

TEMES D'ACTUALITAT

COHOUSING COOPERATIU: UNA ANÀLISI DE REPTES I OPORTUNITATS

Per **Maria José Vañó Vañó**,
 Professora Titular de Dret Mercantil
 Departament de Dret Mercantil “Manuel Broseta Pont”
 Investigadora de l'Institut IUDESCOOP - Universitat de València

1. Introducció¹

La cooperativa de vivendes té una llarga tradició a Espanya. El primer antecedent en les polítiques públiques es troba en la Llei de Bases de Cases Barates de 12 de juny 1911, que reconeixia a les cooperatives com a entitats aptes per a arrendar o vendre vivendes. Va ser aprovada per a persones de classe baixa; posteriorment, en 1921, es va aprovar una segona Llei de Cases Barates que també va incloure a persones de classe mitjana. No obstant això, durant les dos dècades següents, estes cooperatives no van tindre un paper destacat en l'economia espanyola.

A partir de la Llei de 1931 i la Llei catalana de 1934, les cooperatives de vivendes van començar a guanyar protagonisme, definint-se com una classe específica de cooperativa de consum. La regulació detallada i el reconeixement de les cooperatives de vivendes com una tipologia amb característiques pròpies no es va produir fins a la promulgació de la Llei General de Cooperatives de 1942.

La Llei de Cooperatives de 1931 va ser una fita important en la història de les cooperatives a Espanya. Promulgada poc després de la proclamació de la Segona República, esta llei va establir les bases per a la creació i funcionament de cooperatives al país. Esta norma permetia la formació de cooperatives dedicades exclusivament a la construcció de vivendes per als seus socis, amb el propòsit de proporcionar-los llars dignes, higiènics i assequibles. Els membres d'estes cooperatives tenien un paper actiu en la presa de decisions i la gestió, seguint un enfocament assembleari. Les cooperatives tenien personalitat jurídica pròpia i es regien per un consell rector. En unes certes circumstàncies, la llei requeria que els comptes de les cooperatives se sotmeteren a auditoria externa².

La Llei General de Cooperatives de 1942, juntament amb el seu Reglament de l'any següent, definix a les cooperatives de vivendes com a “cooperatives de vivendes protegides” dedicades a “la construcció de cases exclusivament per als seus socis, a fi de proporcionar-los una llar digna, higiènic i econòmic”.

1.- Investigació desenvolupada en el marc del Projecte TED2021-129787B-I00, finançat per MCIN/AEI/10.13039/501100011033 i per la Unió Europea “NextGenerationEU”/PRTR, denominat COMUNITATS D'AUTOCONSUM CLAU EN LA TRANSICIÓ ENERGÈTICA (POWERCOOP). IP M^a José Vañó Vañó; i del CONVENI DE COL·LABORACIÓ PER AL FOMENT DE LA VIVENDA COOPERATIVA EN LA COMUNITAT VALENCIANA firmat entre la Vicepresidència Segona i Conselleria de Servicis Socials, Igualtat i Vivenda, la Universitat de València, a través de l'Institut Universitari d'Investigació en Economia Social, Cooperativisme i Emprenedoria (IUDESCOOP), i la Federació de Cooperatives de Vivendes i Rehabilitació de la Comunitat Valenciana (FECOVI) 2024.

2.- CHAVES ÁVILA, R. (2001): “La economía social en la historia. Las cooperativas en la Segunda República Española”. 1931, primera Llei espanyola de Cooperatives. Notícies CIDE 33.

El Cohousing, o vivenda col·laborativa sorgix com una mena de cooperativisme de vivendes en la qual els residents compartixen espais i recursos comuns mentres mantenen vivendes privades independents; és un model que ha guanyat atenció com una alternativa sostenible i socialment inclusiva als models de vivenda tradicionals, com una resposta innovadora a les necessitats residencials de diversos grups socials, seguint el deixant de països europeus amb major tradició en esta classe de cooperatives.

Baix esta legislació, el cooperativisme de vivendes va enlairar notablement, especialment a Catalunya, on la immigració dels anys 60 i 70 del segle XX va generar la urgent necessitat de construir allotjament per a les famílies nouvingudes als voltants de Barcelona.

Una característica distintiva de les cooperatives de vivendes és la contínua ampliació del seu objecte social. Inicialment, el seu propòsit era oferir vivendes a preus reduïts per a la classe treballadora. Posteriorment, el Reglament que desenvolupa la Llei 52/1974 General de Cooperatives va ampliar explícitament les funcions d'estes cooperatives, incloent "totes les necessàries per a aconseguir el seu objectiu social". Es classifiquen com a Cooperatives de Vivendes aquelles que tenen per objecte procurar vivendes i edificacions, així com obres complementàries exclusivament per als seus socis i familiars, podent adquirir, parcel·lar i urbanitzar terrenys, i realitzar obres i serveis necessaris, fins i tot amb l'aportació directa i personal del treball dels seus socis.

Esta tendència a ampliar l'objecte social de la cooperativa de vivendes es va vore reforçada amb la Llei 27/1999 de Cooperatives, de 17 de juliol. Esta llei reconeix com a objecte social principal de les cooperatives de vivendes la conservació i administració de les vivendes i locals, així com dels elements, zones o edificacions comunes. A més, contempla la creació i subministrament de serveis complementaris, així com la rehabilitació de vivendes, locals i edificacions i instal·lacions complementàries, al costat de les activitats previstes en les lleis anteriors. Cal destacar que, atés que la legislació cooperativa no és competència exclusiva de l'Estat, les diferents Comunitats Autònomes poden promulgar les seues pròpies lleis en esta

matèria, la qual cosa possibilita noves activitats per a les cooperatives de vivendes.

La Llei de Cooperatives 27/1999 de 16 de juliol ha obert un nou marc regulador, reforçant la seguretat dels socis i la transparència en la gestió. Esta llei també permet que la cooperativa pugua proporcionar béns i serveis no sols als seus socis, sinó també a les persones que convisquen amb ells, ampliant l'abast que anteriorment es limitava als familiars; esta norma coexistix amb les lleis autonòmiques que promouen vivendes en els seus respectius territoris.

La llarga història de la cooperativa de vivendes demostra que representa una opció vàlida per a accedir a una vivenda de qualitat, ja que les promocions cooperatives es realitzen a preu de cost i amb les qualitats fixades pels socis en la seua condició de promotors i participants en la gestió. A més, possibilita l'actuació en activitats connexes a l'activitat immobiliària, com la rehabilitació de vivendes, l'administració de comunitats de propietaris, l'adquisició i urbanització de terrenys, entre altres.

El Cohousing, o vivenda col·laborativa sorgix posteriorment, com una mena de cooperativisme de vivendes, com a model residencial en el qual els residents compartixen espais i recursos comuns mentres mantenen vivendes privades independents; és un model que ha guanyat atenció com una alternativa sostenible i socialment inclusiva als models de vivenda tradicionals, com una resposta innovadora i sostenible a les necessitats residencials de diversos grups socials, seguint el deixant del model implantat en països europeus amb major tradició en esta classe de cooperatives, on les cooperatives de cessió d'ús tenen una important presència³.

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>.

A Espanya, la cooperativa de vivendes és principalment un mitjà per a adquirir una vivenda en millors condicions econòmiques i de qualitat que les oferides en el mercat. La cooperativa s'encarrega d'adquirir els terrenys, gestionar tot el procés de construcció, fixar el cost aproximat de les vivendes i les instal·lacions auxiliars, i desenvolupar el pla de finançament, establint els terminis d'execució. A més, habitualment, la cooperativa negocia amb les entitats financeres les condicions dels programes de finançament de la promoció.

Este model es basa en la convivència d'un grup de persones en una comunitat que combina vivendes privades amb espais comuns i serveis compartits.

La seua implementació ha mostrat ser particularment eficaç per a abordar les necessitats de sectors específics de la població, com ara persones majors, joves i col·lectius vulnerables, a través de l'ús del model cooperatiu, no obstant això, les principals traves es troben en les administracions públiques i en el finançament dels projectes.

L'envelliment de la població espanyola, juntament amb l'augment de la soledat no desitjada i la necessitat de cures, ha portat a la busca d'alternatives residencials que fomenten la comunitat i el suport mutu. El Cohousing sènior ha sorgit com una solució viable, permetent a les persones majors viure de manera independent mentre gaudixen d'una xarxa de suport social i serveis compartits. Este model, comunament estructurat baix la figura de cooperatives de vivendes, permet als majors gestionar col·lectivament les seues necessitats residencials i de cura, promovent un envelliment actiu i saludable⁴.

La dificultat d'accés a la vivenda, especialment en les zones urbanes, ha afectat significativament la població jove a Espanya. El model de Cohousing ofereix una alternativa assequible i atractiva, permetent als joves compartir recursos i reduir els costos de vida. A més, fomenta un entorn de col·laboració i comunitat, on els residents poden compartir experiències i donar-se suport mútuament en el desenvolupament personal i professional. Les cooperatives de vivendes es presenten com una ferramenta eficaç per a orga-

nitzar i gestionar estos projectes, permetent als joves involucrar-se activament en la planificació i gestió de les seues llars.

Els col·lectius vulnerables, inclosos aquells amb discapacitats, migrants i persones en risc d'exclusió social, també poden beneficiar-se enormement del Cohousing. Este model no sols proporciona una solució residencial, sinó que també crea un entorn inclusiu i solidari que facilita la integració i el benestar dels seus membres. Les cooperatives de vivendes permeten l'autogestió i l'apoderament d'estos col·lectius, promovent l'equitat i la justícia social a través de la participació activa i la presa de decisions compartida.

2. El dret a la vivenda com a dret fonamental i els principis cooperatius

La Constitució Espanyola constituïx el fonament del nostre ordenament jurídic, establint preceptes essencials que han de ser respectats per ciutadans i poders públics. Entre estos preceptes, es destaquen drets i llibertats fonamentals com el dret a l'educació, el dret al treball i la lliure empresa, arrellegats en els articles 27, 35 i 38 respectivament.

A més, la Constitució consagra principis rectors que orienten les polítiques socials i econòmiques. Per exemple, es reconeix el dret a la protecció de la salut, a gaudir d'un medi ambient adequat i a una vivenda digna i adequada, com s'establix en els articles 43, 45 i 47. També s'ordena als poders públics dur a terme polítiques orientades a la plena ocupació i a la rehabilitació i integració de les persones discapacitades, promovent la formació i readaptació professional, defenent els drets dels consumidors i usuaris, i conservant el patrimoni històric, cultural i artístic. Així, la Constitució Espanyola, en el seu article 47, reconeix el dret a una vivenda digna i adequada. Els poders públics estan obligats a promoure les condicions necessàries per a fer efectiu este dret, regulant la utilització del sòl per a impedir l'especulació i assegurant que la comunitat participe en les plusvàlues generades per l'acció urbanística dels ens públics⁵.

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.

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

La Constitució Espanyola reconeix la iniciativa pública en l'activitat econòmica i la possibilitat de reservar al sector públic recursos i serveis essencials. A més, estableix que els poders públics han de fomentar les societats cooperatives, subratllant la importància d'atendre la modernització i el desenvolupament de tots els sectors econòmics, especialment l'agricultura, la ramaderia, la pesca i l'artesanía, amb l'objectiu d'equilibrar el nivell de vida.

A partir d'este marc normatiu, els poders públics locals tenen la responsabilitat de garantir i promoure els drets dels seus ciutadans en àrees com la vivenda, l'ocupació, l'educació, la salut, la cultura i l'oci. Per aconseguir estos objectius, poden desenvolupar activitats econòmiques de manera directa o indirecta, secundant-se en cooperatives. Estes cooperatives, creades pels propis ciutadans com a usuaris o treballadors de serveis públics, busquen fins d'interés comú i han de ser promogudes conforme al mandat constitucional.

La Llei de Cooperatives de 1999 declara que la promoció, estímul i desenvolupament de cooperatives és d'interés general, i este principi també està recolzat per la Llei de Cooperatives de la Comunitat Valenciana. D'acord amb esta legislació, l'Estratègia Espanyola d'Economia Social 2017-2020, i la seua continuació per al període 2021-2027, busca promoure les entitats d'economia social a través de programes i fons que donen suport a l'ocupació en sectors desfavorits i amb arrelament en el seu territori. En la Comunitat Valenciana, este objectiu es reflectix en el programa Fent Cooperatives II.

A nivell internacional, diversos organismes donen suport a la promoció de cooperatives i altres entitats de l'economia social. L'Organització Internacional del Treball (OIT) va afirmar en 2002 que una societat equilibrada necessita un sector cooperatiu social fort al costat dels sectors públic i privat. Durant la 108a Conferència Internacional del Treball, celebrada en el marc del 100é aniversari de l'OIT en 2019, es va aprovar la "Declaració del Centenari de l'OIT per al futur del treball", comproment-se a promoure les cooperatives i l'economia social i solidària, amb la finalitat de generar treball decent i una vida més digna per a les persones.

En 2004, la Comissió Europea va destacar el cooperativisme com una ferramenta clau per a aconseguir objectius públics com l'ocupació, la integració social, el desenvolupament regional i rural, l'agricultura, la sanitat i l'assistència social. En 2015, el Consell de la Unió Europea va reconèixer que el cooperativisme contribuïx al creixement sostenible i inclusiu, a l'ocupació de qualitat, a la cohesió social, a la innovació social, al desenvolupament local i regional, i a la protec-

ció del medi ambient. A més, es va assenyalar que les cooperatives havien afrontat millor la crisi econòmica en comparació amb altres sectors.

L'economia social ha rebut un reconeixement significatiu a nivell internacional, especialment per part de l'ONU a través de l'Agenda 2030 per al Desenvolupament Sostenible. Més recentment, el 18 d'abril de 2023, l'Assemblea General de les Nacions Unides va adoptar la primera resolució de la seua història per a impulsar l'economia social en el món, amb l'objectiu que l'economia evolucione cap a un model de desenvolupament sostenible que preserve els drets de les persones treballadores i siga respectuós amb el medi ambient.

L'OCDE i les autoritats europees, com el Parlament Europeu, el Comité Econòmic i Social Europeu, el Comité de les Regions i la Comissió Europea, també s'han pronunciat a favor del cooperativisme i l'economia social, reconeixent el seu paper crucial en la generació d'ocupació de qualitat, la cohesió social, la innovació i el desenvolupament sostenible.

