

# EL OBJETO SOCIAL DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDAS Y CLASES DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

Gemma Fajardo  
Profesora Titular Derecho Mercantil  
Universitat de València  
Investigadora IUDESCOOP

VNIVERSITAT  
D VALÈNCIA



IUDESCOOP

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



EL OBJETO SOCIAL DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDAS Y CLASES DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

# EL OBJETO SOCIAL DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDAS Y CLASES DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

**Gemma Fajardo**

**Profesora Titular Derecho Mercantil**

**Universitat de València**

**Investigadora IUDESCOOP**

**Convenio de Colaboración para el Fomento de la Vivienda Cooperativa**

**2021**

---

**Impulsa:**



**Financia:**



## Contenido

Introducción	5
<b>1.El objeto social de las cooperativas de vivienda en España</b>	<b>5</b>
1.1 La actividad de la cooperativa de viviendas en la legislación cooperativa estatal y autonómica. -	7
1.2. La actividad principal o característica de la cooperativa de viviendas.	11
1.2.1. Facilitar alojamiento para los socios	12
1.2.2. Proporcionar solares o terrenos	12
1.2.3. Facilitar aparcamientos, locales, instalaciones o servicios complementarios o accesorios de la vivienda.	13
1.2.4. La reparación o rehabilitación	15
1.2.5. Administración de comunidades de propietarios	16
1.3. Actividades instrumentales.	21
<b>2. Principales modelos de cooperativas de viviendas en España.</b>	<b>23</b>
2.1. Cooperativa de viviendas para su adjudicación en propiedad individual a los socios y posterior disolución.	23
2.1.1. Características genéricas de las cooperativas de viviendas.	24
2.1.2. Características específicas de la cooperativa de viviendas en propiedad.	25
a. Los cooperativistas son autopromotores de sus viviendas.	26
b. Adjudicación en propiedad de la vivienda.	27
c. Disolución de la cooperativa por cumplimiento de su objeto social.	27
2.2. Cooperativas que combinan la adjudicación en propiedad de las viviendas a sus socios con la administración de elementos comunes.	28
2.3. Cooperativas de viviendas en uso (o en cesión de uso)	31
2.4. Cooperativa de autoconstrucción.	34
2.5. Cooperativas para la rehabilitación de viviendas.	40
2.6. Cooperativas que administran elementos comunes a las viviendas y prestan servicios a las mismas.	41
2.7. Cooperativas de usuarios y arrendatarios de viviendas.	41
2.8. Cooperativas de viviendas de iniciativa social. Calificación sobre cooperativa sin ánimo de lucro.	42
2.9. Cooperativas polivalentes	44
2.10. Cooperativas de viviendas colaborativas.	44
2.10.1. Contexto socio-económico	45
2.10.2. Concepto de cohousing	47
2.10.3. Origen y expansión del cohousing	47
2.10.4. Elementos configuradores del cohousing.	48
2.10.5. Clases de cohousing	52
Referencias bibliográficas	55

EL OBJETO SOCIAL DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDAS Y CLASES DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

## INTRODUCCIÓN

El cooperativismo de viviendas en España tiene una larga trayectoria que se inicia a finales del siglo XIX, siendo su época de mayor apogeo la que siguió tras la publicación de la Ley de 1954 de Renta Limitada por el número de viviendas construidas en régimen cooperativo, y por iniciarse el movimiento federalista de las cooperativas de viviendas, creándose en 1963 la Unión Nacional de Cooperativas de Viviendas, predecesora de la actual Confederación Nacional de Cooperativas de Viviendas (CONCOVI)

En España -según datos de CONCOVI (2018)- las cooperativas de viviendas afiliadas son 2.700, las cuales adjudicaron viviendas a 1.600.430 cooperativistas. En 2017 facturaron 1568 millones de euros y dieron trabajo directo a unas 90.000 personas<sup>1</sup>.

Una cooperativa de viviendas podría definirse como una asociación de personas que se unen voluntariamente para satisfacer unas necesidades económicas en común, en particular, acceder a una vivienda (en uso o propiedad) y sus anexos, en las mejores condiciones de calidad y precio.

La cooperativa actúa en nombre propio, pero por cuenta de sus socios, sean éstos los titulares del suelo y de la construcción, o no. Una vez terminadas las viviendas, estas se suelen adjudicar en propiedad individual a cada socio, pero no tiene porqué ser así, podría acordarse que las viviendas continúen bajo la titularidad de la cooperativa cediendo su uso, en exclusiva o principalmente, a sus socios.

---

<sup>1</sup> [http://www.cepes.es/principal/members/85\\_confederacion-cooperativas-viviendas-espana-concovi](http://www.cepes.es/principal/members/85_confederacion-cooperativas-viviendas-espana-concovi)

## 1. EL OBJETO SOCIAL DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA EN ESPAÑA

En España la cooperativa de viviendas ha tenido tradicionalmente como objeto social satisfacer las necesidades de vivienda de sus socios, procurándoles ésta, principalmente en propiedad.

En un primer momento la cooperativa surge para ofrecer viviendas a precios económicos a la clase trabajadora, por lo que se le asocia con las viviendas protegidas. De hecho, la Ley de cooperativas de 1942 la denomina cooperativas de viviendas protegidas (art. 41).

A partir de la Ley de Cooperativas de 1974, no se vincula la cooperativa de vivienda ni a la condición de sus socios ni al régimen de las viviendas a construir.

