la sostenibilidad del proyecto, son esenciales para mantener la transparencia y la confianza entre todos los actores involucrados.

Las *infracciones graves* son aquellas que afectan significativamente al buen funcionamiento de las viviendas colaborativas. Por ejemplo, destinar las viviendas a usos distintos de los previstos en la ley, como alquilarlas a terceros no socios sin autorización, constituye una infracción grave. Asimismo, no llevar a cabo las obras de conservación y mantenimiento necesarias para asegurar la habitabilidad y seguridad de las viviendas se considera una grave falta. Además, presentar información falsa o engañosa para obtener ayudas o beneficios fiscales también se clasifica como infracción grave. Estas infracciones tienen un impacto directo en la sostenibilidad del proyecto y pueden poner en riesgo la viabilidad a largo plazo de la cooperativa.

Las *infracciones muy graves* incluyen conductas que se desvían significativamente del propósito y los principios de las viviendas colaborativas. Un ejemplo es la desviación de fondos públicos recibidos para finalidades distintas a las establecidas en los proyectos de vivienda colaborativa. También se considera muy grave la reiteración de infracciones graves en un periodo determinado. Otro caso de infracción muy grave es el incumplimiento del contrato de cesión de uso, como negarse a devolver la vivienda a la cooperativa cuando el socio cause baja o intentar transmitir de manera autónoma el derecho de uso sin cumplir con las disposiciones legales. Estas infracciones afectan profundamente la integridad y la sostenibilidad del proyecto, y requieren medidas correctivas severas.

El régimen sancionador está diseñado para garantizar que las cooperativas de viviendas colaborativas actúen de acuerdo con la normativa y los principios de la vivienda colaborativa, promoviendo la sostenibilidad y el uso adecuado de los recursos públicos.

La Ley establece sanciones específicas para cada tipo de infracción, ajustadas a la gravedad de las mismas. Para las infracciones leves, las sanciones pueden incluir desde una amonestación hasta multas económicas menores. Las infracciones graves pueden resultar en multas significativas y la suspensión temporal del derecho a recibir ayudas públicas. Las infracciones muy graves pueden llevar a multas aún mayores, la exclusión de la entidad del registro de entidades colaborativas, y en casos extremos, la disolución de la cooperativa. Este régimen sancionador asegura que las cooperativas se mantengan dentro de los parámetros legales y contribuyan positivamente a la sostenibilidad y el bienestar de la comunidad.

5.2. Reglamento de Régimen Interno

El reglamento de régimen interno juega un papel fundamental en la estructura y el funcionamiento de las cooperativas de viviendas colaborativas según su normativa reguladora. Este reglamento es esencial porque define las normas y directrices internas que deben seguir los miembros de la cooperativa para asegurar una gestión ordenada y eficaz.

La ley establece en el art. 7 que cada cooperativa debe elaborar y aprobar su propio reglamento de régimen interno. Éste tiene varias funciones clave:

1. Normas de Convivencia y Uso de Espacios Comunes: El reglamento debe incluir disposiciones sobre el uso de los espacios comunes y las normas de convivencia entre los miembros. Esto es crucial para garantizar que todos los residentes comprendan y respeten las reglas establecidas, promoviendo así una convivencia armoniosa y sostenible.

2. Gestión y Participación: También regula la gestión interna de la cooperativa, especificando los procedimientos para la toma de decisiones, las responsabilidades de los diferentes órganos de gobierno de la cooperativa, y los mecanismos de participación de los socios en la gestión. Esto asegura que la cooperativa funcione democráticamente y que todos los miembros tengan voz y voto en las decisiones importantes.

3. Sostenibilidad y Mantenimiento: El reglamento debe incluir políticas de sostenibilidad, especificando las prácticas que se deben seguir para mantener la sostenibilidad medioambiental de la cooperativa. Esto puede incluir la gestión de residuos, el uso eficiente de recursos, y el mantenimiento de infraestructuras ecológicas.

4. Régimen Sancionador: Un aspecto crucial del reglamento es el régimen sancionador interno. Este detalla las sanciones que pueden imponerse a los miembros que incumplan las normas establecidas, así como los procedimientos para su aplicación. Esto es importante para mantener el orden y el cumplimiento de las normas internas.

La elaboración y aplicación del reglamento de régimen interno deben alinearse con las disposiciones establecidas en la ley y con los principios cooperativos de democracia, transparencia y participación. El artículo 7 subraya la importancia de este reglamento, ya que es un documento vivo que puede ser modificado y adap-

tado según las necesidades y la evolución de la cooperativa, siempre que se siga el procedimiento democrático establecido en los estatutos de la cooperativa.

La Ley señala en varios artículos la necesidad de incluir ciertas disposiciones en los estatutos y en el reglamento de régimen interno:

Así, en el art. 3 define el concepto de vivienda colaborativa y establece que las cooperativas deben contar con un *reglamento de régimen interno* que regule su funcionamiento diario, incluyendo aspectos de convivencia, uso de espacios comunes, gestión y participación, y sostenibilidad.

Por otra parte, el art. 9, detalla los principios de las normas de diseño y calidad que deben reflejarse en el reglamento. Estas normas deben garantizar la funcionalidad, seguridad, habitabilidad y sostenibilidad de las viviendas colaborativas.

El art. 19 establece que las cooperativas deben mantener los estándares que les permitan acceder a bonificaciones y ayudas, y estos estándares deben estar reflejados en el reglamento de régimen interno.

6. Retos y oportunidades en la colaboración con Entidades Públicas

Las viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso pueden acogerse a cualquier régimen de protección pública, siempre que cumplan con los requisitos normativos. Esta compatibilidad garantiza que las ayudas establecidas en la ley sean complementarias con otras ayudas públicas disponibles.

El respaldo de la administración, tanto autonómica como local, es fundamental para el éxito de los proyectos de Cohousing, especialmente en aquellos dirigidos a personas mayores. Este apoyo se manifiesta en nuestro ordenamiento jurídico a través de diversas fórmulas. Por ejemplo, la administración puede participar en el capital social de las cooperativas, ya sea como socios o asociados. Otra modalidad de apoyo es la cesión de suelo público para promover viviendas cooperativas en régimen de cesión de uso. Además, la administración puede ofrecer avales a los socios para facilitar la obtención de préstamos necesarios para cubrir sus cuotas en la cooperativa. En todos estos casos, se trata de un modelo de colaboración público-cooperativa, esencial para el desarrollo y sostenibilidad de estos proyectos habitacionales¹⁹.

19.- La Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo puede gestionar el pago de alquileres de viviendas colaborativas, afectando el pago de las cuotas de la vivienda colaborativa que habiten los usuarios. Este mecanismo asegura que las viviendas colaborativas formen parte del parque público de vivienda de la Generalitat, destinadas a alquiler social durante la duración del contrato de cesión.

6.1. Derecho de superficie y AAPP

El derecho de superficie, regulado en los artículos 3 y siguientes del Real Decreto Legislativo 7/2015, se configura como un derecho real que permite a su titular, en este caso una cooperativa promotora, convertirse en propietario temporal de lo que construya o edifique, así como de lo ya construido o edificado. Las Administraciones Públicas (AAPP) mantendrán la propiedad del suelo, y al finalizar el periodo pactado (que no podrá exceder de 99 años), lo construido revertirá al propietario original del terreno. El artículo 54.5 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (LSRU) establece que “a la extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración, el propietario del suelo hace suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiera constituido el derecho. No obstante, podrán pactarse normas sobre la liquidación del régimen del derecho de superficie”.

Una de las principales ventajas de estos proyectos es la reducción de los costes de financiación, ya que no es necesario adquirir la propiedad del suelo. El derecho de superficie puede constituirse a título oneroso, en cuyo caso la contraprestación puede consistir en el pago de una suma alzada, un canon periódico, la adjudicación de viviendas, locales o derechos de arrendamiento, o una combinación de estos elementos. También puede constituirse de forma gratuita y puede ser objeto de transmisión y gravamen, siempre dentro de los límites establecidos en el momento de su constitución.

Si las características de la construcción lo permiten, el superficiario puede constituir la propiedad superficiaria en régimen de propiedad horizontal sin necesidad del consentimiento del propietario del suelo. Por otro lado, el propietario del suelo puede transmitir y gravar su derecho, separándolo del derecho del superficiario, sin necesidad de su consentimiento. Este mecanismo legal crea una disociación entre la propiedad del suelo y la propiedad de la construcción o edificación, que se atribuye temporalmente al superficiario. Esta atribución puede ser directamente sobre la superficie, sobre construcciones ya existentes, o en el subsuelo.

Cuando se trata de la adjudicación del derecho de superficie por parte de las AAPP a través de concurso, estas no pueden asumir la financiación directa de las actuaciones de las cooperativas adjudicatarias, salvo que esté expresamente previsto en el pliego de condiciones. Esto se debe a que tal financiación directa podría vulnerar la normativa del concurso y romper el principio de igualdad, resultando en una discriminación de unas cooperativas sobre otras.

Además, los pliegos de condiciones suelen establecer que la redacción de los proyectos, la promoción y la construcción deben quedar exclusivamente a riesgo y ventura de la cooperativa superficiaria. Esta cooperativa debe asumir los riesgos económicos y la responsabilidad derivada del proyecto. Uno de los criterios de adjudicación es el estudio de viabilidad económica correspondiente a la promoción y construcción del edificio, así como su gestión durante la vigencia del derecho de superficie.