Per part seua, l'Aliança Cooperativa Internacional va publicar en 2012 un pla estratègic per a promoure i enfortir el model empresarial cooperatiu en totes les seues formes, incloent-hi les cooperatives de vivenda. En este pla se subratlla la importància de la participació activa i democràtica dels membres en la vida de la cooperativa. Les cooperatives de vivenda fomenten esta participació a través d'una governança inclusiva, creant una cultura cooperativa que promou comunitats fortes i diverses. La participació no sols es limita a la presa de decisions, sinó que també implica el compromís dels membres amb la vida comunitària de la cooperativa. Afig l'ACI que la sostenibilitat és un altre aspecte essencial perquè prioritzen la viabilitat econòmica, social i ambiental a llarg termini. Això s'aconsegueix mitjançant una administració d'actius comprensiva i una planificació financera a llarg termini, incorporant mesures d'estalvi d'energia i tecnologies ambientals. D'esta manera, les cooperatives no sols asseguren la seua estabilitat econòmica, sinó que també contribuïxen al benestar social dels seus membres i a la protecció del medi ambient.

La identitat cooperativa és un tret distintiu de les cooperatives de vivenda. Esta identitat es basa en valors i principis de cooperació internacional que es comuniquen tant interna com externament. Les cooperatives de vivenda apliquen estos valors en el seu rol de bons ciutadans corporatius, promovent pràctiques cooperatives en el seu dia a dia i enfortint el sentit de comunitat entre els seus membres. L'èxit de les cooperatives de vivenda també depén de marcs jurídics i reguladors habilitants. Estos marcs proporcionen la base legal per a la seua fundació, desenvolupament i

continuitat, establint normes per a la governança, els drets i responsabilitats dels membres, i regulacions sobre finances i propietat.

Les organitzacions nacionals de cooperatives de venda utilitzen la seua xarxa internacional per a protegir i millorar estos marcs legals, assegurant així un entorn favorable per a la seua operació. Finalment, l'accés al capital financer és crucial per a les cooperatives de vivenda. Estes necessiten capital per a invertir en el creixement i desenvolupament sostenible dels seus actius. Este capital s'obté a través de contribucions dels membres, finançament i refinançament de la propietat, i aliances amb cooperatives financeres. Estes aliances permeten accedir a préstecs cooperatius, seguint la filosofia de cooperació entre cooperatives.

Les cooperatives de vivendes a Espanya es guien per valors essencials del cooperativisme, com ara l'autoajuda, l'autoresponsabilitat, la democràcia, la igualtat, l'equitat i la solidaritat. Estos valors es reflecteixen en diversos principis fonamentals que orienten el seu funcionament. Un d'estos principis és l'adhesió voluntària i oberta, cosa que significa que qualsevol persona pot ingressar i romandre en la cooperativa de manera lliure. A més, la gestió de la cooperativa ha de ser democràtica, permetent que els socis participen activament en la presa de decisions que els afecten.

Els socis no sols participen en les decisions, sinó que també aporten el capital i els fons necessaris per a la construcció, gestió i ús de les vivendes. Este principi de participació econòmica reforça l'autonomia i independència de les cooperatives, assegurant que els acords amb altres entitats respecten el seu control i autonomia.

Un altre aspecte fonamental és l'educació, formació i informació, perquè es fomenta la capacitació dels socis i la comunitat. Així mateix, la cooperació entre cooperatives és essencial, permetent que es donen suport mútuament i enfortisquen el moviment cooperatiu. Finalment, estes organitzacions demostren un fort interès per la comunitat, treballant pel desenvolupament sostenible dels seus entorns.

Adquirir una vivenda a través d'una cooperativa presenta indubtables avantatges en comparació amb l'opció tradicional. Una dels principals avantatges radica en el menor cost final de la vivenda, així com en la qualitat de la seua construcció, aspectes que són determinats directament pels socis. La participació dels socis en el projecte des dels seus inicis és un altre

avantatge significatiu, ja que els permet influir en el desenvolupament d'este. Igualment, els socis poden, mitjançant acord majoritari, realitzar modificacions al projecte inicial, adaptant-lo millor a les seues necessitats i desitjos.

No obstant això, és important considerar uns certs aspectes. La situació urbanística del terreny on es construirà influïx notablement en la duració de la promoció de les vivendes. En mitjana, un projecte cooperatiu de vivenda té una duració de tres anys, sempre que el terreny estiga apte per a la construcció. A més, l'aportació econòmica per part del soci sol ser significativa fins a la concessió del préstec hipotecari, la qual cosa pot representar un desafiament financer per a alguns.

Les cooperatives de vivendes són organitzacions autònomes i han d'assegurar-se de mantindre el control i l'autonomia en qualsevol acord que firmen amb altres entitats. La seua missió inclou treballar per al desenvolupament sostenible de les comunitats en les quals estan immerses.

En el context espanyol, les cooperatives de vivendes enfronten un desafiament particular: solen dissoldre's una vegada que han aconseguit el seu objectiu de proporcionar vivendes als seus socis, la qual cosa generalment ocorre entre tres i quatre anys després de l'adjudicació de les vivendes. Esta pràctica pot atenuar alguns dels beneficis dels valors i principis cooperatius, com ara els fins socials, la creació de fons de formació, la intercooperació o el servei a la comunitat.

Perquè les cooperatives de vivendes puguen perdurar en el temps i mantindre estos beneficis, seria necessari que conservaren la propietat de les vivendes o que existiren elements comuns que administrar, que no formen part de la propietat horitzontal. Això permetria a les cooperatives continuar operant i servint a les seues comunitats més enllà de la mera adjudicació de les vivendes, estenent els principis cooperatius al llarg del temps.

3. Modalitats de Cohousing

La vivenda col·laborativa sorgix com una alternativa que permet mantindre l'autonomia, la capacitat de prendre decisions i el control sobre les vides dels socis i famílies. Esta fórmula col·lectiva de vivenda es basa en el suport mutu entre els residents⁶.

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.

El concepte de vivenda col·laborativa es va originar en els anys 60 a Dinamarca i ràpidament es va expandir a altres països europeus com Holanda, Gran Bretanya, Alemanya i Àustria⁷. En la dècada dels 80, este model va arribar a Suècia, adoptant un enfocament marcadament feminista que responia a la problemàtica de la doble jornada per a les dones que, a més de participar en el mercat laboral, assumien tasques de cura. Durant el mateix període, als Estats Units va sorgir el fenomen conegut com Cohousing. En els anys 90, la idea va continuar el seu desenvolupament a Europa, arribant a països com Itàlia, Espanya i Portugal⁸.

La vivenda col·laborativa es basa en el model danés, que es caracteritza per un procés participatiu en la planificació i disseny arquitectònic. Este model afavoreix la vida en comunitat mitjançant dissenys que inclouen zones comunes prioritàries sobre les privades, i promou l'autogestió i estructures democràtiques de govern, mantenint economies personals o familiars independents.

A Europa, el concepte de "collaborative housing" agrupa diferents models amb diversos objectius i graus d'autoorganització col·lectiva. A Espanya, la vivenda col·laborativa es fonamenta en la col·laboració, la solidaritat i el suport mutu entre els residents, principis essencials del cooperativisme. No obstant això, les cooperatives de vivendes tenen una doble naturalesa: són tant "empresa" com "promotora". Els cooperativistes, per tant, són tant socis i copropietaris com a adjudicataris o usuaris, segons la naturalesa de la cooperativa.

Existixen nombroses modalitats de cooperatives de vivendes amb funcions diverses. Estes inclouen cooperatives d'autoconstrucció, on els socis posen en comú el seu treball per a construir les seues vivendes; cooperatives que construïxen per a adjudicar en propietat als socis; cooperatives que combinen l'adjudicació amb l'administració d'elements comuns; i cooperatives que conserven la propietat de les vivendes

i cedixen el seu ús als socis. També hi ha cooperatives dedicades a la rehabilitació de vivendes, administració d'elements comuns i prestació de serveis, cooperatives d'usuaris i arrendataris de vivendes, i cooperatives que gestionen residències per a joves o majors, així com cooperatives de crèdit per a la construcció⁹.

El sorgiment de les cooperatives de vivendes està vinculat a un objectiu clar: oferir vivendes a preus assequibles per a les classes treballadores, usualment en forma de vivendes protegides. Segons la Llei de Cooperatives vigent, Llei 27/1999, estes cooperatives tenen com a principal propòsit proporcionar allotjament i/o locals per als seus socis i les persones que conviuen amb ells (persones físiques, entitats públiques i entitats sense ànim de lucre)¹⁰. Les cooperatives de vivendes han de procurar edificacions i instal·lacions complementàries, conservar i administrar vivendes i locals, o espais comuns, i oferir serveis complementaris i rehabilitació¹¹.

La Llei de Cooperatives Valenciana, en el seu article 91.2, regula de manera similar, disposant que estes iniciatives es dirigisquen a socis que busquen allotjament o locals per a si mateixos i les persones que conviuen amb ells, així com a ens públics i entitats sense ànim de lucre que necessiten allotjament per a persones dependents d'elles, ja siga per treball o funció, a l'entorn d'una promoció cooperativa, o que requerisquen locals per a desenvolupar les seues activitats.

Si bé, tradicionalment, la vivenda col·laborativa a Espanya ha sigut la cooperativa de vivenda per a la seua adjudicació en propietat individual als socis, i la consegüent dissolució, en unes altres es combinava amb la gestió dels elements comuns, en l'actualitat s'ha desenvolupat el model de cessió en ús.

En el cas de les primeres, en les quals s'adjudica la propietat, per a aconseguir-ho, les persones sòcies han d'ingressar unes quotes que formaran part del fons comú destinat al pagament de gastos de construcció; el soci adquireix el dret d'adjudicació.

7.- ZARAGOZA PASCUAL, G.: "Cooperativismo, viviendas para mayores y Servicios Sociales", *Revista vasca d'economia social = Gizarte ekonomia-ren euskal aldizkaria*, ISSN 1698-7446, N° 10, 2013, págs. 53-70.

8.- 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.

9.- FAJARDO, I.G. "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*, 2009, pp. 383 ss.

10.- FAJARDO GARCÍA, G.: "Nuevas perspectivas del cooperativismo de viviendas", *Noticias de la economía pública social y cooperativa*, n° 53, 2009, pp. 50-ss., que les cooperatives de vivendes és la fórmula jurídica que "pot garantir donar eixida a la bossa immobiliària existent al nostre país, en millors condicions de qualitat i preu per al futur usuari i de garantia per a les entitats financeres".

11.- La legislació cooperativa des de sempre ha utilitzat l'expressió "procurar" per a denominar la prestació que les cooperatives de consum (en general) fan en interès de la satisfacció de les necessitats dels seus socis, la qual cosa constituïx la seua fi 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", *Les cooperatives de vivendes a la Comunitat Valenciana, CIRIEC-Espanya*, 2014, pp. 29 y ss.

Una vegada finalitzada la construcció, i després de l'adjudicació, la persona sòcia podrà sol·licitar el préstec bancari garantit amb la vivenda¹².

En el cas de les segones, cessió de l'ús, no es crea un fons comú temporal, i la titularitat de la construcció i vivendes és de la cooperativa. Les aportacions realitzades per les persones sòcies es destinaran a la construcció o adquisició de l'edifici (fons propis de la cooperativa). A més, podran recuperar les aportacions si són baixa de la cooperativa. A diferència del supòsit anterior, la persona sòcia no fa lliuraments directes a compte, sinó a compte del capital social que ha d'aportar a la cooperativa. En eixe cas, l'obtenció d'un préstec amb garantia hipotecària el sol·licitarà la cooperativa. El problema en estos casos el tenen les persones sòcies en l'obtenció de finançament suficient per a aportar a la cooperativa perquè les entitats de crèdit solen requerir avals de tercers, privats o provinents d'organismes públics, per a poder-los finançar el projecte¹³.

Servisca com a exemple el model de cooperatives de l'Uruguai, com es tracta de manera més àmplia en este mateix número del Notícies de CIDECE per el professor Gustavo Machado.

Les experiències de gestió de terres a l'Uruguai des de finals de la dècada del seixanta estan estretament vinculades a la demanda de terrenys per part de les cooperatives de vivenda. Per a reflexionar sobre la possible aplicabilitat de la gestió de terres com a suport al cooperativisme de vivenda en altres països fora de l'Uruguai, és necessari identificar lliçons específiques derivades de l'experiència uruguaiana.

La promoció del cooperativisme com a mètode d'accés a la vivenda, iniciada per la Llei de Vivenda de 1968, ha donat lloc a la formació d'un moviment social, principalment representat per les federacions FUCVAM i FECOVI. Estes federacions exercixen pressió organitzada per a obtindre terrenys que puguen ser adquirits per les institucions governamentals encarregades de la política residencial. Este fenomen es manifesta especialment en el cas de les cooperatives d'ajuda mútua, ja que el disseny del sistema fomenta la participació social de llars amb limitada capacitat d'estalvi. Per a estes cooperatives, l'assignació de terrenys funciona com un substitut de l'estalvi que no poden acumular. En canvi, les cooperatives d'estalvi i préstec requereixen una aportació en diners destinada

a l'adquisició de terrenys en el mercat, la qual cosa explica per què la majoria dels terrenys assignats en les experiències de gestió de terres han sigut per a cooperatives d'ajuda mútua.

Les gestions de terres han exercit un paper fonamental per a viabilitzar el sistema de cooperatives de vivenda per ajuda mútua a l'Uruguai, presentant-se com una condició necessària per a impulsar este model d'accés a la vivenda en altres països. Abans d'implementar o enfortir una gestió de terres, és essencial avaluar si és pertinent i viable, considerant les condicions socials i culturals de cada país, promoure el cooperativisme de vivenda.

La gestió de terres disponible per als governs, a nivell nacional i local, és un actiu essencial per a desenvolupar programes residencials. El sòl urbà, ja siga propietat de l'Estat o adquirit en el mercat, ha de complementar-se amb recursos financers suficients, ja que el valor del terreny representa entre el 10% i el 15% del cost total del projecte cooperatiu. En este sentit, la institució pública que administra la gestió de terres ha de comptar amb recursos financers adequats per a recolzar a les cooperatives a les quals se'ls assigna un terreny.

El desfasament temporal entre la disponibilitat de terrenys i l'escassetat de finançament per a la construcció s'ha evidenciat en situacions on una gestió de terres està baix un govern local i el finançament per a la construcció recau en institucions del Govern nacional. Fins i tot amb la incertesa sobre el finançament, l'assignació de terrenys pot considerar-se com una mesura de suport al moviment cooperatiu per a exercir pressió política i social, buscant l'obertura de línies de préstecs per a este sistema.

En els seus inicis, les gestions de terres a l'Uruguai es van proveir de terrenys pertanyents a l'entitat estatal que les implementava o d'altres organismes estatals, amb costos inicials baixos. No obstant això, a mesura que els terrenys de l'Estat aptes s'esgoten, es torna necessari adquirir nous terrenys a través de compra o expropiació, la qual cosa requereix recursos financers. Estos recursos poden provindre del pressupost nacional o departamental, o d'aportacions realitzades pels beneficiaris, generant una lògica de fons rotatori. La compra de terrenys en el mercat està subjecta a procediments administratius prolongats, la qual cosa destaca la importància d'ins-

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>

titucions amb flexibilitat per a actuar en el mercat immobiliari.

Atés que la disponibilitat de terrenys de l'Estat s'esgota, és raonable que qualsevol iniciativa de gestió de terres preveja mecanismes de recuperació a través de pagaments parcials o totals per part dels beneficiaris, juntament amb instruments legals i institucionals per a facilitar l'adquisició de sòl urbà per part de les entitats executores.

En el context de la baixa taxa de creixement poblacional a l'Uruguai, en comparació amb altres països, les operacions de compra de terrenys per a la gestió de terres haurien de realitzar-se en àrees urbanes amb serveis d'infraestructura disponibles. El ritme d'adquisicions ha d'ajustar-se als recursos disponibles per a cobrir els costos de construcció, llevat que l'estratègia de l'Estat siga acumular terrenys com a actor rellevant en el mercat de sòl urbà.

Com a part d'una política integral cap al mercat de sòl urbà, es podrien implementar ferramentes tributàries i reguladores que complementen la gestió de terres. L'existència de marcs jurídics, com la Llei d'Ordenament Territorial, pot proporcionar instruments per a actuacions sobre el mercat de sòl, basades en l'equitat en la distribució de càrregues i beneficis del procés urbanitzador, i la recuperació dels majors valors immobiliaris generats per l'ordenament del territori.

Es tracta d'una experiència que podria ser objecte d'implementació en altres països, assegurant els recursos financers mínims per a recolzar l'assignació de terrenys.

La gestió de terres pot ser part d'un conjunt de ferramentes per a aconseguir objectius en matèria d'ordenament territorial i accés a la vivenda, i estes iniciatives han d'adaptar-se a les particularitats de cada país.

4. El Cohousing com a model de sostenibilitat i de foment de la inclusió social

En els últims anys, hem adquirit valuosos ensenyaments sobre les cooperatives de vivenda en règim de cessió d'ús, especialment en relació amb la seua capacitat per a complementar la política pública en matèria de vivenda el que ens ha permés establir una sèrie de paràmetres clau per al desenvolupament d'este model sostenible.

La Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a la vivenda estableix un marc normatiu que promou i regula diverses formes d'accés a la vivenda, incloent-hi models de vivenda cooperativa i col·laborativa. En el text es destaca la importància de la col·laboració entre entitats públiques i privades per a augmentar l'oferta de

vivenda assequible. Este enfocament es fonamenta en el reconeixement de la vivenda com un dret constitucional i un bé essencial d'interés general.

En particular, l'article 25 subratlla la rellevància de la col·laboració públic-privada, destacant que les entitats del tercer sector i de l'economia social poden participar activament en la gestió de vivendes destinades a lloguer a preus reduïts. Este article també especifica que estes entitats poden rebre beneficis urbanístics, fiscals i d'un altre tipus a canvi d'assegurar que les vivendes es destinen a residència habitual en règim de lloguer assequible.

L'article 27 introduïx el concepte de parc de vivenda social, que pot ser gestionat tant per administracions públiques com per entitats sense ànim de lucre amb finalitats socials. Este tipus de vivenda està orientada a satisfer les necessitats d'aquells sectors de la població amb majors dificultats per a accedir a una vivenda adequada en el mercat lliure, emfatitzant la necessitat d'una gestió eficient i sostenible d'estos recursos.

Així mateix, la Llei defineix en l'article 17 la figura de la vivenda assequible incentivada. Estes vivendes, encara que de titularitat privada, són gestionades en cooperació amb entitats socials i reben beneficis públics per a ser destinades a persones els ingressos de les quals no els permeten accedir a vivendes a preus de mercat. Esta disposició té com a objectiu incrementar l'oferta de vivenda a preus assequibles a curt termini, involucrant a tots els agents públics i privats en la busca de solucions residencials.

La disposició adicional sexta regula l'activitat dels administradors de finques, reconeixent el seu paper crucial en la garantia i protecció dels drets dels consumidors. Esta regulació pretén assegurar una gestió professional i responsable, essencial per a la vivenda cooperativa i col·laborativa.

A més, la Llei contempla en el seu article 19 la creació de zones de mercat residencial tensionat. En estes zones, es poden aplicar mesures específiques per a assegurar una oferta adequada de vivenda assequible, incloent-hi la participació activa de cooperatives i entitats del tercer sector en la gestió de vivendes destinades a lloguer social.

És fonamental comptar amb un marc jurídic específic que regula la vivenda col·laborativa, centrant-se en les cooperatives de vivendes en règim de cessió d'ús. Este model no sols facilita l'accés a la vivenda, sinó que també fomenta la sostenibilitat en promoure el suport mutu entre els residents.

La normativa sobre cooperatives no defineix ni regula amb claredat la naturalesa jurídica del dret pel qual la cooperativa cedix al soci l'ús de la vivenda. Es tracta d'aspectes regulats per la legislació civil, tant el dret

de propietat com la cessió de l'ús de les vivendes, i en relació amb ells, els potencials drets reals que es poden configurar sobre la vivenda són l'usdefruit l'usdefruit¹⁴, l'ús o l'habitació. En el cas de l'usdefruit, permet obtindre tots els rendiments possibles del bé sobre el qual recau sense limitacions, és a dir, sense estar restringits als que siguen necessaris per al seu titular (art. 471 CC)¹⁵.

L'èxit d'estes iniciatives depén en gran manera del suport decidit de les administracions públiques. De la nostra experiència en la col·laboració públic-privada en l'àmbit de la vivenda en la Comunitat Valenciana (www.viviendacooperativa.es)¹⁶. És crucial que tant els ciutadans com els responsables públics comprenquen i recolzen el model de vivenda col·laborativa, reforçant el vincle públic-cooperatiu que en el passat ha sigut molt efectiu en la promoció de vivenda protegida.

Els projectes de vivenda col·laborativa han d'alinejar-se amb els principis cooperatius, la qual cosa implica una forta ideologització del model. La seguretat jurídica és essencial per a l'èxit d'estes iniciatives sostenibles i el cooperativisme, especialment en la Comunitat Valenciana, que ha promulgat una norma que ve a completar el que s'establix en la Llei de Cooperatives Valenciana que ja ofería un marc conegut i consolidat que permetia adaptar-se a les noves possibilitats que presenta la vivenda col·laborativa.

El finançament és un desafiament crític per a les cooperatives de vivenda en cessió d'ús. És vital que les entitats financeres compreguen este règim i que s'aclarisca entre altres qüestions, la comptabilització de l'amortització del crèdit promotor. Resoldre estes qüestions garantirà la sostenibilitat financera de les cooperatives, assegurant que puguen operar de manera eficient i duradora¹⁷.

El suport públic ha de centrar-se en garantir la seguretat jurídica i un model financer sostenible. Estos paràmetres són fonamentals per al suport institucional necessari per a l'èxit de les cooperatives de vivenda col·laborativa. El desenvolupament d'un marc legal

i financer robust és essencial perquè estes iniciatives siguen viables a llarg termini.

La col·laboració públic-cooperativa requereix una representació sectorial sòlida. La Confederació de Cooperatives de Vivenda d'Espanya (CONCOVI) i les seues organitzacions territorials han de liderar esta interlocució. La seua participació és crucial perquè estos models tinguen una incidència significativa en la política residencial i aconseguisquen l'èxit desitjat. Només a través de l'esforç conjunt i coordinat podem garantir que les cooperatives de vivenda col·laborativa es convertisquen en un model sostenible d'innovació social.

No oblidem que, en esta mena de projectes, existixen molts més riscos que en els procediments tradicionals, tant en la fase de formació del grup i d'elaboració del disseny com en el procés de construcció. En particular, l'abandó del projecte, la incertesa sobre el moment de la finalització o trobar usuaris una vegada finalitzada la construcció. Per tot això és important la implicació de les administracions públiques perquè assegure la sostenibilitat el projecte. No obstant això, ens plantejem fins a quin punt les AAPP han de donar suport a projectes de Cohousing que discriminen per segments de població i que donen suport a projectes que no sempre tindran la consideració de socials¹⁸.

5. Vivenda Col·laborativa en la Comunitat Valenciana: model innovador?

La Llei 3/2023 de 13 d'abril, coneguda com la Llei de Vivendes Col·laboratives de la Comunitat Valenciana, estableix un marc integral per a la promoció i gestió de vivendes col·laboratives en règim de cessió d'ús. Este model es presenta com una solució innovadora i sostenible per a abordar les necessitats de vivenda, basant-se en principis de col·laboració i suport mutu entre els residents.

La Generalitat i les entitats locals tenen la competència per a implementar mesures que asseguren el dret a una vivenda digna, adequada i assequible. Estes

14.- No oblidem que l'usdefruit dona dret a gaudir els béns d'altre amb l'obligació de conservar la seua forma i substància, llevat que el títol de la seua constitució o la llei autoritzen una altra cosa (art. 467 CC).

15.- Vid. SERRA RODRÍGUEZ, A.: "Diferencias entre la cooperativa de viviendas y otras figuras jurídicas de actividad similar", a *Les cooperatives de vivendes a la Comunitat Valenciana: constitució i funcionament* / coord. per Gemma Fajardo García 2014, págs. 20-21.

16.- CONVENI DE COL·LABORACIÓ PER AL FOMENT DE LA VIVENDA COOPERATIVA EN LA COMUNITAT VALENCIANA firmat entre la Vicepresidència Segona i Conselleria de Servicis Socials, Igualtat i Vivenda, la Universitat de València, a través de l'Institut Universitari d'Investigació en Economia Social, Cooperativisme i Emprenedoria (IUDESCOOP), i la Federació de Cooperatives de Vivendes i Rehabilitació 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/MERINO: *Claves de la colaboración público-cooperativa en el ámbito local: vivienda, empleo y servicios públicos*, FECovi-IUDESCOOP-GVA 2021.

mesures inclouen la promoció, accés i rehabilitació de vivendes col·laboratives, proporcionant el finançament adequat i garantint la prestació de les necessàries garanties. A més, poden establir-se bonificacions tributàries per a facilitar el desenvolupament d'estos projectes.

Segons assenyala esta norma, la Generalitat Valenciana habilitarà un servei d'assessorament per a la ciutadania sobre vivendes col·laboratives. Les ajudes per a la cessió de sòl públic i la concessió directa d'ajudes als usuaris i entitats són compatibles amb altres règims de protecció pública. Estes ajudes estan destinades a fomentar la construcció i gestió de vivendes col·laboratives en règim de cessió d'ús, especialment aquelles qualificades com d'interés social, les quals poden beneficiar-se de cessions de sòl a preus inferiors al mercat.

En analitzar la Llei de Cooperatives Valencianes i la Llei de Vivendes Col·laboratives, s'observa que la regulació de les vivendes col·laboratives a la Comunitat Valenciana es recolza en gran manera en les disposicions ja establides en la Llei de Cooperatives. Això planteja una crítica quant a la falta d'originalitat i l'escassetat d'innovacions específiques per al sector de les vivendes col·laboratives i una dependència excessiva d'esta normativa preexistent. Per exemple, la llei estableix que les cooperatives de vivendes col·laboratives han de regir-se per les normes generals de les cooperatives de vivendes (art. 14, Llei de Cooperatives Valencianes). Esta remissió implica que les disposicions específiques per a les vivendes col·laboratives són limitades i no aporten solucions innovadores o adaptades a les particularitats d'este model residencial.

Un aspecte positiu és la incorporació d'unes certes especificacions, com l'obligació que els estatuts de les cooperatives de vivendes col·laboratives continguen normes especials sobre el règim d'ingrés i baixa de les persones sòcies, la transmissió d'aportacions al capital social, i la regulació del dret d'ús de les vivendes (art. 2, Llei de Vivendes Col·laboratives). No obstant això, estes disposicions no representen una innovació substancial respecte al ja regulat en la Llei de Cooperatives.

A més, la Llei de vivendes col·laboratives estableix la possibilitat de comptar amb socis temporals, sempre que no superen una quinta part del total de socis de caràcter indefinit (art. 2.c, Llei de Vivendes Col·laboratives). Esta mesura busca flexibilitzar la participació en les cooperatives, encara que també està supeditada a les normes generals de la llei de cooperatives.

Una altra crítica es dirigeix a la limitada introducció d'incentius específics per a fomentar el desenvolupament de vivendes col·laboratives. Les disposicions

que podrien actuar com a estímuls, com l'accés preferent a terrenys i edificacions de gestió pública, ja estan contemplades en la legislació cooperativa general i no constitueixen una novetat exclusiva per a les vivendes col·laboratives (art. 18.d, Llei de Cooperatives Valencianes).

Esta norma presenta un marc regulador limitat, que no introdueix innovacions específiques i que no estan plenament adaptades a les necessitats particulars de les vivendes col·laboratives. Si bé hi ha alguns intents de diferenciar-se, la major part dels preceptes són remissions a la legislació cooperativa existent, la qual cosa suggereix que es podria fer un major esforç per desenvolupar una normativa més específica i efectiva per a esta mena de vivendes pel Legislador valencià.