La Ley Reguladora de las Leyes de las Comunidades Valencianas (LRLCV) recoge en los artículos 186-187 las cesiones gratuitas y en el artículo 188 las cesiones onerosas. En el caso de las primeras, las gratuitas, el artículo 186 establece que no podrán cederse gratuitamente, excepto a entidades o instituciones públicas, sociedades con capital mayoritario público, o a instituciones privadas de interés público sin ánimo de lucro, “siempre que los fines que justifiquen la cesión redunden en beneficio de los habitantes del término municipal”. Además, el apartado 2 señala que “la cesión deberá efectuarse de conformidad con el procedimiento previsto en el Reglamento de Bienes de las entidades locales y para una finalidad concreta que se justifique, con fijación del plazo para llevarla a cabo, produciéndose la reversión automática en caso de incumplimiento o falta de uso del mismo”.

El procedimiento de cesión se puede realizar de manera directa o por concurso, de forma gratuita o con la prestación que pueda acordarse, “a otras administraciones públicas o entidades privadas sin ánimo de lucro para su destino a fines de utilidad pública e interés social, relacionados con la prestación de servicios sociales, sanitarios, actividades educativas, culturales, deportivas u otras análogas que redunden en beneficio de los vecinos.” El acuerdo debe determinar la finalidad concreta de los bienes, la duración o el carácter de la cesión en precario, y el plazo máximo de uso de los bienes será de 30 años.

En esta misma línea, los derechos de superficie que formen parte de bienes del Patrimonio Público de Suelo pueden cederse de forma directa a entidades sin ánimo de lucro, conforme a lo previsto en el artículo 105.4.d) del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, para construir viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso.

En todo pliego de condiciones o convenio que tenga por objeto la adjudicación directa, se podrán incluir cláusulas sociales, entendidas como condiciones de ejecución del contrato prefijadas por la legislación o por el órgano de contratación en los pliegos de condiciones, son exigibles a los licitadores y contratistas con el fin de promover, impulsar o garantizar los objetivos sociales de interés general. También se emplean

como instrumento para garantizar la calidad de los contratos, la protección de la salud, la integración de personas vulnerables, promover la igualdad de género y fomentar el consumo responsable, entre otras finalidades.

La Ley de Contratos del Sector Público (LCSP) incorpora la utilización de las cláusulas sociales de manera transversal y estratégica, dirigiéndolas al desarrollo de políticas públicas sociales. Aunque no son el único recurso para eliminar la exclusión social, sí constituyen un instrumento valioso para cumplir este objetivo.

El artículo 99 de la LCSP reconoce la obligación de los poderes públicos de tomar conciencia de su capacidad para lograr los objetivos sociales y públicos de la contratación, e incorporar fines sociales en la licitación de los contratos. Este artículo señala que el objeto del contrato deberá determinarse en función de las necesidades o funcionalidades concretas a satisfacer y podrá incorporar innovaciones tecnológicas, sociales o ambientales que mejoren la eficiencia y sostenibilidad de los bienes, obras o servicios contratados.

La inclusión de aspectos sociales debe combinarse siempre con el criterio de la mejor relación calidad-precio. El objeto del contrato debe prestar especial atención a las necesidades o funcionalidades a satisfacer, sin cerrarse a una solución única, como establece el artículo 145.6 de la LCSP.

Las cláusulas sociales pueden implementarse en las diferentes fases del proceso de contratación: como criterio de selección de licitadores, como criterio de adjudicación del contrato o en la ejecución del mismo. Según lo previsto en el artículo 122.2 de la LCSP, en los pliegos de cláusulas administrativas particulares que forman parte del contrato, se incluirán, entre otras, las consideraciones sociales, laborales y ambientales que, como criterios de solvencia, de adjudicación o como condiciones especiales de ejecución, se establezcan²⁰.

En la fase de preparación y selección, las cláusulas sociales se incorporan a través de la definición del objeto del contrato, la elaboración del presupuesto base y la redacción de pliegos y prescripciones técnicas. El acceso a la licitación puede condicionarse a la exigencia de solvencia económica y financiera y la clasificación de los licitadores, siempre que esté vinculado al

objeto del contrato y sea proporcional al mismo, como se establece en los artículos 90, 93 y 94 de la LCSP.

En la fase de adjudicación, la selección de contratos se realizará utilizando una pluralidad de criterios basados en la mejor relación calidad-precio. El artículo 145.2 de la LCSP permite que los contratos se adjudiquen con arreglo a criterios que atiendan a la mejor relación coste-eficacia, incluyendo el cálculo del coste del ciclo de vida del producto, obra o servicio, como se detalla en el artículo 148 de la LCSP. Los criterios cualitativos pueden incluir aspectos medioambientales o sociales, vinculados al objeto del contrato.

Durante la fase de ejecución, los órganos de contratación pueden establecer condiciones especiales en relación con la ejecución del contrato, siempre que estén vinculadas al objeto del contrato, no sean discriminatorias y sean compatibles con el derecho de la Unión Europea. El artículo 202.2 de la LCSP establece que debe incluirse al menos una condición especial de ejecución que se refiera a consideraciones económicas, de innovación, medioambientales o sociales.

Con carácter general, la ley de contratos señala que siempre y cuando sea posible, se dará preponderancia a los criterios objetivos frente a los subjetivos. Pero en absoluto señala exclusividad, ni predominio, ni mayoría. Por lo tanto, son tan válidos y legales los criterios subjetivos como los objetivos²¹.

En relación con los criterios de adjudicación, si se hacen depender de un juicio de valor, será necesario identificar subcriterios, puntuación y porcentaje sobre el total; además, deberán estar en correlación con las condiciones de ejecución y el contenido de la propuesta técnica.

En el caso de que se hayan impuesto condiciones de obligado cumplimiento, se deberán integrar en la propuesta.

Los criterios evaluables mediante juicio de valor son los siguientes:

a) Viabilidad económica:

La solvencia económica y financiera de la licitadora se justificará, de conformidad con lo establecido en los arts. 86 y ss. de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público, y el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el reglamento general de la ley de contratos de las administraciones públicas con alguno de los siguientes

20.- VAÑÓ, M.J. (2016): "Limitaciones a la aplicación de cláusulas sociales en la contratación pública desde la perspectiva del derecho de la competencia", CIRIEC-España, *Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, 87,177-202.

21.- VAÑÓ VAÑÓ, M.J. et al. (2022): *Mecanismos de colaboración público-privada a través de entidades de la economía social*, IUDESCOOP (Instituto Universitario de Investigación en Economía Social, Cooperativismo y Emprendimiento).

documentos ya se trate de entidades de nueva creación o preexistentes:

- Aportación de las declaraciones apropiadas de entidades financieras que aseguren la viabilidad financiera del proyecto de promoción o bien informe de experto independiente que lo acredite.

- Si se pretende la constitución de un préstamo hipotecario sobre el derecho de superficie, se adjuntará la propuesta de la entidad financiera donde consten las condiciones de financiación, desglosando y justificando el detalle económico del préstamo que se propone.

- Seguro de responsabilidad civil por riesgos profesionales por un importe igual o superior al importe del precio de construcción del proyecto presentado.

b) Equipo técnico propuesto:

Documento en el que se indique la gestora cooperativa y/o el equipo de profesionales independientes con los que tenga contrato o precontrato para gestionar la promoción correspondiente al concurso, con una reseña del personal técnico y el equipo multidisciplinar que asesorará sobre la promoción, la construcción y la gestión de las viviendas. Este equipo multidisciplinar debe estar formado por personas especializadas en algunos de los siguientes sectores: ámbito jurídico, económico, técnico (arquitectónico, medioambiental, etc.), social y de dinamización y participación de grupos. Necesariamente deberán concurrir los ámbitos jurídico, económico y técnico

Si no se dispone de gestora o de equipo de profesionales independientes, documento en el que se indique el personal técnico y el equipo multidisciplinar que, integrado en la cooperativa o en la cooperativa en constitución, participará en la promoción, la construcción y la gestión de las viviendas.

Este equipo multidisciplinar debe estar formado al menos por personas especializadas en el ámbito jurídico, económico y técnico (arquitectónico, medioambiental, etc). Podrán incorporarse especialistas en el ámbito, social y de dinamización y participación de grupos que, integrados o no en la entidad sin ánimo de lucro o en la cooperativa de viviendas participarán en la promoción, construcción y gestión de las viviendas.

c) Propuesta arquitectónica, urbanística:

- Calidad del proyecto desde el punto de vista arquitectónico y de integración urbanística. Certificación de experto.

- Adecuación medioambiental. Certificación.

- Adecuación tipológica de las viviendas y del edificio a los colectivos a los que se destinará según programa propuesto. Optimización de la relación de superficies, útiles y construidas. Certificación de experto.

- Cumplimiento de toda la normativa, con estricto cumplimiento de la que se refiere a las viviendas protegidas y sus anexos.

d) Aportación social de la propuesta:

- Propuesta colaborativa o de vida en comunidad, relativa a los servicios y actividades que la cooperativa preste o posibilite que se presten en los espacios comunes habilitados.

- Porcentaje de techo que en su caso se destinará, respecto del total permitido por el planeamiento, a servicio de utilidad pública o interés o fines sociales, tanto para la comunidad de viviendas como para su entorno (barrio). A mayor porcentaje, mayor puntuación.

- Informe o proyecto en que se materialice el componente social o colaborativo. Servicios sociales, asistencia a mayores, enseñanza, servicios de limpieza, integración social, igualdad...