Una de les àrees en les quals la Llei de Vivendes Col·laboratives presenta unes certes especificacions tècniques és en els requisits bàsics de l'edificació i l'habitabilitat. L'article 5 de la Llei de Vivendes Col·laboratives estableix que els edificis o conjunts residencials han de projectar-se i mantindre's de manera que possibiliten el ple desenvolupament de vida de les persones cohabitants, i han de complir amb els requisits del Codi Tècnic de l'Edificació vigent. També s'exigix que almenys el 50% de les unitats privades disposen de cuina i que totes tinguen eixida de fum, entre altres requisits d'habitabilitat com l'accessibilitat universal.

No obstant això, estos requisits no són exclusius de la normativa de vivendes col·laboratives i poden trobar-se, en gran manera, dins del marc regulador general de l'edificació i l'habitabilitat que ja regix a la Comunitat Valenciana.

La Llei també estableix una sèrie de principis generals que han de guiar el disseny i la qualitat dels edificis de vivendes col·laboratives, com la flexibilitat, la sostenibilitat mediambiental, i la biohabitabilitat. Encara que estos principis són importants i contribueixen a la qualitat de les vivendes, no són exclusius de la vivenda col·laborativa i s'apliquen àmpliament en la normativa d'edificació i disseny sostenible.

5.1. Requisits per a ser beneficiàries de les mesures de foment

Les cooperatives de vivendes col·laboratives han de mantindre uns certs requisits durant el temps que siguen beneficiàries de les mesures de foment. A més, la Llei estableix que les entitats titulars de vivendes col·laboratives estan subjectes a un règim sancionador específic en cas d'incompliment de les seues obligacions. Este règim sancionador està alineat amb la legislació autonòmica sobre la funció social de la vivenda.

Els requisits estan detallats en els articles 19 et seq. de la Llei 3/2023, de 13 d'abril:

L'art. 19 destaca la necessitat que les cooperatives mantinguin els estàndards que els permeten accedir a bonificacions tributàries i altres beneficis. Específicament, les cooperatives han d'assegurar que les vivendes col·laboratives es declaren d'especial interès o utilitat pública per a poder beneficiar-se de les bonificacions sobre l'impost de béns immobles i l'impost de construccions, instal·lacions i obres.

A més, s'establix que, per a rebre la cessió de sòl públic, les cooperatives han de complir amb els requisits previstos en la llei i comprometre's a destinar els terrenys a la promoció, construcció i gestió de vivendes col·laboratives en règim de cessió d'ús (apartat 7). Exclusivament, en el cas dels titulars d'edificis o conjunts residencials de vivendes col·laboratives d'interès social, les cessions podran ser a preus inferiors al de mercat si es comprometen a construir vivendes col·laboratives d'interès social (apartat 8).

En cas d'incompliment de les obligacions relatives a l'ús de la funció social de la vivenda, les cooperatives de vivendes col·laboratives estan subjectes a un règim sancionador específic. Este règim sancionador es detalla en l'art. 22 de la llei; així, el règim sancionador aplicable serà el previst en la Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de la vivenda, i la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la vivenda, a més de qualsevol altra legislació autonòmica aplicable. Este marc s'aplica a les cooperatives que no complisquen amb les seues obligacions, garantint així el compliment de les normatives i la protecció dels drets dels usuaris.

Les infraccions lleus inclouen aquells incompliments de menor gravetat, com la falta de presentació de documents dins del termini i en la forma corresponent, necessaris per al seguiment i control de les ajudes rebudes. També es considera una infracció lleu no proporcionar als usuaris la informació adequada sobre l'estat de conservació i manteniment de les vivendes. Estes infraccions, encara que no posen en perill immediat la sostenibilitat del projecte, són essencials per a mantindre la transparència i la confiança entre tots els actors involucrats.

Les infraccions greus són aquelles que afecten significativament el bon funcionament de les vivendes col·laboratives. Per exemple, destinar les vivendes a usos diferents dels previstos en la llei, com llogar-les a tercers no socis sense autorització, constitueix una infracció greu. Així mateix, no dur a terme les obres de conservació i manteniment necessàries per a assegurar l'habitabilitat i seguretat de les vivendes es considera una greu falta. A més, presentar informació falsa o enganyosa per a obtindre ajudes o beneficis fiscals també es classifica com a infracció greu. Estes infrac-

cions tenen un impacte directe en la sostenibilitat del projecte i poden posar en risc la viabilitat a llarg termini de la cooperativa.

Les infraccions molt greus inclouen conductes que desvien significativament del propòsit i els principis de les vivendes col·laboratives. Un exemple és la desviació de fons públics rebuts per a finalitats distintes a les establides en els projectes de vivenda col·laborativa. També es considera molt greu la reiteració d'infraccions greus en un període determinat. Un altre cas d'infracció molt greu és l'incompliment del contracte de cessió d'ús, com negar-se a retornar la vivenda a la cooperativa quan el soci siga baixa o intentar transmetre de manera autònoma el dret d'ús sense complir amb les disposicions legals. Estes infraccions afecten profundament la integritat i la sostenibilitat del projecte, i requereixen mesures correctives severes.

El règim sancionador està dissenyat per a garantir que les cooperatives de vivendes col·laboratives actuen d'acord amb la normativa i els principis de la vivenda col·laborativa, promovent la sostenibilitat i l'ús adequat dels recursos públics.

La Llei estableix sancions específiques per a cada tipus d'infracció, ajustades a la gravetat d'estes. Per a les infraccions lleus, les sancions poden incloure des d'una amonestació fins a multes econòmiques menors. Les infraccions greus poden resultar en multes significatives i la suspensió temporal del dret a rebre ajudes públiques. Les infraccions molt greus poden portar a multes encara majors, l'exclusió de l'entitat del registre d'entitats col·laboratives, i en casos extrems, la dissolució de la cooperativa. Este règim sancionador assegura que les cooperatives es mantinguin dins dels paràmetres legals i contribuïsquen positivament a la sostenibilitat i el benestar de la comunitat.

5.2. Reglament de règim intern

El reglament de règim intern juga un paper fonamental en l'estructura i funcionament de les cooperatives de vivendes col·laboratives segons la seua normativa reguladora. Este reglament és essencial perquè defineix les normes i directrius internes que han de seguir els membres de la cooperativa per a assegurar una gestió ordenada i eficaç.

La llei estableix en l'art. 7 que cada cooperativa ha d'elaborar i aprovar el seu propi reglament de règim intern. Este té diverses funcions clau:

1. Normes de Convivència i Ús d'Espais Comuns:

El reglament ha d'incloure disposicions sobre l'ús dels espais comuns i les normes de convivència entre els membres. Això és crucial per a garantir que tots els residents compreguen i respecten les regles es-

tablides, promovent així una convivència harmoniosa i sostenible.

2. Gestió i Participació: També regula la gestió interna de la cooperativa, especificant els procediments per a la presa de decisions, les responsabilitats dels diferents òrgans de govern de la cooperativa, i els mecanismes de participació dels socis en la gestió. Això assegura que la cooperativa funcione democràticament i que tots els membres tinguen veu i vot en les decisions importants.

3. Sostenibilitat i Manteniment: El reglament ha d'incloure polítiques de sostenibilitat, especificant les pràctiques que s'han de seguir per a mantindre la sostenibilitat mediambiental de la cooperativa. Això pot incloure la gestió de residus, l'ús eficient de recursos, i el manteniment d'infraestructures ecològiques.

4. Règim Sancionador: Un aspecte crucial del reglament és el règim sancionador intern. Este detalla les sancions que poden imposar-se als membres que incomplisquen les normes establides, així com els procediments per a la seua aplicació. Això és important per a mantindre l'orde i el compliment de les normes internes.

L'elaboració i aplicació del reglament de règim intern han d'alinejar-se amb les disposicions establides en la llei i amb els principis cooperatius de democràcia, transparència i participació. L'article 7 subratlla la importància d'este reglament, ja que és un document viu que pot ser modificat i adaptat segons les necessitats i l'evolució de la cooperativa, sempre que se seguisca el procediment democràtic establert en els estatuts de la cooperativa.

La Llei assenyala en diversos articles la necessitat d'incloure unes certes disposicions en els estatuts i en el reglament de règim intern:

Així, en l'art. 3 definix el concepte de vivenda col·laborativa i estableix que les cooperatives han de comptar amb un reglament de règim intern que regule el seu funcionament diari, incloent-hi aspectes de convivència, ús d'espais comuns, gestió i participació, i sostenibilitat.

D'altra banda, l'art. 9, detalla els principis de les normes de disseny i qualitat que han de reflectir-se en el reglament. Estes normes han de garantir la funcionalitat, seguretat, habitabilitat i sostenibilitat de les vivendes col·laboratives.

L'art. 19 estableix que les cooperatives han de mantindre els estàndards que els permeten accedir a bonificacions i ajudes, i estos estàndards han d'estar reflectits en el reglament de règim intern.

6. Reptes i oportunitats en la col·laboració amb Entitats Públiques

Les vivendes col·laboratives en règim de cessió d'ús poden acollir-se a qualsevol règim de protecció pública, sempre que complisquen amb els requisits normatius. Esta compatibilitat garanteix que les ajudes establides en la llei siguen complementàries amb altres ajudes públiques disponibles.

El suport de l'administració, tant autonòmica com local, és fonamental per a l'èxit dels projectes de Co-housing, especialment en aquells dirigits a persones majors. Este suport es manifesta en el nostre ordenament jurídic a través de diverses fórmules. Per exemple, l'administració pot participar en el capital social de les cooperatives, ja siga com a socis o associats. Una altra modalitat de suport és la cessió de sòl públic per a promoure vivendes cooperatives en règim de cessió d'ús. A més, l'administració pot oferir avals als socis per a facilitar l'obtenció de préstecs necessaris per a cobrir les seues quotes en la cooperativa. En tots estos casos, es tracta d'un model de col·laboració públic-cooperativa, essencial per al desenvolupament i sostenibilitat d'estos projectes habitacionals¹⁹.

6.1 Dret de superfície i AAPP

El dret de superfície, regulat en els articles 3 i següents del Reial decret legislatiu 7/2015, es configura com un dret real que permet al seu titular, en este cas una cooperativa promotora, convertir-se en propietari temporal del que construisca o edifique, així com del ja construït o edificat. Les Administracions Públiques (AAPP) mantindran la propietat del sòl, i en finalitzar el període pactat (que no podrà excedir de 99 anys), el construït revertirà al propietari original del terreny. L'article 54.5 de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (LSRU) estableix que "a l'extinció del dret de superfície pel transcurs del seu termini de duració, el propietari del sòl fa seua la propietat de l'edificat, sense que haja de satisfer indemnització alguna qualsevol que siga el títol en virtut del qual s'haguera constituït el dret. No obstant això, podran pactar-se normes sobre la liquidació del règim del dret de superfície".

19.- L'Entitat Valenciana de Vivenda i Sòl pot gestionar el pagament de lloguers de vivendes col·laboratives, afectant el pagament de les quotes de la vivenda col·laborativa que habiten els usuaris. Este mecanisme assegura que les vivendes col·laboratives formen part del parc públic de vivenda de la Generalitat, destinades a lloguer social durant la duració del contracte de cessió.

Una dels principals avantatges d'estos projectes és la reducció dels costos de finançament, ja que no és necessari adquirir la propietat del sòl. El dret de superfície pot constituir-se a títol oneros, i en este cas la contraprestació pot consistir en el pagament d'una suma alçada, un cànon periòdic, l'adjudicació de vivendes, locals o drets d'arrendament, o una combinació d'estos elements. També pot constituir-se de manera gratuïta i pot ser objecte de transmissió i gravamen, sempre dins dels límits establits en el moment de la seua constitució.

Si les característiques de la construcció ho permeten, el superficiari pot constituir la propietat superficiària en règim de propietat horitzontal sense necessitat del consentiment del propietari del sòl. D'altra banda, el propietari del sòl pot transmetre i gravar el seu dret, separant-lo del dret del superficiari, sense necessitat del seu consentiment. Este mecanisme legal crea una dissociació entre la propietat del sòl i la propietat de la construcció o edificació, que s'atribuïx temporalment al superficiari. Esta atribució pot ser directament sobre la superfície, sobre construccions ja existents, o en el subsol.

Quan es tracta de l'adjudicació del dret de superfície per part de les AAPP a través de concurs, estes no poden assumir el finançament directe de les actuacions de les cooperatives adjudicatàries, llevat que estiga expressament previst en el plec de condicions. Això es deu al fet que tal finançament directe podria vulnerar la normativa del concurs i trencar el principi d'igualtat, resultant en una discriminació d'unes cooperatives sobre unes altres.

A més, els plecs de condicions solen establir que la redacció dels projectes, la promoció i la construcció han de quedar exclusivament a risc i perill de la cooperativa superficiària. Esta cooperativa ha d'assumir els riscos econòmics i la responsabilitat derivada del projecte. Un dels criteris d'adjudicació és l'estudi de viabilitat econòmica corresponent a la promoció i construcció de l'edifici, així com la seua gestió durant la vigència del dret de superfície.

La Llei Reguladora de les Lleis de les Comunitats Valencianes (LRLCV) arreplega en els articles 186-187 les cessions gratuïtes i en l'article 188 les cessions oneroses. En el cas de les primeres, les gratuïtes, l'article 186 estableix que no podran cedir-se gratuïtament, excepte a entitats o institucions públiques, societats amb capital majoritari públic, o a institucions privades d'interés públic sense ànim de lucre, "sempre que els fins que justifiquen la cessió redunden en benefici dels habitants del terme municipal". A més, l'apartat 2 assenyala que "la cessió haurà d'efectuar-se de conformitat amb el procediment previst en el Reglament de Béns de les entitats locals i per a una

finalitat concreta que es justifique, amb fixació del termini per a dur-la a terme, produint-se la reversió automàtica en cas d'incompliment o falta d'ús d'este".

El procediment de cessió es pot realitzar de manera directa o per concurs, de manera gratuïta o amb la prestació que pugua acordar-se, "a altres administracions públiques o entitats privades sense ànim de lucre per al seu destí a fins d'utilitat pública i interés social, relacionats amb la prestació de serveis socials, sanitaris, activitats educatives, culturals, esportives o altres anàlogues que redunden en benefici dels veïns." L'acord ha de determinar la finalitat concreta dels béns, la duració o el caràcter de la cessió en precari, i el termini màxim d'ús dels béns serà de 30 anys.