- Porcentaje de techo residencial que se destinará a viviendas de protección pública, que al menos deberá ser del 50%.

e) Modelo de gestión y mantenimiento:

- El mantenimiento del edificio, justificando especialmente lo concerniente a los elementos comunes y los servicios públicos que se ubiquen en el inmueble. Alcance, programación y periodicidad de las actuaciones de conservación y mantenimiento ordinario y extraordinario, integración de sector vulnerable de la población o vecinos.

- La periodicidad y forma en que el adjudicatario dará traslado al titular de los terrenos del nivel de ocupación y destinatarios de viviendas y locales, del estado de cuentas de la administración del edificio y de sus viviendas y locales, a fin de que el cedente pueda verificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la cesión durante el plazo de vigencia de la misma. Creación de comité de seguimiento democrático, y de interlocución.

- Periodicidad en que se informará de la gestión del servicio público que, en su caso, se implante además de las viviendas. Periodicidad en la que se informará al titular de la parcela, igualmente, del estado físico del edificio y de las actuaciones encaminadas a su mantenimiento y conservación.

- Si lo hubiera, contrato de prestación de servicios con una gestora profesional de cooperativas con experiencia y solvencia en el asesoramiento y gestión en todos aquellos campos relacionados con la promoción, construcción y gestión de viviendas.

La DA 22 de la LCSP se reconoce la posibilidad de adjudicación de contratos de concesión de obras y servicios a sociedades de economía mixta cuando concurra mayoritariamente capital público con capital privado siempre que la elección del socio privado

se efectúe de conformidad con las normas de la LCSP “para la adjudicación del contrato cuya ejecución constituya su objeto y siempre que no se introduzcan modificaciones en el objeto y las condiciones del contrato que se tuvieron en cuenta en la selección del socio privado”. Y siempre dentro de lo establecido en la Subsección 4.^a de la Sección 3.^a del Capítulo I del Título I del Libro Segundo, relativa a la modificación de los contratos”.

La condición esencial que debe respetar a lo largo de la vida de esta es que en todo caso no se modifiquen las condiciones esenciales de la adjudicación, a no ser que se prevea en el contrato. Lo que les permitirá por ejemplo utilizar medios de financiación como las emisiones de obligaciones, empréstitos, créditos participativos, ampliaciones de capital o titularizar los derechos de cobro que ostenten frente a la entidad adjudicadora del contrato cuya ejecución se le encomienda previa autorización del órgano de contratación y de acuerdo con los requisitos previstos en la normativa reguladora del mercado de valores.

6.2. Aval de las AAPP

Además de las líneas específicas de financiación directa ofrecidas por las Administraciones Públicas (AAPP), estas pueden establecer mecanismos de financiación blanda y facilitar el acceso al crédito mediante garantías públicas o avales. Estos instrumentos son esenciales para los promotores sociales y las cooperativas de vivienda, ya que facilitan significativamente el acceso al crédito necesario para desarrollar sus proyectos²².

Las AAPP tienen la capacidad de crear líneas de garantías o avales públicos para proyectos cooperativos, basándose en criterios de interés general. El artículo 89 de la Ley 1/2015 establece que la Generalitat Valenciana puede prestar garantías a las operaciones de crédito o a las obligaciones económicas contraídas por empresas o entidades, tanto públicas como privadas. Estas garantías se formalizan en forma de avales, los cuales son autorizados por el Consell mediante acuerdo a propuesta del titular de la Conselleria con competencias en materia de hacienda. El importe total de los avales a autorizar en cada ejercicio se fija en la Ley de Presupuestos. El aval concedido puede garantizar únicamente el pago del principal y los intereses, a menos que la Ley de Presupuestos o el acuerdo de concesión dispongan expresamente otra cosa.

Es importante que estas ayudas se mantengan dentro de los límites establecidos por el ordenamiento jurídico en materia de ayudas permitidas, las cuales son entendidas como ventajas económicas concedidas de manera selectiva a operadores o empresas por parte de los poderes públicos. Este tipo de ayudas pueden distorsionar la competencia en los mercados, lo que va en contra del interés general.

Sin embargo, se aceptan las denominadas ayudas de minimis conforme al Reglamento (UE) N° 360/2012 de la Comisión de 25 de abril de 2012, relativo a la aplicación de los artículos 107 y 108 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE). Estas ayudas son aplicables a empresas que prestan servicios de interés económico general y no afectan el comercio entre los Estados miembros ni distorsionan la competencia, siempre que el importe total de la ayuda concedida no supere los 500.000 EUR durante cualquier período de tres ejercicios fiscales.

Otra vía de participación de las AAPP en modelos de viviendas cooperativas es a través de la concesión de avales o garantías.

La incorporación de avales o garantías en los proyectos cooperativos en cesión de uso implica distinguir, al menos, dos tipos de avales: aquellos referidos a la cooperativa o a los socios individualmente considerados respecto de su deuda asumida para el desarrollo del proyecto, y los avales de las cantidades entregadas a cuenta por parte de los socios.

En relación con los primeros, es habitual que las entidades de crédito soliciten avales, ya sea a los socios o a terceros. En este contexto, cabe mencionar la posibilidad de firmar avales solidarios y mancomunados, una práctica muy común en las cooperativas de viviendas en cesión de uso.

El **aval solidario** es una garantía mediante la cual el avalista se compromete, con todos sus bienes presentes y futuros, a hacer frente a un compromiso de pago en caso de que el deudor no cumpla con el pago. La solidaridad implica que la entidad financiera puede reclamar la totalidad de la deuda a cualquiera de los avalistas, quienes, una vez pagada la deuda, solo pueden reclamar al deudor el importe pagado a través de la acción de regreso. En caso de incumplimiento por parte de un socio o de la cooperativa, la entidad de crédito puede solicitar el embargo de bienes de uno o varios socios por el importe total de la deuda, más los intereses y las costas, sin necesidad de embargar

22.- VAÑÓ, M.J. (2022): VIVIENDA COLABORATIVA Y PERSONAS MAYORES. *Teoría & Derecho. Revista De Pensamiento jurídico*, 33, 192-219. <https://doi.org/10.36151/td.2022.056>

previamente el suelo del proyecto de la cooperativa. Este tipo de aval puede comprometer la esencia de la cooperativa, donde la responsabilidad de los socios está limitada al cumplimiento del contrato, y puede quebrantar el principio de igualdad entre los socios, ya que aquellos con mayor capacidad económica arriesgan más.

El **aval mancomunado**, por otro lado, es la figura habitualmente utilizada en estos proyectos. Significa que cada avalista responde únicamente por la parte de la deuda que le corresponde. Todos los bienes presentes y futuros del patrimonio personal del avalista están afectados, lo que implica que, si el socio es el avalista, no puede desvincularse del proyecto y asume la responsabilidad económica frente al banco en caso de concurso de acreedores de la cooperativa o graves problemas de liquidez.

Por otra, los **avales de cantidades a cuenta**, que según lo dispuesto en la Ley 57/1968 y el Decreto 3114/1968, regula dos fórmulas: el seguro concertado con una entidad aseguradora autorizada administrativamente y el aval emitido por una entidad de crédito de las cantidades anticipadas por los socios. Estas garantías se refieren a un seguro de caución y a un aval bancario. El riesgo cubierto por ambos contratos es la restitución de las cantidades anticipadas por los socios cooperativistas más el interés legal de las mismas cuando la construcción no se inicie o no se concluya por cualquier causa, dentro del plazo acordado, o bien no se obtenga la cédula de habitabilidad, o la cooperativa no cumpla con su obligación de devolverlas (arts. 1.1ª y 4 de la Ley 57/1968).

La entrega de cantidades anticipadas para adquirir una vivienda en régimen de cooperativa y sus efectos ha sido una cuestión controvertida hasta la decisión adoptada por el Tribunal Supremo en su sentencia de 12 de julio de 2016. En esta sentencia, se concluye que es una obligación esencial del promotor garantizar las cantidades entregadas a cuenta mediante un aval o seguro de caución mientras la vivienda no esté terminada y lista para ser entregada. El incumplimiento de esta obligación faculta al cooperativista a dejar de pagar las cantidades a cuenta o a resolver el contrato por incumplimiento de la cooperativa. Además, el socio puede recuperar las cantidades anticipadas no a cargo de la cooperativa (lo que afectaría a los demás cooperativistas), sino contra el gestor de la cooperativa por su condición profesional. Una vez recuperadas las cantidades, el cooperativista debe solicitar la baja de la cooperativa, respetando el procedimiento fijado en los estatutos.

En diciembre de 2022 se aprobó un convenio de colaboración entre la Generalitat Valenciana y el Institut Valencià de Finances (IVF) en el que se fijaba un

marco esencial para la promoción y desarrollo de proyectos de viviendas colaborativas. Este convenio tiene como objetivo principal regular la colaboración entre ambas entidades mediante la creación de un programa específico en el IVF, destinado a avalar los préstamos necesarios para la realización de actuaciones de viviendas en régimen colaborativo.

Este programa de avales se ha diseñado para facilitar el acceso al financiamiento tanto de financiadores públicos como privados, ofreciendo garantías que respalden las operaciones crediticias. Las cooperativas de viviendas, especialmente aquellas adjudicatarias del derecho de superficie de suelo público son los destinatarios principales de estas garantías.

Para poder beneficiarse de estos avales, las cooperativas de viviendas deben cumplir con una serie de condiciones detalladas en el convenio. Primero, deben contar con todas las licencias, autorizaciones y permisos necesarios para ejecutar sus proyectos, cumpliendo con las normativas nacionales y comunitarias aplicables, incluyendo aquellas relacionadas con la competencia, la contratación del sector público y la protección del medio ambiente. Además, es imperativo que estas cooperativas estén al día con sus obligaciones tributarias tanto ante el Estado como ante la Generalitat, así como con la Seguridad Social.

Otra condición clave es que las cooperativas no deben estar sujetas a ninguna orden de recuperación pendiente tras una decisión de la Comisión Europea que declare una ayuda ilegal e incompatible con el mercado común. Asimismo, no deben encontrarse en ninguna de las circunstancias que impidan recibir ayudas, tal como se establece en el artículo 13 de la Ley General de Subvenciones.

El IVF, actuando como beneficiario directo del convenio, tiene la responsabilidad de conceder avales a las cooperativas que cumplan con estas condiciones. Estos avales pueden cubrir un importe equivalente a cinco cuotas impagadas del préstamo, asegurando así la estabilidad financiera del proyecto. En caso de tener que satisfacer las cantidades avaladas e impagadas, el IVF se reembolsará a través del programa creado para tal fin y luego exigirá el reembolso a la entidad avalada.

El convenio establece también una preferencia para aquellas cooperativas que busquen crear viviendas colaborativas en régimen de cesión de suelo público, otorgándoles prioridad en el acceso a estos avales. Esta medida asegura que los proyectos de mayor interés social reciban el apoyo necesario para su desarrollo.

6.3. Bonificación de intereses

El apoyo de la Administración es esencial para conseguir el éxito del proyecto de Cohousing, pero es importante analizar los límites legales a dicha participación, y qué tipo de instrumentos serán los más recomendables para este tipo de proyectos.

Las AAPP podrán participar realizando inversiones que contribuyan a la creación, consolidación o mejora de la competitividad de cooperativas (socios de trabajo). Pueden consistir en subvenciones directas o en bonificación de intereses de los préstamos destinados a financiar estas inversiones

Por ello, tratamos de conciliar los intereses de las AAPP con los de la entidad financiadora y la cooperativa adjudicataria del derecho de superficie.

Tradicionalmente, las sociedades cooperativas se han caracterizado por financiarse mediante las siguientes vías:

- Aportaciones sociales: estas son las contribuciones de cada socio al patrimonio neto de la cooperativa. Se materializan en la cuota social, aunque no todas las aportaciones de los socios se incorporan al capital social.

- Autofinanciación: que está compuesta por los excedentes generados por la cooperativa. Incluye los fondos de reserva obligatorios, el fondo de educación y promoción, y el fondo de reserva voluntario.

- Financiación externa:

- Tradicional: incluye préstamos bancarios y pólizas de crédito.

- No tradicional: incluyen las obligaciones, participaciones especiales y títulos participativos.

Esta combinación de fuentes de financiación y garantías es fundamental para dotar de solidez y viabilidad a los proyectos cooperativos, asegurando así su éxito y sostenibilidad a largo plazo.

Como ejemplo de bonificación de intereses debe destacarse el convenio de colaboración firmado entre la Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) y el Institut Català de Finances (ICF) que establece un marco esencial para promover el acceso a la vivienda mediante la creación de varias líneas de financiación.

Este convenio tiene como objetivo central fomentar la promoción de viviendas de protección oficial destinadas al alquiler, alineándose con el Plan por el Derecho a la Vivienda establecido en el Decreto 75/2014 de 27 de mayo.

Según lo dispuesto en este decreto, es posible suscribir préstamos protegidos para la promoción y otorgamiento de subvenciones a las personas o entidades promotoras, o subsidiar préstamos libres o protegidos. En virtud de este plan, la AHC tiene la competencia para establecer las bases y condiciones para la aprobación de subvenciones y la bonificación de intereses

de los préstamos necesarios para financiar proyectos de promoción de viviendas de protección oficial.

Un ejemplo notable de este esfuerzo es el convenio firmado el 30 de noviembre de 2017, destinado a la creación de una línea de préstamos bonificados para la promoción de viviendas de protección oficial. Este convenio especifica que tanto el ICF como la AHC trabajarán juntos para facilitar el acceso al crédito necesario para estos proyectos, con un fondo de bonificación de intereses gestionado por la AHC en el seno del ICF.

El fondo de bonificación de intereses está diseñado para reducir significativamente el coste financiero de los préstamos, aplicando una bonificación del 2.25% sobre el tipo de interés de los préstamos otorgados. Este fondo se constituye con aportaciones plurianuales que se depositarán en el ICF, asegurando así la disponibilidad de recursos para la bonificación continua de los intereses de los préstamos.

Los beneficiarios de estas líneas de financiación incluyen promotores públicos y privados con sede social u operativa en Cataluña. Para acceder a estas ayudas, los beneficiarios deben cumplir con varios requisitos, como estar al corriente en sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, y no estar sujetos a órdenes de recuperación pendientes por ayudas ilegales.

Además de la bonificación de intereses, el convenio también contempla la creación de líneas de garantías públicas que faciliten el acceso al crédito a través de avales proporcionados por el ICF. Estas garantías son esenciales para asegurar la viabilidad financiera de los proyectos de vivienda protegida, especialmente en el caso de promotores que no están sujetos al principio de prudencia financiera.

La AHC ha constituido en el seno del ICF un "Fondo de Bonificación de Intereses" que servirá para reducir el tipo de interés de los préstamos otorgados en un 2.25%. Este fondo se dota con aportaciones plurianuales, alcanzando un total de 28.181.250 euros, que se depositan en el ICF y se utilizan para bonificar los intereses de los préstamos. Los préstamos otorgados bajo este convenio están sujetos a condiciones específicas según el tipo de entidad promotora.

En el caso de entidades no sometidas al Principio de Prudencia Financiera:

- Tipo de Interés: los préstamos tienen un tipo de interés fijo del 4,25%, sobre el cual se aplica una bonificación del 2,25%. Esto reduce significativamente el coste financiero para las entidades promotoras.

- Importe: el importe mínimo de los préstamos es de 120.000 euros, y no puede superar el 80% del coste de ejecución de las viviendas, con un máximo de 120.000 euros por vivienda de la promoción financiada o 64.000 euros por cada alojamiento de la promoción.

- Plazo de Amortización: el plazo máximo de amortización es de 30 años, con la posibilidad de un período de carencia de hasta dos años.

- Garantías: se requiere hipoteca sobre la construcción por parte de los promotores, prenda de los derechos de crédito derivados de los contratos de alquiler y otras garantías consideradas suficientes por el ICF.

- Desembolso y Amortización: los fondos se desembolsan durante un plazo de 24 meses contra la presentación de justificantes, y la amortización se realiza por meses vencidos mediante el sistema francés.

En el caso de entidades sometidas al Principio de Prudencia Financiera, las condiciones de estos préstamos están reguladas por las órdenes ministeriales que periódicamente establecen las condiciones de

este tipo de operaciones. En todo lo no previsto expresamente, se aplican las mismas condiciones definidas para los préstamos de las entidades no sometidas al principio de prudencia financiera.

El fondo de bonificación se utiliza para reducir el tipo de interés de los préstamos otorgados bajo esta línea. La bonificación se aplica recibo a recibo, y en caso de revocación de la ayuda, la bonificación se detendrá para los recibos siguientes. El ICF no recuperará las bonificaciones ya aplicadas, ya que la AHC se encargará de gestionar cualquier revocación de la ayuda. Si el fondo se queda sin disponibilidad, se dejarán de bonificar los recibos hasta que se recupere la disponibilidad, momento en el cual se regularizarán los recibos cobrados sin bonificación.