En esta mateixa línia, els drets de superfície que formen part de béns del Patrimoni Públic de Sòl poden cedir-se de manera directa a entitats sense ànim de lucre, conforme al que es preveu en l'article 105.4.d) del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, per a construir vivendes col·laboratives en règim de cessió d'ús.

En tot plec de condicions o conveni que tinga per objecte l'adjudicació directa, es podran incloure clàusules socials, enteses com a condicions d'execució del contracte prefixades per la legislació o per l'òrgan de contractació en els plecs de condicions, són exigibles als licitadors i contractistes amb la finalitat de promoure, impulsar o garantir els objectius socials d'interés general. També s'empren com a instrument per a garantir la qualitat dels contractes, la protecció de la salut, la integració de persones vulnerables, promoure la igualtat de gènere i fomentar el consum responsable, entre altres finalitats.

La Llei de Contractes del Sector Públic (LCSP) incorpora la utilització de les clàusules socials de manera transversal i estratègica, dirigint-les al desenvolupament de polítiques públiques socials. Encara que no són l'únic recurs per a eliminar l'exclusió social, sí que constitueixen un instrument valuós per a complir este objectiu.

L'article 99 de la LCSP reconeix l'obligació dels poders públics de prendre consciència de la seua capacitat per a aconseguir els objectius socials i públics de la contractació, i incorporar fins socials en la licitació dels contractes. Este article assenyala que l'objecte del contracte haurà de determinar-se en funció de les necessitats o funcionalitats concretes a satisfer i podrà incorporar innovacions tecnològiques, socials o ambientals que milloren l'eficiència i sostenibilitat dels béns, obres o serveis contractats.

La inclusió d'aspectes socials ha de combinar-se sempre amb el criteri de la millor relació qualitat-preu. L'objecte del contracte ha de prestar especial atenció a les necessitats o funcionalitats a satisfer;

sense tancar-se a una solució única, com estableix l'article 145.6 de la LCSP.

Les clàusules socials poden implementar-se en les diferents fases del procés de contractació: com a criteri de selecció de licitadors, com a criteri d'adjudicació del contracte o en l'execució d'este. Segons el que es preveu en l'article 122.2 de la LCSP, en els plecs de clàusules administratives particulars que formen part del contracte, s'inclouran, entre altres, les consideracions socials, laborals i ambientals que, com a criteris de solvència, d'adjudicació o com a condicions especials d'execució, s'establisquen²⁰.

En la fase de preparació i selecció, les clàusules socials s'incorporen a través de la definició de l'objecte del contracte, l'elaboració del pressupost base i la redacció de plecs i prescripcions tècniques. L'accés a la licitació pot condicionar-se a l'exigència de solvència econòmica i financera i la classificació dels licitadors, sempre que estiga vinculat a l'objecte del contracte i siga proporcional a este, com s'estableix en els articles 90, 93 i 94 de la LCSP.

En la fase d'adjudicació, la selecció de contractes es realitzarà utilitzant una pluralitat de criteris basats en la millor relació qualitat-preu. L'article 145.2 de la LCSP permet que els contractes s'adjudiquen conformement a criteris que atenguen la millor relació cost-eficàcia, incloent-hi el càlcul del cost del cycle de vida del producte, obra o servei, com es detalla en l'article 148 de la LCSP. Els criteris qualitius poden incloure aspectes mediambientals o socials, vinculats a l'objecte del contracte.

Durant la fase d'execució, els òrgans de contractació poden establir condicions especials en relació amb l'execució del contracte, sempre que estiguen vinculades a l'objecte del contracte, no siguen discriminatòries i siguen compatibles amb el dret de la Unió Europea. L'article 202.2 de la LCSP estableix que ha d'incloure's almenys una condició especial d'execució que es referisca a consideracions econòmiques, d'innovació, mediambientals o socials.

Amb caràcter general, la llei de contractes assenyalava que sempre que siga possible, es donarà preponderància als criteris objectius enfront dels subjectius. Però en absolut assenyalava exclusivitat, ni predomini, ni majoria. Per tant, són tan vàlids i legals els criteris subjectius com els objectius²¹.

En relació amb els criteris d'adjudicació, si es fan dependre d'un juí de valor, serà necessari identificar subcriteris, puntuació i percentatge sobre el total; a més, hauran d'estar en correlació amb les condicions d'execució i el contingut de la proposta tècnica.

En el cas que s'hagen imposat condicions d'obligat compliment, es deuran integrar en la proposta.

Els criteris avaluable mitjançant juí de valor són els següents:

a) Viabilitat econòmica:

La solvència econòmica i financera de la licitadora es justificarà, de conformitat amb el que s'estableix en els arts. 86 et seq. de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, i el Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament general de la llei de contractes de les administracions públiques amb algun dels següents documents ja es tracte d'entitats de nova creació o preexistents:

- Aportació de les declaracions apropiades d'entitats financeres que assegurin la viabilitat financera del projecte de promoció o bé informe d'expert independent que l'acredite.

- Si es pretén la constitució d'un préstec hipotecari sobre el dret de superfície, s'adjuntarà la proposta de l'entitat financera on consten les condicions de finançament, desglossant i justificant el detall econòmic del préstec que es proposa.

- Assegurança de responsabilitat civil per riscos professionals per un import igual o superior a l'import del preu de construcció del projecte presentat.

b) Equip tècnic proposat:

Document en el qual s'indique la gestora cooperativa i/o l'equip de professionals independents amb els quals tinga contracte o precontracte per a gestionar la promoció corresponent al concurs, amb una ressenya del personal tècnic i l'equip multidisciplinari que assessorarà sobre la promoció, la construcció i la gestió de les vivendes. Este equip multidisciplinari ha d'estar format per persones especialitzades en alguns dels següents sectors: àmbit jurídic, econòmic, tècnic (arquitectònic, mediambiental, etc.), social i de dinamització i participació de grups. Necessàriament hauran de concórrer els àmbits jurídic, econòmic i tècnic.

Si no es disposa de gestora o d'equip de professionals independents, document en el qual s'indique el

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 (Institut Universitari d'Investigació en Economia Social, Cooperativisme i Emprenedoria).

personal tècnic i l'equip multidisciplinari que, integrat en la cooperativa o en la cooperativa en constitució, participarà en la promoció, la construcció i la gestió de les vivendes.

Este equip multidisciplinari ha d'estar format almenys per persones especialitzades en l'àmbit jurídic, econòmic i tècnic (arquitectònic, mediambiental, etc). Podran incorporar a especialistes en l'àmbit social i de dinamització i participació de grups que, integrats o no en l'entitat sense ànim de lucre o en la cooperativa de vivendes participaran en la promoció, construcció i gestió de les vivendes.

c) Proposta arquitectònica, urbanística:

- Qualitat del projecte des del punt de vista arquitectònic i d'integració urbanística. Certificació d'expert.

- Adequació mediambiental. Certificació.

- Adequació tipològica de les vivendes i de l'edifici als col·lectius als quals es destinarà segons programa proposat. Optimització de la relació de superfícies, útils i construïdes. Certificació d'expert.

- Compliment de tota la normativa, amb estricta compliment de la qual es referix a les vivendes protegides i els seus annexos.

d) Aportació social de la proposta:

- Proposta col·laborativa o de vida en comunitat, relativa als serveis i activitats que la cooperativa preste en els espais comuns habilitats.

- Percentatge de sostre que si és el cas es destinarà, respecte del total permès pel planejament, a servei d'utilitat pública o interès o fins socials, tant per a la comunitat de vivendes com per al seu entorn (barri). A major percentatge, major puntuació.

- Informe o projecte en què es materialitze el component social o col·laboratiu. Serveis socials, assistència a majors, ensenyament, serveis de neteja, integració social, igualtat...

- Percentatge de sostre residencial que es destinarà a vivendes de protecció pública, que almenys haurà de ser del 50%.

e) Model de gestió i manteniment:

- El manteniment de l'edifici, justificant especialment el concernent als elements comuns i els serveis públics que se situen en l'immoble. Abast, programació i periodicitat de les actuacions de conservació i manteniment ordinari i extraordinari, integració de sector vulnerable de la població o veïns.

- La periodicitat i forma en què l'adjudicatari donarà trasllat al titular dels terrenys del nivell d'ocupació i destinataris de vivendes i locals, de l'estat de comptes de l'administració de l'edifici i de les seues vivendes i locals, a fi que el cedent pugui verificar el compliment de les condicions establides en la cessió durant el termini de vigència d'esta. Creació de comitè de seguiment democràtic, i d'interlocució.

- Periodicitat en què s'informarà de la gestió del servei públic que, si és el cas, s'implante a més de les vivendes. Periodicitat en la qual s'informarà el titular de la parcel·la, igualment, de l'estat físic de l'edifici i de les actuacions encaminades al seu manteniment i conservació.

- Si n'hi haguera, contracte de prestació de serveis amb una gestora professional de cooperatives amb experiència i solvència en l'assessorament i gestió en tots aquells camps relacionats amb la promoció, construcció i gestió de vivendes.

La DA 22 de la LCSP reconeix la possibilitat d'adjudicació de contractes de concessió d'obres i serveis a societats d'economia mixta quan concórrega majoritàriament capital públic amb capital privat sempre que l'elecció del soci privat s'efectue de conformitat amb les normes de la LCSP "per a l'adjudicació del contracte l'execució del qual constituïska el seu objecte i sempre que no s'introduïsqen modificacions en l'objecte i les condicions del contracte que es van tindre en compte en la selecció del soci privat". I sempre dins del que s'establix en la Subsecció 4a de la Secció 3a del Capítol I del Títol I del Llibre Segon, relativa a la modificació dels contractes".

La condició essencial que ha de respectar al llarg de la vida d'esta és que en tot cas no es modifiquen les condicions essencials de l'adjudicació, llevat que es preveja en el contracte. El que els permetrà per exemple utilitzar mitjans de finançament com les emissions d'obligacions, emprèstits, crèdits participatius, ampliacions de capital o titulitzar els drets de cobrament que ostenten enfront de l'entitat adjudicadora del contracte l'execució del qual se li encomane prèvia autorització de l'òrgan de contractació i d'acord amb els requisits previstos en la normativa reguladora del mercat de valors.

6.2 Aval de las AAPP

A més de les línies específiques de finançament directe oferides per les Administracions Públiques (AAPP), estes poden establir mecanismes de finançament i facilitar l'accés al crèdit mitjançant garanties públiques o avals. Estos instruments són essencials per als promotors socials i les cooperatives de vivenda, ja que faciliten significativament l'accés al crèdit necessari per a desenvolupar els seus projectes²².

Les AAPP tenen la capacitat de crear línies de garanties o avals públics per a projectes cooperatius, basant-se en criteris d'interés general. L'article 89 de la Llei 1/2015 estableix que la Generalitat Valenciana pot prestar garanties a les operacions de crèdit o a les obligacions econòmiques concretes per empreses o entitats, tant públiques com privades. Estes garanties es formalitzen en forma d'avals, els quals són au-

toritzats pel Consell mitjançant acord a proposta del titular de la Conselleria amb competències en matèria d'hisenda. L'import total dels avals a autoritzar en cada exercici es fixa en la Llei de Pressupostos. L'aval concedit pot garantir únicament el pagament del principal i els interessos, llevat que la Llei de Pressupostos o l'acord de concessió disposen expressament una altra cosa.

És important que estes ajudes es mantinguen dins dels límits establits per l'ordenament jurídic en matèria d'ajudes permeses, les quals són enteses com a avantatges econòmics concedits de manera selectiva a operadors o empreses per part dels poders públics. Este tipus d'ajudes poden distorsionar la competència en els mercats, la qual cosa va en contra de l'interés general.

No obstant això, s'accepten les denominades ajudes de minimis conforme al Reglament (UE) Núm. 360/2012 de la Comissió de 25 d'abril de 2012, relatiu a l'aplicació dels articles 107 i 108 del Tractat de Funcionament de la Unió Europea (TFUE). Estes ajudes són aplicables a empreses que presten serveis d'interés econòmic general i no afecten el comerç entre els Estats membres ni distorsionen la competència, sempre que l'import total de l'ajuda concedida no supere els 500.000 euros durant qualsevol període de tres exercicis fiscals.

Una altra via de participació de les AAPP en models de vivendes cooperatives és a través de la concessió d'avals o garanties.

La incorporació d'avals o garanties en els projectes cooperatius en cessió d'ús implica distingir, almenys, dos tipus d'avals: aquells referits a la cooperativa o als socis individualment considerats respecte del seu deute assumit per al desenvolupament del projecte, i els avals de les quantitats entregades a compte per part dels socis.

En relació amb els primers, és habitual que les entitats de crèdit sol·liciten avals, ja siga als socis o a tercers. En este context, cal esmentar la possibilitat de firmar avals solidaris i mancomunats, una pràctica molt comuna en les cooperatives de vivendes en cessió d'ús.

L'**aval solidari** és una garantia mitjançant la qual l'avalador es compromet, amb tots els seus béns presents i futurs, a fer front a un compromís de pagament en cas que el deutor no complisca amb el pagament.

La solidaritat implica que l'entitat financera pot reclamar la totalitat del deute a qualsevol dels avaladors, els qui, una vegada pagada el deute, només poden reclamar al deutor l'import pagat a través de l'acció de retorn. En cas d'incompliment per part d'un soci o de la cooperativa, l'entitat de crèdit pot sol·licitar l'embargament de béns d'un o diversos socis per l'import total del deute, més els interessos i les costes, sense necessitat d'embargar prèviament el sòl del projecte de la cooperativa. Este tipus d'aval pot comprometre l'essència de la cooperativa, on la responsabilitat dels socis està limitada al compliment del contracte, i pot infringir el principi d'igualtat entre els socis, ja que aquells amb major capacitat econòmica arrisquen més.

L'**aval mancomunat**, d'altra banda, és la figura habitualment utilitzada en estos projectes. Significa que cada avalador respon únicament per la part del deute que li correspon. Tots els béns presents i futurs del patrimoni personal de l'avalador estan afectats, la qual cosa implica que, si el soci és l'avalador, no pot desvincular-se del projecte i assumix la responsabilitat econòmica enfront del banc en cas de concurs de creditors de la cooperativa o greus problemes de liquiditat.