Referencias bibliográficas

- CHAVES ÁVILA, R. (2001): "Las cooperativas en la segunda república española. 1931, primera Ley española de Cooperativas", *Noticias de la economía pública social y cooperativa*, nº 33.
- FAJARDO GARCÍA, G. (2009): "Nuevas perspectivas del cooperativismo de viviendas", *Noticias de la economía pública social y cooperativa*, nº 53.
- FAJARDO GARCÍA, I.G. (2014): "¿Cómo procura alojamiento una cooperativa de viviendas? Modalidades de cooperativas de viviendas y prestaciones sobre objetos distintos a la vivienda". En: *Las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana*, CIRIEC-España ed., Valencia.
- FAJARDO, I.G. (2009): "El objeto social de las cooperativas de viviendas en la legislación española". Pensamientos jurídicos y palabras dedicadas a Rafael Ballarín, Servei de Publicacions de la UV.
- FAJARDO, VAÑÓ y MERINO (2021): *Claves de la colaboración público-cooperativa en el ámbito local: vivienda, empleo y servicios públicos*, FECOVI-IUDESCOOP-GVA.
- LAMBEA RUEDA, A. (2012): "Adjudicación y cesión de uso en las cooperativas de viviendas: usufructo, uso y habitación y arrendamiento", *CIRIEC-España, Revista jurídica de Economía Social y Sooperativa*, 23, 139-178.
- LAMBEA RUEDA, A. (2014): "La adjudicación de la vivienda: significado y régimen jurídico. Coste de la vivienda para el cooperativista. ¿Existen limitaciones?". En AA.VV., *Las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana. Constitución y funcionamiento*, Valencia: CIRIEC-España.
- LÓPEZ DE LA CRUZ, L. & VÁZQUEZ-PASTOR JIMÉNEZ, L. (2015): "Nuevos modelos de hábitat compartido: el proyecto de cohousing. Del derecho de propiedad al derecho de uso", *Revista de Derecho Patrimonial*, 38, 253-284.
- LÓPEZ DE LA CRUZ, L. (2015): "Co-housing como modelo habitacional para la promoción del envejecimiento activo. Aspectos jurídico-legales de la implantación de las viviendas colectivas en España". En AA.VV., *Soluciones habitacionales para colectivos de mayores*, Sevilla: Universidad Pablo de Olavide.
- LÓPEZ, D. y ESTRADA, M. (2016): "¿Cómo avanzan las dinámicas de senior cohousing en España?". En: S. Ezquerri, M.P. Salanova, M. Pla, J. Subirats (Eds.), *Edades en transición. Envejecer en el siglo XXI*, Madrid: Ariel.
- MERINO, S. (2013): "La cooperativa de viviendas como administradora de bienes comunes", *GIZAEKOA, Revista Vasca de Economía Social*.
- SERRA RODRÍGUEZ, A. (2014): "Diferencias entre la cooperativa de viviendas y otras figuras jurídicas de actividad similar". En: G. Fajarfo (Coord.), *Las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana: constitución y funcionamiento*, Valencia: CIRIEC-España.
- VAÑÓ, M.J. (2022): "Vivienda Colaborativa y Personas Mayores", *Teoría & Derecho. Revista de Pensamiento jurídico*, 33, 192-219, <https://doi.org/10.36151/td.2022.056>
- VAÑÓ VAÑÓ, M.J. et al. (2022): *Mecanismos de colaboración público-privada a través de entidades de la economía social*, IUDESCOOP.
- VAÑÓ, M.J. (2016): "Limitaciones a la aplicación de cláusulas sociales en la contratación pública desde la perspectiva del derecho de la competencia", *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, 87, 177-202.
- ZARAGOZA PASCUAL, G. (2013): "Cooperativismo, viviendas para mayores y Servicios Sociales", *GIZAEKOA, Revista Vasca de Economía Social*, 10, 53-70.

LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA EN URUGUAY

Por **Gustavo Machado**

Doctor en Educación, Universidad de la República (Uruguay)
en estancia postdoctoral en el IUDESCOOP-Universitat de València

1. Introducción^{1,2}

Las cooperativas de vivienda en Uruguay surgen en 1966 a partir de grupos autogestionarios en el interior del país, apoyados por un centro de promoción y asesoramiento al cooperativismo, el Centro Cooperativista Uruguayo (CCU), con gran protagonismo en el desarrollo cooperativo nacional hasta nuestros días. Las mismas asumen la personería jurídica de cooperativas de consumo, al no existir en esos momentos en la legislación uruguaya las cooperativas de vivienda. Fueron financiadas por el Estado como experiencias piloto, con aportes de las intendencias departamentales en maquinaria y de los cooperativistas en ahorro y fundamentalmente en mano de obra (ayuda mutua).

Las primeras experiencias influyeron en la inclusión del capítulo de cooperativas en la Ley 13.728, denominada Plan Nacional de Vivienda, siendo el impulso por el que se formaron y crecieron las cooperativas.

Los estudios sobre el origen (Midaglia, 1992; Nahoum, 2013) analizan que fueron vertientes del sistema cooperativo, por un lado, la práctica de la autoconstrucción en la población uruguaya, producto de una tradición de vida incorporada por los inmigrantes españoles e italianos, promovida por el Estado (Plano de vivienda económico) y, por otro lado, las organizaciones sindicales, de donde surgieron la mayoría de las cooperativas, (un 80% de ellas aproximadamente) (Nahoum, 2013). Ambas vertientes dieron una fisonomía particular y fortaleza al movimiento.

En 2008 se aprueba la Ley General de Cooperativas Nº 18407 que toma, casi íntegro, el capítulo 10 de Cooperativas de Vivienda de la Ley 13.728.

En el artículo 117 de dicha Ley se define que:

"Las cooperativas de vivienda son aquellas que tienen por objeto principal proveer de alojamiento ade-

cuado y estable a sus socios, mediante la construcción de viviendas por esfuerzo propio, ayuda mutua, administración directa o contratos con terceros, y proporcionar servicios complementarios a la vivienda".

Las cooperativas pertenecen a dos sistemas: el de ahorro previo y el de ayuda mutua. En ambas, el grupo tiene que aportar al menos un 15% del valor de las viviendas, el primero con un ahorro grupal anterior a la adjudicación de las viviendas y el segundo aportando su mano de obra en el momento de la construcción.

A su vez se dividen en dos regímenes de propiedad, el de usuarios y el de propietarios.

El de usuarios implica que la propiedad es colectiva, indivisa, realizando los socios uso y goce de la vivienda, pero la propiedad es de toda la cooperativa. El de propietarios se regula por la legislación de propiedad horizontal, teniendo cada socio libre disposición del inmueble.

La ayuda mutua como proceso comunitario de autoconstrucción, además de configurar una forma de aportar valor para la edificación de las viviendas, supone un rol central en el control colectivo y apropiación de la experiencia. Es el trabajo colectivo y comunitario en la construcción de la totalidad de las viviendas, sin conocer hasta el final cual será la de cada socio/a, una de las expresiones más importantes de la experiencia cooperativa uruguaya.

La ayuda mutua ha sido incorporada en otros programas de vivienda, con resultados positivos en su mayoría, pero no asociada a la autogestión y participación en todo el proceso como tienen las cooperativas de vivienda, lo que termina reduciendo su potencialidad exclusivamente en los efectos sobre el valor, abaratando los costos por la mano de obra gratuita que aportan los participantes.

Pero en las cooperativas se da lo que Pelli define como autoconstrucción con autogestión:

1.- Investigación desarrollada en el marco del Proyecto TED2021-129787B-I00, financiado por MCIN/AEI/10.13039/501100011033 y por la Unión Europea "NextGenerationEU"/PRTR, denominado COMUNIDADES DE AUTOCONSUMO CLAVE EN LA TRANSICIÓN ENERGÉTICA (POWERCOOP). IP M^a José Vañó Vañó; y del CONVENIO DE COLABORACIÓN PARA EL FOMENTO DE LA VIVIENDA COOPERATIVA EN LA COMUNITAT VALENCIANA firmado entre la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda, la Universitat de València, a través del Instituto Universitario de Investigación en Economía Social, Cooperativismo y Emprendimiento (IUDESCOOP), y la Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de la Comunitat Valenciana (FECOV) 2024.

2.- El autor Gustavo Machado es Doctor en Educación (UNER, Argentina), Magister en Servicio Social (UFRJ-UDELAR), Asistente Social (UDE-LAR). Docente e investigador del Departamento de Trabajo Social de la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad de la República. Jefe del Dpto. de Trabajo Social de la Agencia Nacional de Vivienda. En estancia de posdoctorado en el IUDESCOOP de la Universitat de València (2024).

"que los habitantes desarrollen y ejerciten roles y actitudes sociales, en el curso de la construcción de su vivienda, que difieran y superen el rol que les es habitual, de subordinación a los actores con mayor poder (económico, político, intelectual, social, ritual) (2001: 9)."

En relación a la participación, la estructura organizativa de las cooperativas posibilita la participación de sus socios, no sólo en la fase de construcción de las casas, sino en la gestión anterior y posterior a la obra.

Posee una estructura permanente basada en los principios de democracia participativa, igualdad de derechos y deberes, distribución de tarea, delegación de funciones y control colectivo.

El financiamiento de los diferentes grupos cooperativos está a cargo del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MVOT) y se gestiona a través de la Agencia Nacional de Vivienda. El monto para construir está constituido por un préstamo hipotecario, cuya cuantía se fija en torno a tasaciones máximas establecidas por el MVOT, a 25 años, con un 2% de interés (por buen pagador), reajutable en forma anual, y que cubre el 85% del valor total; y el aporte de la cooperativa que corresponde al 15% restante, en las de ayuda mutua es con mano de obra y en las de ahorro previo, con el ahorro generado.

Si la cuota de amortización del préstamo excede el 25% de los ingresos líquidos del hogar, el MVOT subsidia la diferencia como una política de apoyo a la permanencia en la vivienda, inclusive los hogares con ingresos más bajos tienen mayores porcentajes de subsidio que pueden llegar al 100%. Eso hace que el sistema cooperativo de vivienda uruguayo atienda a sectores de ingresos bajos y medios.

El acceso al suelo para construir es en propiedad y está financiado en el mismo préstamo. Las cooperativas pueden acceder a través del mercado con el ahorro, pero en mayor medida lo hacen a través de carteras de tierras de los gobiernos departamentales o nacional y se paga cuando se obtiene el préstamo.

La cooperativa se conforma como empresa constructora asumiendo, en forma autogestionaria, todas las responsabilidades funcionales y legales que le competen a una organización privada, en este caso organizada en una administración colectiva, democrática y participativa y que se queda con el producto de su construcción, a diferencia de las demás empresas constructoras que lo realizan por encargo o para la venta de lo producido.

Este proceso definido como autogestión es otra de las particularidades y supone la asunción de las decisiones y responsabilidades en todo el proceso. Es la expresión máxima de la autonomía, no en un concepto liberal, ya que el Estado financia las viviendas,

sino por la gestión de la totalidad de las decisiones por parte del grupo, tanto las económicas, como las políticas y vinculadas al proyecto social, urbano y arquitectónico.

Para efectivizar la autogestión, asistir y formar en dicho proceso la cooperativa contrata, dentro de un registro de Institutos de Asistencia Técnica (IAT) del MVOT, a un equipo multidisciplinario que apoya al grupo en la definición de proyecto cooperativo, en la adquisición e implementación del crédito, siendo coresponsables del proyecto habitacional.

Los Institutos de Asistencia técnica son organizaciones privadas, con distintas naturalezas organizativas, que se financian con el 10% del préstamo, acompañan al grupo cooperativo desde su formación hasta el momento de la culminación y habilitación de las viviendas, transfiriendo conocimientos y herramientas organizativas, contables, legales, constructivas, sociales y procedimentales de gestión cooperativa.

Es así que los grupos optimizan su autogestión, consolidando complejos habitacionales de gran calidad arquitectónica y urbanística con menores costos, como surge claramente de los estudios realizados en distintas épocas (Terra, 1986, Nahoum, et al, 2016).

La Ley también prevé, a los efectos de evitar la especulación sobre las viviendas, que, para la venta de la misma, en las cooperativas de usuarios, el socio debe renunciar, reintegrándole la cooperativa los aportes hechos en la ayuda mutua u ahorro previo, según corresponda y las cuotas pagas como amortización del préstamo, cobrándole el mismo monto al socio entrante, seleccionado por la propia cooperativa.

Este hecho permite un énfasis en el grupo con la elección del nuevo asociado, un freno a la especulación sobre una línea de crédito de interés social y una forma de control social del grupo sobre el uso y la mercantilización del bien.

2. Las cooperativas en número

Las cooperativas de vivienda son una solución de alta calidad habitacional que integra a más de 70.000 familias, en distintas etapas (formación, obra, habitadas) en Uruguay y que la misma tiene componentes comunitarios relevantes.

El último gráfico muestra cómo las cooperativas de propiedad colectiva (usuarios) son las prevalentes y las de ayuda mutua en mayor medida que las de ahorro previo. Las de autoconstrucción, si bien están en la Ley, no es una modalidad que se ha desarrollado, porque supone el esfuerzo de cada persona o familia en construir su vivienda y la cooperativa asume el suelo y la compra de los materiales, no siendo promovidas por la reglamentación actual³.

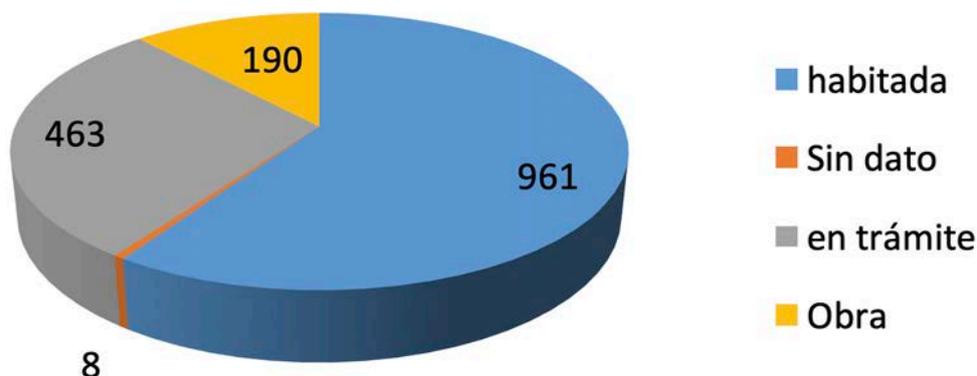
Relación de las viviendas cooperativas en el total de viviendas de Uruguay

	2011	%	2019	%
Total de viviendas en Uruguay	1.116.915	100	1.247.820	100
Viviendas cooperativas	30.045	2,69	53.265*	4,27

* Cifra estimada en base a las viviendas construidas y en ejecución entre 2011 y 2019 (MVOT, 2015-2020).

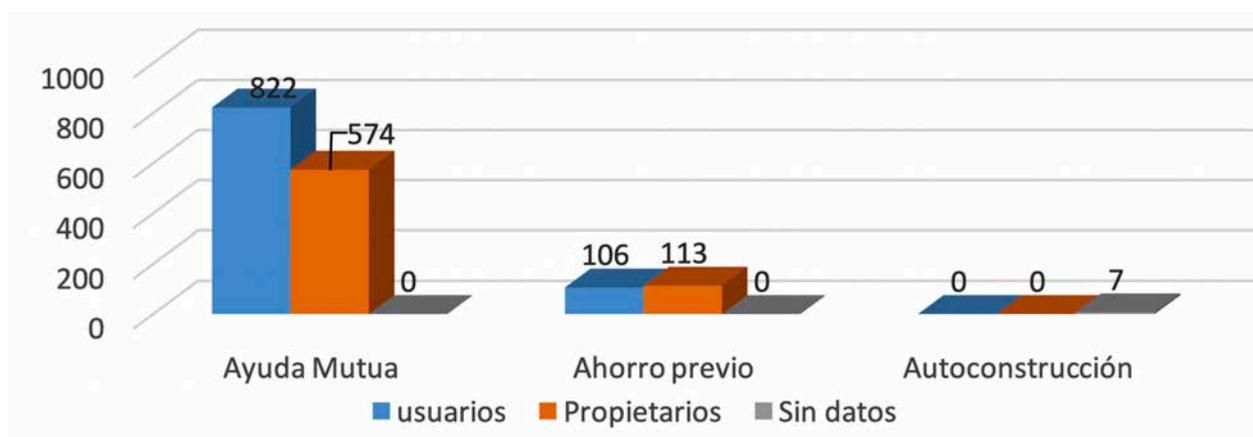
Elaboración propia en base a datos del INE (2011) y Planes quinquenales de vivienda 2015-2019 y 2020-2024 (MVOTMA, 2015, 2020).

Cooperativas por etapa (2019)



Tomado de Machado (2022).

Distribución por modalidad y régimen de propiedad (1967-2019)



Tomado de Machado (2022).

3.- El art. 124 de la Ley 18407 distingue la ayuda mutua de la autoconstrucción de la siguiente manera: "Las cooperativas de vivienda podrán utilizar el trabajo de sus socios en la construcción de las viviendas, bajo sus dos modalidades, de autoconstrucción y de ayuda mutua. La autoconstrucción es el trabajo puesto por el futuro propietario o usuario y sus familiares en la construcción.

La ayuda mutua es el trabajo comunitario adoptado por los socios para la construcción de los conjuntos colectivos y bajo la dirección técnica de la cooperativa.

Tanto la autoconstrucción como la ayuda mutua deberán ser evaluadas para integrar la respectiva parte social y no darán lugar a aporte alguno a los organismos de previsión y seguridad social".

3. El desarrollo urbano-arquitectónico y socio-comunitario

Un elemento destacable en los complejos cooperativos es la calidad de las construcciones, que permite integrarse al entorno barrial con una propuesta estética adecuada, aunque muchas veces el diseño no continúa el trazo urbano de la zona, teniendo mayoritariamente un desarrollo hacia adentro, sucediendo lo mismo con el uso de los Salones Comunes o servicios incorporados por las cooperativas, obteniendo una fuerte identidad cooperativa pero no barrial más amplia.

De todas maneras, la visión que tiene el resto del barrio de las cooperativas es positiva, debido a que aportan una urbanización organizada a las zonas, incrementando muchas veces algunos servicios y equipamientos colectivos por el número de familias que densifican el barrio en forma directa o indirecta (transporte colectivo, escuelas, servicios de salud, etc).

Las cooperativas de vivienda en Uruguay son una rica expresión de la producción y gestión social del hábitat, por incorporar la participación de los cooperativistas en todo el proceso de organización, diseño, producción y apropiación de las viviendas.

En el caso de las cooperativas, el control y autogestión de los propios pobladores se hace sin renunciar al rol del Estado en el financiamiento, reconocimiento del derecho a la vivienda y a la participación como constitutivos de la experiencia y resolución del hábitat popular, que inclusive lo trasciende a la ciudad y extiende lo común más allá de la vivienda.

En este sentido las cooperativas suponen relaciones de apropiación del hábitat, mitigando los estreñimientos que la sociedad capitalista impone, por conjugar la construcción y el habitar, por su propiedad colectiva, evitar la especulación sobre las viviendas y adecuar su diseño y uso dentro de los límites del crédito público a las aspiraciones de sus habitantes.

Tales prácticas portan latente lo común, conforman entramados comunitarios (Linsalata, 2019) que se tornan visibles, tanto en acontecimientos vitales de cooperativistas o del conjunto, que se requiere del esfuerzo o apoyo del grupo, como en las prácticas que permiten la reproducción de la vida y que no están mediadas por relaciones mercantiles.

El mantenimiento y la permanencia de la vivienda es otro elemento fundamental, sosteniendo los canales organizativos en toda la vida de la cooperativa y constituyendo fondos para el mantenimiento y adecuación edilicia y atender nuevas necesidades de sus asociados/as.

4. Las personas mayores en las cooperativas de vivienda de Uruguay

En Uruguay no se han desarrollado cooperativas en la modalidad de vivienda colaborativa o Cohousing senior como se denominan en Europa o los países anglosajones, sino que son intergeneracionales, con viviendas individuales que comparten la infraestructura social y urbana de un conjunto habitacional, pero con escasos servicios comunes.