Per una altra els **avals de quantitats a compte**, que segons el que es disposa en la Llei 57/1968 i el Decret 3114/1968, regula dos fórmules: l'assegurança concertada amb una entitat asseguradora autoritzada administrativament i l'aval emés per una entitat de crèdit de les quantitats anticipades pels socis. Estes garanties es referixen a una assegurança de caució i a un aval bancari. El risc cobert per tots dos contractes és la restitució de les quantitats anticipades pels socis cooperativistes més l'interés legal de les mateixes quan la construcció no s'inicie o no es concloga per qualsevol causa, dins del termini acordat, o bé no s'obtinga la cèdula d'habitabilitat, o la cooperativa no complisca amb la seua obligació de retornar-les (arts. 1.1a i 4 de la Llei 57/1968).

El lliurament de quantitats anticipades per a adquirir una vivenda en règim de cooperativa i els seus efectes ha sigut una qüestió controvertida fins a la decisió adoptada pel Tribunal Suprem en la seua sentència de 12 de juliol de 2016. En esta sentència, es conclou que és una obligació essencial del promotor garantir les quantitats entregades a compte mitjançant un aval o

assegurança de caució mentre la vivenda no estiga acabada i llista per a ser entregada. L'incompliment d'esta obligació faculta al cooperativista a deixar de pagar les quantitats a compte o a resoldre el contracte per incompliment de la cooperativa. A més, el soci pot recuperar les quantitats anticipades no a càrrec de la cooperativa (el que afectaria els altres cooperativistes), sinó contra el gestor de la cooperativa per la seua condició professional. Una vegada recuperades les quantitats, el cooperativista ha de sol·licitar la baixa de la cooperativa, respectant el procediment fixat en els estatuts.

Al desembre de 2022 es va aprovar un conveni de col·laboració entre la Generalitat Valenciana i el Institut Valencià de Finances (IVF) en el qual es fixava un marc essencial per a la promoció i desenvolupament de projectes de vivendes col·laboratives. Este conveni té com a objectiu principal regular la col·laboració entre totes dues entitats mitjançant la creació d'un programa específic en l'IVF, destinat a avalar els préstecs necessaris per a la realització d'actuacions de vivendes en règim col·laboratiu.

Este programa d'aval s'ha dissenyat per a facilitar l'accés al finançament tant de finançadors públics com privats, oferint garanties que recolzen les operacions creditícies. Les cooperatives de vivendes, especialment aquelles adjudicatàries del dret de superfície de sòl públic són els destinataris principals d'estes garanties.

Per a poder beneficiar-se d'estos avals, les cooperatives de vivendes han de complir amb una sèrie de condicions detallades en el conveni. Primer, han de comptar amb totes les llicències, autoritzacions i permisos necessaris per a executar els seus projectes, complint amb les normatives nacionals i comunitàries aplicables, incloent-hi aquelles relacionades amb la competència, la contractació del sector públic i la protecció del medi ambient. A més, és imperatiu que estes cooperatives estiguen al dia amb les seues obligacions tributàries tant davant l'Estat com davant la Generalitat, així com amb la Seguretat Social.

Una altra condició clau és que les cooperatives no han d'estar subjectes a cap orde de recuperació pendent després d'una decisió de la Comissió Europea que declare una ajuda il·legal i incompatible amb el mercat comú. Així mateix, no han de trobar-se en cap de les circumstàncies que impedisquen rebre ajudes, tal com s'establix en l'article 13 de la Llei General de Subvencions.

L'IVF, actuant com a beneficiari directe del conveni, té la responsabilitat de concedir avals a les cooperatives que complisquen amb estes condicions. Estos avals poden cobrir un import equivalent a cinc quotes impagades del préstec, assegurant així l'estabilitat

financera del projecte. En cas d'haver de satisfer les quantitats avalades i impagades, l'IVF es reembossarà a través del programa creat per a tal fi i després exigirà el reembossament a l'entitat avalada.

El conveni també estableix una preferència per a aquelles cooperatives que busquen crear vivendes col·laboratives en règim de cessió de sòl públic, atorgant-los prioritat en l'accés a estos avals. Esta mesura assegura que els projectes de major interès social reben el suport necessari per al seu desenvolupament.

6.3. Bonificació d'interessos

El suport de l'Administració és essencial per a aconseguir l'èxit del projecte de Cohousing, però és important analitzar els límits legals a esta participació, i quin tipus d'instruments seran els més recomanables per a esta mena de projectes.

Les AAPP podran participar realitzant inversions que contribuïsquen a la creació, consolidació o millora de la competitivitat de cooperatives (socis de treball). Poden consistir en subvencions directes o en bonificació d'interessos dels préstecs destinats a finançar estes inversions.

Per això, tractem de conciliar els interessos de les AAPP amb els de l'entitat finançadora i la cooperativa adjudicatària del dret de superfície.

Tradicionalment, les societats cooperatives s'han caracteritzat per finançar-se mitjançant les següents vies:

- Aportacions socials: estes són les contribucions de cada soci al patrimoni net de la cooperativa. Es materialitzen en la quota social, encara que no totes les aportacions dels socis s'incorporen al capital social.

- Autofinançament: que està composta pels excedents generats per la cooperativa. Inclou els fons de reserva obligatoris, el fons d'educació i promoció, i el fons de reserva voluntari.

- Finançament extern:

- Tradicional: inclou préstecs bancaris i pòlisses de crèdit.

- No tradicional: inclouen les obligacions, participacions especials i títols participatius.

Esta combinació de fonts de finançament i garanties és fonamental per a dotar de solidesa i viabilitat als projectes cooperatius, assegurant així el seu èxit i sostenibilitat a llarg termini.

Com a exemple de bonificació d'interessos ha de destacar-se el conveni de col·laboració firmat entre la Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) i l'Institut Català de Finances (ICF) que estableix un marc essencial per a promoure l'accés a la vivenda mitjançant la creació de diverses línies de finançament.

Este conveni té com a objectiu central fomentar la promoció de vivendes de protecció oficial destinades al lloguer, alineant-se amb el Pla pel Dret a la Vivenda establert en el Decret 75/2014 de 27 de maig.

Segons el que es disposa en este decret, és possible subscriure préstecs protegits per a la promoció i atorgament de subvencions a les persones o entitats promotores, o subsidiar préstecs lliures o protegits. En virtut d'este pla, la AHC té la competència per a establir les bases i condicions per a l'aprovació de subvencions i la bonificació d'interessos dels préstecs necessaris per a finançar projectes de promoció de vivendes de protecció oficial.

Un exemple notable d'este esforç és el conveni firmat el 30 de novembre de 2017, destinat a la creació d'una línia de préstecs bonificats per a la promoció de vivendes de protecció oficial. Este conveni especifica que tant l'ICF com la AHC treballaran junts per a facilitar l'accés al crèdit necessari per a estos projectes, amb un fons de bonificació d'interessos gestionat per la AHC en el si de l'ICF.

El fons de bonificació d'interessos està dissenyat per a reduir significativament el cost financer dels préstecs, aplicant una bonificació del 2.25% sobre el tipus d'interés dels préstecs atorgats. Este fons es constituïx amb aportacions plurianuals que es depositaran en l'ICF, assegurant així la disponibilitat de recursos per a la bonificació contínua dels interessos dels préstecs.

Els beneficiaris d'estes línies de finançament inclouen promotors públics i privats amb seu social o operativa a Catalunya. Per a accedir a estes ajudes, els beneficiaris han de complir amb diversos requisits, com estar al corrent en les seues obligacions tributàries i amb la Seguretat Social, i no estar subjectes a ordres de recuperació pendents per ajudes il·legals.

A més de la bonificació d'interessos, el conveni també contempla la creació de línies de garanties públiques que faciliten l'accés al crèdit a través d'avalos proporcionats per l'ICF. Estes garanties són essencials per a assegurar la viabilitat financera dels projectes de vivenda protegida, especialment en el cas de promotors que no estan subjectes al principi de prudència financera.

La AHC ha constituït en el si de l'ICF un "Fons de Bonificació d'Interessos" que servirà per a reduir el tipus d'interés dels préstecs atorgats en un 2.25%. Este fons es dota amb aportacions plurianuals, aconseguint un total de 28.181.250 euros, que es depositen en l'ICF i s'utilitzen per a bonificar els interessos dels préstecs. Els préstecs atorgats baix este conveni estan subjectes a condicions específiques segons el tipus d'entitat promotora.

En el cas d'entitats no sotmeses al Principi de Prudència Financera:

- Tipus d'Interés: els préstecs tenen un tipus d'interés fix del 4.25%, sobre el qual s'aplica una bonificació del 2.25%. Això reduïx significativament el cost financer per a les entitats promotores.

- Import: l'import mínim dels préstecs és de 120.000 euros, i no pot superar el 80% del cost d'execució de les vivendes, amb un màxim de 120.000 euros per vivenda de la promoció finançada o 64.000 euros per cada allotjament de la promoció.

- Termini d'Amortització: el termini màxim d'amortització és de 30 anys, amb la possibilitat d'un període de manca de fins a dos anys.

- Garanties: es requereix hipoteca sobre la construcció per part dels promotors, prenda dels drets de crèdit derivats dels contractes de lloguer i altres garanties considerades suficients per l'ICF.

- Desemborsament i Amortització: els fons es desemborsen durant un termini de 24 mesos contra la presentació de justificants, i l'amortització es realitza per mesos vençuts mitjançant el sistema francès.

En el cas d'entitats sotmeses al Principi de Prudència Financera, les condicions d'estos préstecs estan regulades per les ordres ministerials que periòdicament estableixen les condicions d'esta mena d'operacions. En tot el no previst expressament, s'apliquen les mateixes condicions definides per als préstecs de les entitats no sotmeses al principi de prudència financera.

El fons de bonificació s'utilitza per a reduir el tipus d'interés dels préstecs atorgats baix esta línia. La bonificació s'aplica rebut a rebut, i en cas de revocació de l'ajuda, la bonificació es detindrà per als rebuts següents. L'ICF no recuperarà les bonificacions ja aplicades, ja que la AHC s'encarregarà de gestionar qualsevol revocació de l'ajuda. Si el fons es queda sense disponibilitat, es deixaran de bonificar els rebuts fins que es recupere la disponibilitat, moment en el qual es regularitzaran els rebuts cobrats sense bonificació.

Referències bibliogràfiques

- 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. Ezquerro, 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.

LES COOPERATIVES DE VIVENDA A L'URUGUAI

Per **Gustavo Machado**

Doctor en Educació, Universitat de la República (l'Uruguai)
en estada postdoctoral al IUDESCOOP-Universitat de València

1. Introducció^{1,2}

Les cooperatives de vivenda a l'Uruguai sorgixen en 1966 a partir de grups autogestionaris a l'interior del país, secundats per un centre de promoció i assessorament al cooperativisme, el Centre Cooperativista Uruguaià (CCU), amb gran protagonisme en el desenvolupament cooperatiu nacional fins als nostres dies. Les mateixes assumixen la personeria jurídica de cooperatives de consum, al no existir en eixos moments en la legislació uruguiana les cooperatives de vivenda. Van ser finançades per l'Estat com a experiències pilot, amb aportacions de les intendències departamentals en maquinària i dels cooperativistes en estalvi i fonamentalment en mà d'obra (ajuda mútua).

Les primeres experiències van influir en la inclusió del capítol de cooperatives en la Llei 13.728, denominada Pla Nacional de Vivenda, sent l'impuls pel qual es van formar i van créixer les cooperatives.

Els estudis sobre l'origen (Midaglia, 1992, Nahoum, 2013) analitzen que van ser vessants del sistema cooperatiu, d'una banda, la pràctica de l'autoconstrucció en la població uruguiana, producte d'una tradició de vida incorporada pels immigrants espanyols i italians, promoguda per l'Estat (Pla de vivenda econòmic), i d'altra banda, les organitzacions sindicals, d'on van sorgir la majoria de les cooperatives, (un 80% d'elles aproximadament) (Nahoum, 2013). Tots dos vessants van donar una fisonomia particular i fortlesa al moviment.

En 2008 s'aprova la Llei General de Cooperativa Núm. 18407 que presa, quasi íntegra, el capítol 10 de Cooperatives de vivenda de la Llei 13.728.

En l'article 117 d'esta Llei es definix que:

"Les cooperatives de vivenda són aquelles que tenen per objecte principal proveir d'allotjament ade-

quat i estable als seus socis, mitjançant la construcció de vivendes per esforç propi, ajuda mútua, administració directa o contractes amb tercers, i proporcionar serveis complementaris a la vivenda".

Les cooperatives pertanyen a dos sistemes: el d'estalvi previ i el d'ajuda mútua. En ambdues, el grup ha d'aportar, almenys un 15% del valor de les vivendes, el primer amb un estalvi grupal anterior a l'adjudicació de les vivendes i el segon aportant la seua mà d'obra en el moment de la construcció.

Al seu torn es dividixen en dos règims de propietat, el d'usuaris i el de propietaris.

El d'usuaris implica que la propietat és col·lectiva, indivisa, realitzant els socis ús i gaudi de la vivenda, però la propietat és de tota la cooperativa. El de propietaris es regula per la legislació de propietat horitzontal, tenint cada soci lliure disposició de l'immoble.

L'ajuda mútua com a procés comunitari d'autoconstrucció, a més de configurar una manera d'aportar valor per a l'edificació de les vivendes, suposa un rol central en el control col·lectiu i apropiació de l'experiència. És el treball col·lectiu i comunitari en la construcció de la totalitat de les vivendes, sense conèixer fins al final quina serà la de cada soci/a, una de les expressions més importants de l'experiència cooperativa uruguiana.

L'ajuda mútua ha sigut incorporada en altres programes de vivenda, amb resultats positius en la seua majoria, però no associada a l'autogestió i participació en tot el procés com tenen les cooperatives de vivenda, la qual cosa acaba reduint la seua potencialitat exclusivament en els efectes sobre el valor, abaratint els costos per la mà d'obra gratuïta que aporten els participants.