Las primeras cooperativas o complejos intercooperativos que sumaban 200 viviendas o más, incorporaron además de los salones comunes, locales comerciales, bibliotecas, policlínicas (centros de salud comunitarios), locales para la instalación de centros educativos públicos, gimnasios y espacios culturales y recreativos, de acuerdo a sus necesidades y, fundamentalmente, por construir en la periferia de las ciudades, contribuyeron a extender la trama urbana.

La reglamentación actual, que solo autoriza a conjuntos cooperativos de 50 viviendas, no ha favorecido la inclusión de dichos servicios.

Actualmente hay una experiencia cooperativa de cohabitación y cuidado, inspirada en las modalidades de Cohousing senior de los países nórdicos y de España, pero se encuentra en la etapa de proyecto, seguramente iniciará un proceso de ampliación de nuevas experiencias⁴.

Pero en las cooperativas de vivienda, fundamentalmente en las de más años, habitan personas mayores, y en algunas construidas en las décadas del 70 u 80, son predominantes.

En esas cooperativas los cuadros directivos y militantes son en su mayoría personas mayores que han incorporado la experiencia cooperativa y profundizado en la misma en varias décadas.

En muchas cooperativas los ámbitos más participativos son las asociaciones de jubilados/as o personas mayores, formadas dentro de las cooperativas o integradas en las zonas donde habitan.

Por otro lado, el vínculo de vecindad y los canales organizativos que han establecidos las cooperativas, son dos elementos centrales para el bienestar de la población mayor, ello ha sido demostrado en contextos de pandemia con redes de solidaridad y acompañamiento en el confinamiento (Machado, et al, 2021) y en la resolución de nuevas necesidades que van surgiendo.

No obstante, las tipologías constructivas desarrolladas en las cooperativas, fundamentalmente con viviendas en dos plantas y con accesos con escaleras a espacios comunes y pasarelas de ingreso a las vivien-

4.- <https://cohabitarcarpediem.uy/coop/>

das en los complejos más grandes, están siendo una dificultad por la accesibilidad y colocan en el movimiento cooperativo un reto y problemática a abordar (CCU, 2023).

En una investigación reciente del Centro Cooperativista Uruguayo (CCU) surgen como fortalezas del sistema cooperativo para personas mayores, identificadas por los actores vinculados al mismo: “la naturaleza solidaria espontánea del colectivo”, “la cooperativa es una red de contención con la convivencia entre pares”, “el fortalecimiento del cooperativismo a través de la transferencia de experiencias y conocimientos de los adultos mayores (vivencias, historia, prácticas pasadas” y “la seguridad puertas adentro” (CCU, 2023, p. 45).

Esta idea de la cooperativa como red social, asociada a la solidaridad y la seguridad, tanto en términos de permanencia en la vivienda como de protección frente a riesgos delictivos, es un elemento destacado en estudios sobre la experiencia comunitaria de las cooperativas. Citamos algunos testimonios (Machado, 2022):

“Tenés otras satisfacciones que no son que todos nos cuidamos y todo lo demás, sino que tenés otras satisfacciones que no tienen un valor económico, pero sí tienen un valor espiritual, un valor moral, que te ayuda a vivir dando para poder recibir. Ese es el concepto de solidaridad y el cuidado, el vínculo afectivo. Podés tener más afinidad con un vecino que con otro, pero hay entre todos un cariño, un afecto y si vos necesitás algo puedes contar con el otro. Yo no me iría nunca de la cooperativa” (Entrevista a cooperativista de Montevideo en Machado, 2022, p. 146).

Ahora, lo que tiene de bueno, es que, por ejemplo, a un vecino le ha pasado de que se le incendió el fondo, y bueno ahí respondió toda la cooperativa, solidariamente... Ahí se demostró lo que tiene la cooperativa (Entrevista a cooperativista de Montevideo en Machado, 2022, p. 158).

En la investigación antes mencionada del CCU (2023) surgen algunos desafíos para el movimiento cooperativo y los actores institucionales públicos responsables del programa en relación al lugar de las personas mayores. Entre ellos, se destaca pensar las dificultades de la ayuda mutua en el período de construcción, promover el cuidado como valor social y en el diseño de los proyectos sociales y arquitectónicos de las cooperativas, pensar en clave de ciclos de vida para la accesibilidad en las construcciones futuras y en la adaptación de las ya existentes, y favorecer los mecanismos de cambios internos de viviendas facilitados en las de usuarios pero con trabas en la resolución del capital social y las apropiaciones afectivas a las viviendas habitadas. Por último, pero no menos

importante, la necesidad de innovación, de incorporar las experiencias de la vivienda colaborativa para personas mayores, reinventarse a partir de constatar el aumento de la longevidad y la necesidad de dar nuevas respuestas.

5. Nuevas coordenadas de época y los retos de una experiencia consolidada

En las últimas décadas se han dado transformaciones fundamentalmente en los usos de espacio y tiempo con el cambio de las tecnologías de la información y comunicación. Ello no sólo impacta en los cambios en la ciudad y los nuevos enclaves urbanos, sino también en la preeminencia de la racionalidad instrumental como subjetividad derivada de la racionalidad tecnológica.

Se mercantilizan las relaciones, las formas de ayuda toman valor de cambio o se institucionalizan, desplazando muchas de las solidaridades comunitarias.

“O fato de última modernidade sustentar-se em ininterrupta oferta de inovações tecnológicas atinge a própria percepção do tempo, gerando a ilusão de que o único futuro possível é constituido pela infinita reprodução dos movimentos do presente” (Torres Ribeiro, 2009: p. 29).

Los procesos mencionados impactaron en la sociabilidad y vínculos interpersonales, exacerbando los proyectos individuales y debilitando las capacidades de construcción de lo colectivo. La integración territorial entre los grupos socio-económicamente diferentes y las posibilidades de convivencia se fragilizaron con expresiones extremas como la discriminación y estigmatización.

Las diferentes formas de desafiliación que predominaron (laboral, territorial o comunitaria), fragilizaron los vínculos, la representación colectiva como sociedad, llegando inclusive a los espacios de los vínculos más íntimos; como afirma Lechner prevaleció «un desencanto, más resignado que rebelde» (2002, 81).

Ello imprimió una subjetividad individualizante, resignada, desconfiada de los procesos colectivos a los que las cooperativas no están exentas.

Logran contrarrestar muchos de estos procesos el enraizamiento de la experiencia colectiva de construir y convivir juntos, cuando no es entendida la grupalidad como un instrumento, un medio, para el acceso a la vivienda individual.

Se entiende relevante reconocer, en la resolución de las necesidades, como la elaboración individual y colectiva de las experiencias, permite identificar intereses y por tanto la constitución de sujetos colectivos. (Falero, 2008).

En las experiencias cooperativas de Uruguay reconocemos rasgos de ambos procesos, unos que fortalecen fuertemente lo comunitario y otros que están tensionados por procesos individualizantes.

El mayor desafío se encuentra en sostener, contra la racionalidad instrumental, nuevos sentidos en la vida cooperativa que fortalezcan la experiencia más allá del acceso a la vivienda.

Las cooperativas, que se enorgullecen del reconocimiento en el ámbito nacional e internacional, tienen una potencialidad de transformar el reconocimiento en autoconocimiento, en debate abierto y fraterno, como

tributo a las generaciones de cooperativistas y técnicos que, en diferentes momentos de estos primeros 55 años, transformaron los sueños en hábitat compartido.

En ese reinventarse surge la longevidad de la población como nuevos retos para instituir nuevas respuestas colectivas y solidarias de vivienda cooperativa que conjuguen el bienestar y los cuidados de la etapa.

El desafío es defender y mantener los principios cooperativos, tensándolos en el diálogo con el momento actual, y saber que en la reinención del sistema cooperativo está la posibilidad de seguir construyendo otros sentidos de la vida en sociedad.

Referencias bibliográficas

CENTRO COOPERATIVISTA URUGUAYO - CCU (2023): *Envejecimiento en las cooperativas de vivienda. Procoop-INACOOP-INEFOP*, Serie Investigaciones, Montevideo.

FALERO, A. (2008): *Las batallas por la subjetividad. Construcción de derechos, luchas sociales y dominación simbólica en Uruguay*, Montevideo: CSIC UDELAR – Fanalcor.

LECHNER, N. (2002): *Las sombras del mañana. La dimensión subjetiva de la política*. Santiago de Chile: LOM Ediciones.

LINSALATA, Lucía (2019): "Repensar la transformación social desde las escalas espacio-temporales de la producción de lo común", *El Apantle. Revista de estudios comunitarios. Producir lo común. Entramados comunitarios y luchas por la vida*, Mayo 2019, Madrid, pp. 111-120.

MACHADO, Gustavo (2022): *Habitar las cooperativas. Aprendizajes y sociabilidad comunitaria en las cooperativas de vivienda por ayuda mutua*, Ediciones Plural, UDELAR.

MACHADO, G., OTERO, M., NAHOUM, B. (2021): "Entre la existencia y la resistencia: nuevas orientaciones en las políticas habitacionales y el cooperativismo de vivienda". En: Miguez, M.N., Mariatti, A., Sande, S. (orgs.) *Contexto 2020. Diálogos de saberes desde el Trabajo Social*, Fundación de Cultura Universitaria, Montevideo, pp. 57-62.

MIDAGLIA, Carmen (1992): *Las formas de acción colectiva en Uruguay*, CIESU-Trilce, Montevideo.

NAHOUM, Benjamín (2013): *Algunas claves. Reflexiones sobre aspectos esenciales de las cooperativas de vivienda por ayuda mutua*, Trilce, Montevideo.