Però en les cooperatives es dona el que Pelli definix com a autoconstrucció amb autogestió:

1.- 1.- Investigació desenvolupada en el marc del Projecte TED2021-129787B-I00, finançat per MCIN/AEI/10.13039/501100011033 i per la Unió Europea "NextGenerationEU"/PRTR, denominat COMUNITATS D'AUTOCONSUM CLAU EN LA TRANSICIÓ ENERGÈTICA (POWERCOOP). IP M^a José Vañó Vañó; i del CONVENI DE COL·LABORACIÓ PER AL FOMENT DE LA VIVENDA COOPERATIVA EN LA COMUNITAT VALENCIANA firmat entre la Vicepresidència Segona i Conselleria de Servicis Socials, Igualtat i Vivenda, la Universitat de València, a través de l'Institut Universitari d'Investigació en Economia Social, Cooperativisme i Emprenedoria (IUDESCOOP), i la Federació de Cooperatives de Vivendes i Rehabilitació de la Comunitat Valenciana (FECOV) 2024.

2.- L'autor Gustavo Machado és Doctor en Educació (UNER, Argentina), Magister en Servei Social (UFRJ-UDELAR), Assistent Social (UDELAR). Docent i investigador del Departament de Treball Social de la Facultat de Ciències Socials de la Universitat de la República. Cap del Dept. de Treball Social de l'Agència Nacional d'Habitatge. En estada de postdoctorat al IUDESCOOP de la Universitat de València (2024).

"que els habitants desenrotllen i exerciten rols i actituds socials, en el curs de la construcció de la seua vivenda, que diferisquen i superen el rol que els és habitual, de subordinació als actors amb major poder (econòmic, polític, intel·lectual, social, ritual) (2001: 9)."

En relació a la participació, l'estructura organitzativa de les cooperatives possibilita la participació dels seus socis, no sols en la fase de construcció de les cases, sinó en la gestió anterior i posterior a l'obra.

Posseïx una estructura permanent basada en els principis de democràcia participativa, igualtat de drets i deures, distribució de tasca, delegació de funcions i control col·lectiu.

El finançament dels diferents grups cooperatius està a càrrec del Ministeri de Vivenda i Ordenament Territorial (MVOT) i es gestiona a través de l'Agència Nacional de Vivenda. La suma per a construir està constituït per un préstec hipotecari, la quantia del qual es fixa entorn de taxacions màximes establides pel MVOT, a 25 anys, amb un 2% d'interés (per bon pagador), reajustable en forma anual, i que cobrix el 85% del valor total; i l'aportació de la cooperativa que correspon al 15% restant, en les d'ajuda mútua és amb mà d'obra i en les d'estalvi previ, amb l'estalvi generat.

Si la quota d'amortització del préstec excedix el 25% dels ingressos líquids de la llar, el MVOT subsidia la diferència com una política de suport a la permanència en la vivenda, inclusivament les llars amb ingressos més baixos tenen majors percentatges de subsidi que poden arribar al 100%. Això fa que el sistema cooperatiu de vivenda uruguaià atenga sectors d'ingressos baixos i mitjans.

L'accés al sòl per a construir és en propietat i és finançat en el mateix préstec. Les cooperatives poden accedir a través del mercat amb l'estalvi, però en grau més alt el fan a través de carteres de terres dels governs departamentals o nacional i es paga quan s'obté el préstec.

La cooperativa es conforma com a empresa constructora assumint, en forma autogestionària, totes les responsabilitats funcionals i legals que li competixen a una organització privada, en este cas organitzada en una administració col·lectiva, democràtica i participativa i que es queda amb el producte de la seua construcció, a diferència de les altres empreses constructores que el realitzen per encàrrec o per a la venda del produït.

Este procés definit com a autogestió és una altra de les particularitats i suposa l'assumpció de les decisions i responsabilitats en tot el procés. És l'expressió màxima de l'autonomia, no en un concepte liberal, ja

que l'Estat finança les vivendes, sinó per la gestió de la totalitat de les decisions per part del grup, tant les econòmiques, com les polítiques i vinculades al projecte social, urbà i arquitectònic.

Per a efectivitzar l'autogestió, assistir i formar en este procés la cooperativa contracta, dins d'un registre d'Instituts d'Assistència Tècnica (IAT) del MVOT, a un equip multidisciplinari que fa costat al grup en la definició de projecte cooperatiu, en l'adquisició i implementació del crèdit, sent co-responsables del projecte residencial.

Els Instituts d'Assistència tècnica són organitzacions privades, amb diferents naturaleses organitzatives, que es financen amb el 10% del préstec, acompanyen al grup cooperatiu des de la seua formació fins al moment de la culminació i habilitació de les vivendes, transferint coneixements i ferramentes organitzatives, comptables, legals, constructives, socials i procedimentals de gestió cooperativa.

És així que els grups optimitzen la seua autogestió, consolidant complexos residencials de gran qualitat arquitectònica i urbanística amb menors costos, com sorgix clarament dels estudis realitzats en diferents èpoques (Terra, 1986, Nahoum, et al, 2016).

La Llei també preveu, a l'efecte d'evitar l'especulació sobre les vivendes, que, per a la venda d'esta, en les cooperatives d'usuaris, el soci ha de renunciar, reintegrant-li la cooperativa les aportacions fetes en l'ajuda mútua o estalvi previ, segons corresponga i les quotes pagues com a amortització del préstec, cobrant-li la mateixa suma al soci entrant, seleccionat per la pròpia cooperativa.

Este fet permet un èmfasi en el grup amb l'elecció del nou associat, un fre a l'especulació sobre una línia de crèdit d'interés social i una forma de control social del grup sobre l'ús i la mercantilització del bé.

2. Les cooperatives en número

Les cooperatives de vivenda són una solució d'alta qualitat residencial que integra a més de 70.000 famílies, en diferents etapes (formació, obra, habitades) a l'Uruguai i que la mateixa té components comunitaris rellevants.

L'últim gràfic mostra com les cooperatives de propietat col·lectiva (usuaris) són les prevalents i les d'ajuda mútua en grau més alt que les d'estalvi previ. Les d'autoconstrucció, si bé estan en la Llei, no és una modalitat que s'ha desenvolupat, perquè suposa l'esforç de cada persona o família a construir la seua vivenda i la cooperativa assumix el sòl i la compra dels materials, no sent promogudes per la reglamentació actual³.

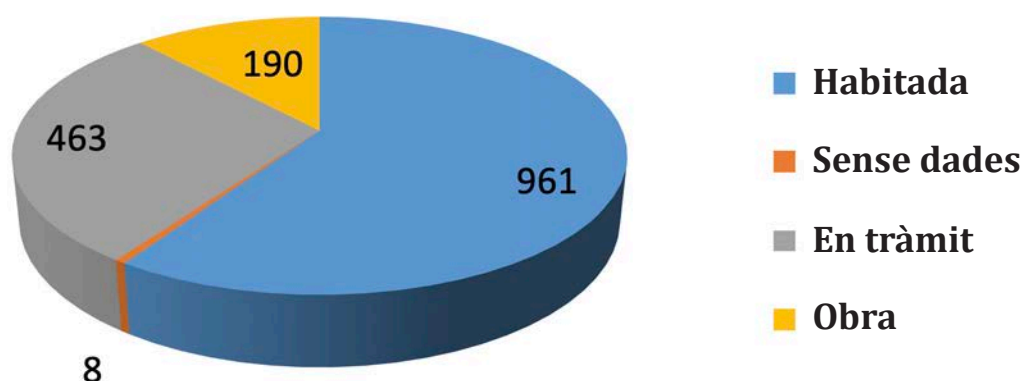
Relació de les vivendes cooperatives en el total de vivendes de l'Uruguai

	2011	%	2019	%
Total de vivendes en l'Uruguai	1.116.915	100	1.247.820	100
Vivendes cooperatives	30.045	2,69	53.265*	4,27

* Xifra estimada sobre la base de les vivendes construïdes i en execució entre 2011 i 2019 (MVOT, 2015-2020).

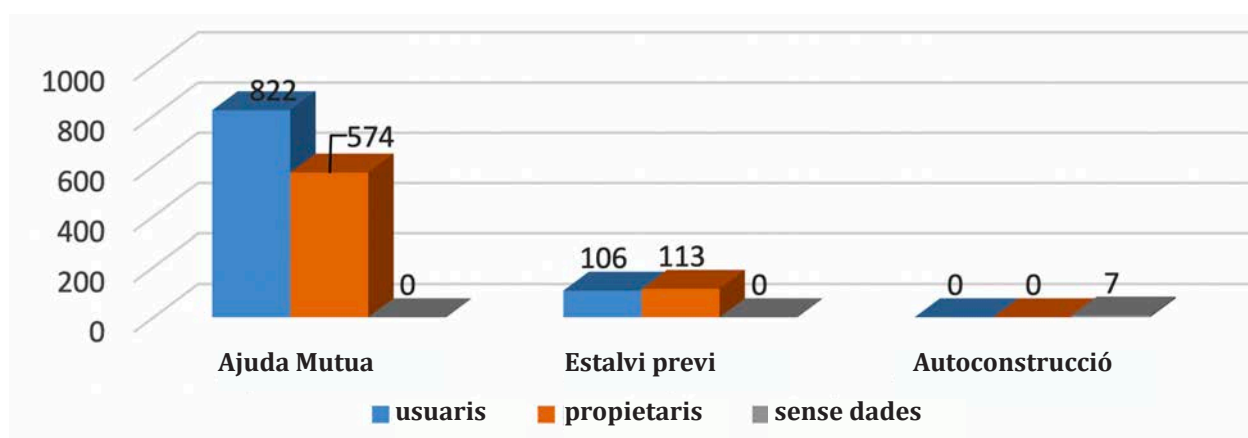
Elaboració pròpia sobre la base de dades de l'INE (2011) i Plans quinquennals de vivenda 2015-2019 i 2020-2024 (MVOT-MA, 2015, 2020).

Cooperatives per etapa (2019)



Pres de Machado (2022).

Distribució per modalitat i règim de propietat (1967-2019)



Pres de Machado (2022).

3. L'art. 124 de la Llei 18407 distingeix l'ajuda mútua de l'autoconstrucció de la següent manera: "Les cooperatives d'habitatge podran utilitzar el treball dels seus socis en la construcció dels habitatges, baix les seues dues modalitats, d'autoconstrucció i d'ajuda mútua.

L'autoconstrucció és el treball posat pel futur propietari o usuari i els seus familiars a la construcció.

L'ajut mutu és el treball comunitari adoptat pels socis per a la construcció dels conjunts col·lectius i baix la direcció tècnica de la cooperativa. Tant l'autoconstrucció com l'ajuda mútua hauran de ser avaluades per integrar la part social respectiva i no donaran lloc a cap aportació als organismes de previsió i seguretat social".

3. El desenvolupament urbà-arquitectònic i soci-comunitari

Un element destacable en els complexos cooperatius és la qualitat de les construccions, que permet integrar-se a l'entorn barrial amb una proposta estètica adequada, encara que moltes vegades el disseny no continua el traç urbà de la zona, tenint majoritàriament un desenvolupament cap a dins, succeint el mateix amb l'ús dels Salons Comunals o serveis incorporats per les cooperatives, obtenint una forta identitat cooperativa però no barrial més àmplia.

De tota manera, la visió que té la resta del barri de les cooperatives és positiva, pel fet que aporten una urbanització organitzada a les zones, incrementant moltes vegades alguns serveis i equipaments col·lectius pel nombre de famílies que densifiquen el barri en forma directa o indirecta (transport col·lectiu, escoles, serveis de salut, etc).

Les cooperatives de vivenda a l'Uruguai són una rica expressió de la producció i gestió social de l'hàbitat, per incorporar la participació dels cooperativistes en tot el procés d'organització, disseny, producció i apropiació de les vivendes.

En el cas de les cooperatives, el control i autogestió dels propis pobladors es fa sense renunciar al rol de l'Estat en el finançament, reconeixement del dret a la vivenda i a la participació com a constituents de l'experiència i resolució de l'hàbitat popular, que inclusivament el transcendeix a la ciutat i estén el comuna més enllà de la vivenda.

En este sentit les cooperatives suposen relacions d'apropiació de l'hàbitat, mitigant els constrenyiments que la societat capitalista imposa, per conjugar la construcció i l'habitar, per la seua propietat col·lectiva, evitar l'especulació sobre les vivendes i adequar el seu disseny i ús dins dels límits del crèdit públic a les aspiracions dels seus habitants.

Tals pràctiques porten latent el comuna, conformen entramats comunitaris (Linsalata, 2019) que es tornen visibles, tant en esdeveniments vitals de cooperativistes o del conjunt, que es requereix de l'esforç o suport del grup, com en les pràctiques que permeten la reproducció de la vida i que no estan mediades per relacions mercantils.

El manteniment i la permanència de la vivenda és un altre element fonamental, sostenint els canals organitzatius en tota la vida de la cooperativa i constituint fons per al manteniment i adequació edilícia i atendre noves necessitats dels seus associats/as.

4. Les persones majors en les cooperatives de vivenda de l'Uruguai

A l'Uruguai no s'han desenvolupat cooperatives en la modalitat de vivenda col·laborativa o Cohousing sènior com es denominen a Europa o els països anglosaxons, sinó que són intergeneracionals, amb vivendes individuals que compartixen la infraestructura social i urbana d'un conjunt residencial, però amb escassos serveis comuns.

Les primeres cooperatives o complexos intercooperatius que sumaven 200 vivendes o més, van incorporar a més dels salons comunals, locals comercials, biblioteques, policlíniques (centres de salut comunitaris), locals per a la instal·lació de centres educatius públics, gimnasos i espais culturals i recreatius, d'acord amb les seues necessitats i, fonamentalment, per construir en la perifèria de les ciutats, van contribuir a estendre la trama urbana.

La reglamentació actual, que només autoritza conjunts cooperatius de 50 vivendes, no ha afavorit la inclusió d'estos serveis.

Actualment hi ha una experiència cooperativa de cohabitació i cura, inspirada en les modalitats de Cohousing sènior dels països nòrdics i d'Espanya, però es troba en l'etapa de projecte, segurament iniciarà un procés d'ampliació de noves experiències⁴.

Però en les cooperatives de vivenda, fonamentalment en les de més anys, habiten persones majors, i en algunes construïdes en les dècades del 70 o 80, són predominants.