NAHOUM, B. et al. (2016): *Participar o no participar, esa es la cuestión. Dos modelos de producción habitacional y sus resultados*, CSIC UDELAR, Montevideo.

PELLI, Victor (2001): "Autoconstrucción: las tres versiones", *Vivienda Popular*, No. 8, Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, UDELAR, pp. 5-11.

PORTILLO, Alvaro (2015): *Vivienda y sociedad la situación actual de la vivienda en Uruguay. Informe de investigación*. <http://www.fadu.edu.uy/investigacion/files/2015/07/INVESTIGACION-DE-VIVIENDA-VERSION-ULTIMA-portillo-1.pdf>

TERRA, Juan Pablo (1986): *Proceso y significado del cooperativismo uruguayo*, Ediciones de la Banda Oriental - Arca, Montevideo.

TORRES RIBEIRO, Ana C. (2009): "Presentificação, impulsos globais e espaço urbano. O ovo economicismo". En: Poggiesse, H. y Cohen Egler, T. (Comp.), *Otro desarrollo urbano. Ciudad incluyente, justicia social y gestión democrática*, Buenos Aires: CLACSO.

URUGUAY, Ley de Vivienda 13.728. Uruguay. www.parlamento.gub.uy

URUGUAY, Ley de Vivienda 18.407. Uruguay. www.parlamento.gub.uy

LA LONGEVIDAD Y SU RELACIÓN CON EL COHOUSING

Por **Gustavo Zaragoza**
IUDESCOOP-Universitat de València

Como punto de partida necesario, cabe traer a colación una obviedad: a lo largo del siglo XXI se van ir configurando estilos de vida muy alejados de los que actualmente y en el pasado fueron mayoritarios, cambios que están avizorando nuevas formas de relación, necesidades emergentes, perfiles de personas y grupos muy distintos a los que ahora conocemos. A pesar de la evidencia, la intensidad y la velocidad a la que se está produciendo el nuevo escenario, todavía no están debidamente contemplados en la agenda de las administraciones públicas y eso se comprueba en la escasez de medidas adaptadas a esta nueva realidad, de ahí la importancia de identificar un fenómeno que no es patrimonio de un grupo, sino que supone importantes cambios en las reglas de organización del conjunto de la población.

El objeto de este artículo es sacar a la luz uno de estos cambios, concretamente lo que se viene en denominar longevidad y que algunos autores comienzan a identificar como una auténtica revolución sociodemográfica. Cada vez más personas vivimos más años, no se trata de un fenómeno individual o aislado de hombres o mujeres que alcancen una vida centenaria, se ha producido el salto del hecho individual al fenómeno colectivo, una parte muy importante de la población ya superan los 65 años; en los países desarrollados, cerca de una cuarta parte de sus habitantes está situada en esta franja de edad, algo que hasta ahora nunca había sucedido en la historia de la civilización. Este cambio de la pirámide poblacional viene acompañado de otros fenómenos emergentes, como son los cambios en el modelo de familia nuclear, el avance tecnológico y una creciente individualización de la sociedad.

Lo primero que conviene destacar es el avance que supone este proceso de longevidad. No cabe la menor duda que cualquier sociedad desarrollada anhela, para sus integrantes, hacer más duradero el mayor bien que tenemos, la vida humana. Es, sin duda, un avance sin precedentes democratizar una vida larga y, además, en unas condiciones de confortabilidad y calidad de vida que no gozaron otras cohortes de mayores.

Para analizar con más detalle la situación actual del colectivo, nos vamos a basar en el último informe publicado por el IMSERSO, según el cual, a finales de 2022 el número de personas mayores era de

9.063.493, lo que supone un 19,09 % del conjunto de la población española. En cuanto a la esperanza de vida al nacimiento en España es de 83,1 años, la más elevada de la Unión Europea, seguida de Italia, Francia, Luxemburgo y Suecia, con esperanzas de vida por encima de los 82 años. Según predicciones del Instituto Nacional de Estadística (INE), en 2033 el 25,2 % de la población superará los 65 años.

Pero este fenómeno no es exclusivo de nuestro país, el envejecimiento de la población es una característica que afecta a la población mundial. Las sociedades envejecen en todas las partes del mundo. Los grupos de personas de 65 y más años comienzan a ser un segmento importante de todos los países, en un proceso de crecimiento muy importante del conjunto de la población mundial. En tan solo doce años la población mundial ha pasado de 7.000 a 8.000 millones de habitantes, de los cuales 747 millones son personas mayores.

Conviene completar esta visión del colectivo con aquellos aspectos descriptivos que tienen relación con la convivencia y el desarrollo de los hábitos de vida cotidianos, para lo cual nos vamos a basar en la encuesta que realiza el IMSERSO bianualmente. Según esta macro encuesta, los mayores españoles mantienen una actividad constante más allá de la jubilación, el 60% de los encuestados así lo manifiesta.

Resulta sorprendente la velocidad a la que se ha adaptado esta cohorte generacional a las nuevas tecnologías, ya que, según los datos que nos ofrece esta encuesta, el 69% de los mayores disponen en su domicilio de alguna de estos dispositivos: internet, teléfono móvil u ordenador.

También se ha incrementado considerablemente la percepción acerca del disfrute de buena salud, el 60% de los mayores considera que la tienen buena o muy buena. Otra característica del momento es la utilización con gran asiduidad de las distintas prestaciones y servicios que se les ofrecen desde el Sistema de Servicios Sociales, destacando la realización de los viajes del IMSERSO como segunda actividad más repetida después de la asistencia a hogares y centros sociales de mayores.

Pero la longevidad no solamente supone efectos positivos, aparece acompañada de importantes retos que requieren un abordaje adecuado, entre los más relevantes nos encontramos con el edadismo,

la brecha digital y también la soledad y la búsqueda al problema habitacional manifestado en diferentes modalidades. En la segunda parte de este artículo nos vamos a centrar en los dos retos últimos. Hace cerca de 20 años, el libro blanco de la dependencia ya anunciaba los escenarios que ahora están adquiriendo mayor presencia y apuntaba propuestas encaminadas a abordar esta situación identificándolos de la siguiente forma:

—Los alojamientos heterofamiliares o servicios de acogimiento familiar: «Funciona en algunos lugares de Europa, consiste en la integración de personas mayores en una familia diferente de la propia, y los acogedores reciben una prestación económica a cambio de alojamiento, manutención, atención y compañía.»

—Apartamentos/viviendas individuales o bipersonales con servicios de apoyo. En general están dirigidos a personas mayores con necesidades sociales, pero con niveles de autonomía personal importantes.

Nos vamos a centrar en este último dada la escasa o nula implantación que el primero de los supuestos ha tenido hasta ahora en nuestro país.

Un concepto convivencial relacionado y que se ofrece como alternativa de alojamiento es el de cohousing o co vivienda, que consiste en una clase de comunidad intencional compuesta de casas privadas complementadas con extensos espacios comunitarios. Una comunidad de co vivienda está planeada y manejada por sus residentes propietarios, que son grupos de personas que anhelan mayor interacción con sus vecinos. La teoría moderna de la co vivienda se originó en Dinamarca en los años 60 entre grupos de familias que estaban insatisfechas con las viviendas existentes y con formas de comunidades que sentían no cumplir con sus necesidades. El concepto fue propuesto por dos arquitectos norteamericanos Kathryn McCamant y Charles Durrett y en la actualidad son numerosas las comunidades de co vivienda existentes en Dinamarca y otros países nórdicos.

Una clave fundamental de este modelo es su flexibilidad ante las necesidades y valores de sus residentes y ante las características del sitio. La covivienda pue-

de ser instalada en zona urbana, suburbana o rural. La forma física es generalmente un conjunto compacto de apartamentos bajos, casas juntas o casas aisladas, con un complemento de espacios comunitarios, como una «casa común». La covivienda difiere de algunos tipos de comunidades intencionales por el hecho que los residentes no tienen una economía compartida y tampoco tienen enfoques religiosos o sectarios, simplemente, los residentes invierten en un capital social. Para manejarse, emplean una estructura no-jerárquica y siguen el modelo de decisión por consenso. Las experiencias de covivienda que se han venido impulsando en nuestro país responden mayoritariamente a fórmulas de cooperativas de vivienda, y son mediante esta modalidad las que han tenido mejores resultados.

Antes de finalizar conviene hacer una aclaración: una de las finalidades del presente artículo consiste en aportar elementos de reflexión acerca de los cambios que se vienen produciendo en los planteamientos tradicionales del mundo cooperativista. Desde una concepción clásica, el cooperativismo de vivienda se ha caracterizado por procurar viviendas a sus socios y una vez adjudicadas estas disolverse. Hoy día, el concepto de alojamiento es cada vez más versátil y no se identifica con la tradicional vivienda de manera permanente. Por tanto, más allá de las ventajas de rentabilidad económica, las cooperativas ofrecen otras oportunidades a la sociedad, son una manifestación directa de la implicación de la sociedad civil en la gestión del proyecto inmobiliario y en su control democrático, sobre todo si, conforme hemos visto en los casos analizados, se produce una modificación del objeto social más tradicional, y se incorporan actuaciones combinadas entre aspectos relacionados con construcción, promoción, compra y también administración y gestión de servicios. Es por ello que se mantiene de manera indefinida la fórmula cooperativa como una forma de facilitar la eficacia en el despliegue de los servicios compartidos, estableciendo fórmulas compartidas en la toma de decisiones.