En eixes cooperatives els quadres directius i militants són en la seua majoria persones majors que han incorporat l'experiència cooperativa i aprofundit en la mateixa en diverses dècades.

En moltes cooperatives els àmbits més participatius són les associacions de jubilats/as o persones majors, formades dins de les cooperatives o integrades en les zones on habiten.

D'altra banda, el vincle de veïnatge i els canals organitzatius que han establits les cooperatives, són dos elements centrals per al benestar de la població major, això ha sigut demostrat en contextos de pandèmia amb xarxes de solidaritat i acompanyament en el confinament (Machado, et al, 2021) i en la resolució de noves necessitats que van sorgint.

No obstant això, les tipologies constructives desenvolupades en les cooperatives, fonamentalment amb vivendes en dos plantes i amb accessos amb escales a espais comuns i passarel·les d'ingrés a les vivendes en

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

els complexos més grans, estan sent una dificultat per l'accessibilitat i col·loquen en el moviment cooperatiu un repte i problemàtica a abordar (CCU, 2023).

En una investigació recent del Centre Cooperatiuista Uruguaià (CCU) sorgixen com a fortaleces del sistema cooperatiu per a persones majors, identifica des pels actors vinculats a este: “la naturalesa solidària espontània del col·lectiu”, “la cooperativa és una xarxa de contenció amb la convivència entre parells”, “l'enfortiment del cooperativisme a través de la transferència d'experiències i coneixements dels adults majors (vivències, història, pràctiques passades” i “la seguretat portes endins” (CCU, 2023, p. 45).

Esta idea de la cooperativa com a xarxa social, associada a la solidaritat i la seguretat, tant en termes de permanència en la vivenda com de protecció enfront de riscos delictius, és un element destacat en estudis sobre l'experiència comunitària de les cooperatives. Citem alguns testimonis (Machado, 2022):

“Tens altres satisfaccions que no són que tots ens cuidem i tota la resta, sinó que tens altres satisfaccions que no tenen un valor econòmic, però sí que tenen un valor espiritual, un valor moral, que t'ajuda a viure donant per a poder rebre. Eixe és el concepte de solidaritat i la cura, el vincle afectiu. Pots tindre més afinitat amb un veí que amb un altre, però hi ha entre tots un carinyo, un afecte i si necessites alguna cosa podes comptar amb l'altre. Jo no m'aniria mai de la cooperativa” (Entrevista a cooperativista de Montevideo en Machado, 2022, p. 146).

Ara, el que té de bo, és que, per exemple, a un veí li ha passat que se li va incendiar el fons, i bo ací va respondre tota la cooperativa, solidàriament... Ací es va demostrar el que té la cooperativa (Entrevista a cooperativista de Montevideo en Machado, 2022, p. 158).

En la investigació abans esmentada del CCU (2023) sorgixen alguns desafiaments per al moviment cooperatiu i els actors institucionals públics responsables del programa en relació al lloc de les persones majors. Entre ells, es destaca pensar les dificultats de l'ajuda mútua en el període de construcció, promoure la cura com a valor social i en el disseny dels projectes socials i arquitectònics de les cooperatives, pensar en clau de cicles de vida per a l'accessibilitat en les construccions futures i en l'adaptació de les ja existents, i afavorir els mecanismes de canvis interns de vivendes facilitats en les d'usuaris però amb traves en la resolució del capital social i les apropiacions afectives a les vivendes habitades. Finalment, però no menys important, la necessitat d'innovació, d'incorporar les experiències de la vivenda col·laborativa per a persones majors, reinventar-se a partir de constatar l'augment de la longevitat i la necessitat de donar noves respostes.

5. Noves coordenades d'època i els reptes d'una experiència consolidada

En les últimes dècades s'han donat transformacions fonamentalment en els usos d'espai i temps amb el canvi de les tecnologies de la informació i comunicació. Això, no sols impacta en els canvis a la ciutat i els nous enclavaments urbans, sinó també en la preeminència de la racionalitat instrumental com a subjectivitat derivada de la racionalitat tecnològica.

Es mercantilitzen les relacions, les formes d'ajuda prenen valor de canvi o s'institucionalitzen, desplaçant moltes de les solidaritats comunitàries.

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

Els processos esmentats van impactar en la sociabilitat i vincles interpersonals, exacerbant els projectes individuals i debilitant les capacitats de construcció del col·lectiu. La integració territorial entre els grups soci-econòmicament diferents i les possibilitats de convivència es fragilitzaren amb expressions extremes com la discriminació i estigmatització.

Les diferents formes de desafiliació que van predominar (laboral, territorial o comunitària), fragilitzaren els vincles, la representació col·lectiva com a societat, arribant inclusivament als espais dels vincles més íntims; com afirma Lechner va prevaldre «un desencantament, més resignat que rebel» (2002, 81).

Això va imprimir una subjectivitat individualitzant, resignada, desconfiada dels processos col·lectius als quals les cooperatives no estan exemptes.

Aconsegueixen contrarestar molts d'estos processos l'arrelament de l'experiència col·lectiva de construir i conviure junts, quan no és entesa la grupalitat com un instrument, un mitjà, per a l'accés a la vivenda individual.

S'entén rellevant reconèixer, en la resolució de les necessitats, com l'elaboració individual i col·lectiva de les experiències, permet identificar interessos i per tant la constitució de subjectes col·lectius. (Faleiro, 2008).

En les experiències cooperatives de l'Uruguai reconeixem trets de tots dos processos, uns que enfortixen fortament el comunitari i altres que estàn tensionats per processos individualitzants.

El major desafiament es troba a sostindre, contra la racionalitat instrumental, nous sentits en la vida cooperativa que enfortisquen l'experiència més enllà de l'accés a la vivenda.

Les cooperatives, que s'enorgullixen del reconeixement en l'àmbit nacional i internacional, tenen una potencialitat de transformar el reconeixement en autoconeixement, en debat obert i fratern, com a tribut a les generacions de cooperativistes i tècnics que, en diferents moments d'estos primers 55 anys, van transformar els somnis en hàbitat compartit. En eixe reinventar-se sorgix la longevitat de la població com

a nous reptes per a instituir noves respostes col·lectives i solidàries de vivenda cooperativa que conjuguen el benestar i les cures de l'etapa.

El desafiament és defensar i mantindre els principis cooperatius, tibant-los en el diàleg amb el moment actual, i saber que en la reinvençió del sistema cooperatiu està la possibilitat de continuar construint altres sentits de la vida en societat.

Referències bibliogràfiques

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 LONGEVITAT I LA SEUA RELACIÓ AMB EL COHOUSING

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

Com a punt de partida necessari, cal portar a col·lació una obvietat: al llarg del segle XXI es va anar configurant estils de vida molt allunyats dels quals actualment i en el passat van ser majoritaris, canvis que estan sotjant noves formes de relació, necessitats emergents, perfils de persones i grups molt diferents als que ara coneixem. Malgrat l'evidència, la intensitat i la velocitat a la qual s'està produint el nou escenari, encara no estan degudament contemplats en l'agenda de les administracions pública i això es comprova en l'escassetat de mesures adaptades a esta nova realitat, de #ací la importància d'identificar un fenomen que no és patrimoni d'un grup, sinó que suposa importants canvis en les regles d'organització del conjunt de la població.

L'objecte d'este article és traure a la llum un d'estos canvis, concretament el que es ve a denominar longevitat i que alguns autors comencen a identificar com una autèntica revolució sociodemogràfica. Cada vegada més persones vivim més anys, no es tracta d'un fenomen individual o aïllat d'homes o dones que aconseguisquen una vida centenària, s'ha produït el salt del fet individual al fenomen col·lectiu, una part molt important de la població ja superen els seixanta-cinc anys, als països desenvolupats, prop d'una quarta part dels seus habitants està situada en esta franja d'edat, alguna cosa que fins ara mai havia succeït en la història de la civilització. Este canvi de la piràmide poblacional ve acompanyat d'altres fenòmens emergents, com són els canvis en el model de família nuclear, l'avanç tecnològic i una creixent individualització de la societat.

El primer que convé destacar és l'avanç que suposa este procés de longevitat, no hi ha cap mena de dubte que qualsevol societat desenvolupada anhelaria, per als seus integrants, fer més durador el major bé que tenim, la vida humana. És, sens dubte, un avanç sense precedents democratitzar una vida llarga i, a més, en unes condicions de confortabilitat i qualitat de vida que no van gaudir altres cohorts de majors.

Per a analitzar amb més detall la situació actual del col·lectiu, ens basarem en l'últim informe publicat per l'IMSERSO, segons el qual, a la fi de 2022, el nombre de persones majors era de 9.063.493, la qual cosa suposa un 19,09% del conjunt de la pobla-

ció espanyola. Quant a l'esperança de vida al naixement a Espanya és de 83,1 anys, la més elevada de la Unió Europea, seguida d'Itàlia, França, Luxemburg i Suècia, amb esperances de vida per damunt dels 82 anys. Segons prediccions de l'Institut Nacional d'Estadística (INE), en 2033 el 25,2% de la població superarà els 65 anys.

Però este fenomen no és exclusiu del nostre país, l'envelliment de la població és una característica que afecta la població mundial. Les societats envellixen en totes les parts del món. Els grups de persones de 65 i més anys comencen a ser un segment important de tots els països, en un procés de creixement molt important del conjunt de la població mundial, en tan sols dotze anys la població mundial ha passat de 7000 a 8000 milions d'habitants, dels quals 747 milions són persones majors.

Convé completar esta visió del col·lectiu amb aquells aspectes descriptius que tenen relació amb la convivència i el desenvolupament dels hàbits de vida quotidians, per a això ens basarem en l'enquesta que realitza l'IMSERSO bianualment. Segons esta macro enquesta, els majors espanyols mantenen una activitat constant més enllà de la jubilació, el 60% dels enquestats així el manifesta.

Resulta sorprenent la velocitat a la qual s'ha adaptat esta cohort generacional a les noves tecnologies, ja que, segons les dades que ens ofereix esta enquesta, el 69% dels majors disposen en el seu domicili d'alguna d'estos dispositius: internet, telèfon mòbil o ordinador.

També s'ha incrementat considerablement la percepció sobre el gaudi de bona salut, el 60% dels majors considera que la tenen bona o molt bona. Una altra característica del moment és la utilització amb gran assiduitat de les diferents prestacions i serveis que se'ls ofereixen des del Sistema de Serveis Socials, destacant la realització dels viatges de l'IMSERSO com segona activitat més repetida després de l'assistència a llars i centres socials de majors.

Però la longevitat no solament suposa efectes positius, apareix acompanyada d'importants reptes que requereixen un abordatge adequat, entre els més rellevants ens trobem amb l'edatisme, la bretxa digital i també la soledat i la busca al problema residencial manifestat en diferents modalitats. En la segona

part d'este article ens centrarem en els dos reptes últims. Fa prop de 20 anys, el llibre blanc de la dependència ja anunciava els escenaris que ara estan adquirint major presència i apuntava propostes encaminades a abordar esta situació identificant-los de la manera següent:

- Els allotjaments heterofamiliars o serveis d'acolliment familiar: «Funciona en alguns llocs d'Europa, consistix en la integració de persones majors en una família diferent de la pròpia, i els acollidors reben una prestació econòmica a canvi d'allotjament, manutenció, atenció i companyia».

- Apartaments/vivendes individuals o bipersonals amb serveis de suport. En general estan dirigits a persones majors amb necessitats socials, però amb nivells d'autonomia personal importants.

Ens centrarem en este últim donada l'escassa o nul·la implantació que el primer dels supòsits ha tingut fins ara al nostre país.

Un concepte convivencial relacionat i que s'ofereix com a alternativa d'allotjament és el de cohousing o co vivenda, que consistix en una classe de comunitat intencional composta de cases privades complementades amb extensos espais comunitaris. Una comunitat de co vivenda està planejada i manejada pels seus residents propietaris, que són grups de persones que anhelan major interacció amb els seus veïns. La teoria moderna de la co vivenda es va originar a Dinamarca en els anys 60 entre grups de famílies que estaven insatisfetes amb les vivendes existents i amb formes de comunitats que sentien no complir amb les seues necessitats. El concepte va ser proposat per dos arquitectes nord-americans Kathryn McCamant i Charles Durrett i en l'actualitat són nombroses les comunitats de co vivenda existents a Dinamarca i altres països nòrdics.

Una clau fonamental d'este model és la seua flexibilitat davant les necessitats i valors dels seus residents i davant les característiques del lloc. La covivenda pot

ser instal·lada en zona urbana, suburbana o rural. La forma física és generalment un conjunt compacte d'apartaments baixos, cases juntes o cases aïllades, amb un complement d'espais comunitaris, com una «casa comuna». La covivenda diferix d'alguns tipus de comunitats intencionals pel fet que els residents no tenen una economia compartida i tampoc tenen enfocaments religiosos o sectari, simplement, els residents, inverteixen en un capital social. Per a manejar-se, empren una estructura no-jeràrquica i segueixen el model de decisió per consens. Les experiències de covivenda que s'han vingut impulsant al nostre país responen majoritàriament a fórmules de cooperatives de vivenda, i són mitjançant esta modalitat les que han tingut millors resultats.

Abans de finalitzar convé fer un aclariment: una de les finalitats del present article consistix a aportar elements de reflexió sobre els canvis que es venen produint en els plantejaments tradicionals del món cooperativista. Des d'una concepció clàssica, el cooperativisme de vivenda s'ha caracteritzat per procurar vivendes als seus socis i una vegada adjudicades estes dissoldre's. Hui dia, el concepte allotjament és cada vegada més versàtil i no s'identifica amb la tradicional vivenda de manera permanent. Per tant, més enllà dels avantatges de rendibilitat econòmica, les cooperatives ofereixen altres oportunitats a la societat, són una manifestació directa de la implicació de la societat civil en la gestió del projecte immobiliari i en el seu control democràtic, sobretot si, conforme hem vist en els casos analitzats, es produïx una modificació de l'objecte social més tradicional, i s'incorporen actuacions combinades entre aspectes relacionats amb construcció, promoció, compra i també administració i gestió de serveis. És per això que es manté de manera indefinida la fórmula cooperativa com una manera de facilitar l'eficàcia en el desplegament dels serveis compartits, establint fórmules compartides en la presa de decisions.