Más tarde la Ley General de Cooperativas 3/1987, de 2 de abril, de forma más amplia, caracteriza las cooperativas de viviendas como aquellas que tienen por objeto procurar para sus socios y familiares, alojamientos y/o locales, o incluso, únicamente, edificaciones e instalaciones complementarias para el uso de viviendas y locales de los socios (art. 129). En este concepto se observa una clara ampliación del objeto social de estas cooperativas. Del mismo parece desprenderse que podría denominarse cooperativa de viviendas aquella constituida para procurar locales a sus socios, o edificaciones complementarias, como podrían ser los aparcamientos.

Esta tendencia expansiva crece con la actual Ley 27/1999 de cooperativas de 17 de julio, que reconoce a las cooperativas de viviendas las mismas posibilidades vistas anteriormente y además la de tener por objeto social principal e incluso exclusivo, la conservación y administración de las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes y la creación y suministros de servicios complementarios, así como la rehabilitación de viviendas, locales y edificaciones e instalaciones complementarias. Además, la cooperativa puede procurar estos bienes y servicios para sus socios y las personas que con ellas convivan, término que no coincide con el de "su familia", como se recogía hasta ahora.

De esta breve referencia a las principales leyes cooperativas del Estado español puede observarse una clara evolución expansiva en el objeto social de las cooperativas de viviendas.

Esta tendencia se ha confirmado en la legislación autonómica posterior a la Ley estatal, dando lugar incluso a nuevos tipos de cooperativas cercanas a las de viviendas, como las de aparcamientos o de locales de negocios<sup>2</sup>.

## 1.1 LA ACTIVIDAD DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDAS EN LA LEGISLACIÓN COOPERATIVA ESTATAL Y AUTONÓMICA

Como hemos visto, tras analizar la legislación cooperativa estatal, inicialmente el objeto social de la cooperativa era procurar un hogar para sus socios y familiares.

Más tarde, a partir del Reglamento de la Ley de 1942 aprobado por Decreto 2396/1971, se amplían las posibilidades y se distingue entre actividad principal y actividad complementaria.

La actividad principal debe ser procurar viviendas y edificaciones complementarias para los socios y sus familiares; para conseguir este fin la cooperativa puede realizar todos los trabajos, obras y servicios que sean necesarios: adquirir, parcelar, urbanizar terrenos, etc.

Otras actividades que como complementarias de la actividad principal puede realizar la cooperativa son, la conservación y administración de viviendas, elementos y edificaciones comunes. El Reglamento de la Ley de Cooperativas de

---

<sup>2</sup> Sobre la progresiva ampliación del objeto social de las cooperativas de viviendas véase BOTANA, M “La progresiva diversificación del objeto social de las cooperativas de viviendas” *CIRIEC. Revista Jurídica* nº 20/2009, p. 3 y 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.

1974 aprobado por Decreto 2710/1978, añade a este capítulo que las cooperativas pueden crear o suministrar además otros servicios complementarios (art. 103 Uno).

A partir de la Ley 3/1987 -como dijimos- se produce una ampliación de las posibles actividades de las cooperativas de viviendas, ya no se distingue entre actividad principal y actividad complementaria, cualquiera de las actividades que cita puede ser la principal e incluso la única. Entre ellas: procurar alojamiento para socios y familiares; locales; edificaciones e instalaciones complementarias para el uso de viviendas y locales de los socios; la conservación y administración de las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes; la creación y suministro de servicios complementarios; la rehabilitación de viviendas, locales; y la rehabilitación de edificaciones e instalaciones complementarias.

Para conseguir su objeto las cooperativas pueden adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios.

Esta expansión de las actividades que puede realizar la cooperativa de viviendas, fue celebrada por Paz Canalejo<sup>3</sup> que vio en ella una prueba de que el legislador de 1987 había superado una estrecha visión hogareña o doméstica de la cooperación inmobiliaria o habitacional.

La actual legislación estatal (Ley 27/1999) distingue dos posibles tipos de objeto social en la cooperativa de viviendas, en atención a cuál puede ser la condición de sus socios (art. 89):

a) Cooperativas cuyo objeto principal es procurar alojamiento y/o locales para sus socios y personas que convivan con ellos. Estas sólo pueden tener como socios a personas físicas, a entes públicos y a entidades sin ánimo de lucro que precisen alojamiento para aquellas personas que dependientes de ellos tengan que

---

<sup>3</sup> PAZ CANALEJO, N. *Ley General de Cooperativas*. Vol 3º Comentarios al Código de Comercio y Legislación Mercantil especial. Dir: Paz Canalejo y Vicent Chuliá. Ed. Revista de Derecho Privado. Madrid, 1994 p. 683

residir, por razón de su trabajo o función, en el entorno de una promoción cooperativa o que precisen locales para desarrollar sus actividades.

b) Cooperativas cuyo objeto único, puede ser procurar edificaciones e instalaciones complementarios para el uso de viviendas y locales de los socios; la conservación y administración de las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes; y la creación y suministros de servicios complementarios; y la rehabilitación de viviendas, locales, edificaciones e instalaciones complementarias. En estos casos, puede ser socio de la cooperativa cualquier persona.

Por último, se reitera de nuevo que para la consecución de sus objetivos cualesquiera que sean, las cooperativas pueden adquirir, parcelar y urbanizar terrenos, y desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para cumplir sus objetivos.

La Ley de 1999, con esta distinción del objeto social, permite definir un presupuesto subjetivo diferente para cada caso y con ello amplía las posibilidades de la cooperativa. Así, a la vista de la LGC 1987 no quedaba claro si los habitantes de un inmueble, titularidad de personas físicas y jurídicas (no necesariamente públicas o no lucrativas) podían constituir una cooperativa para la rehabilitación de la misma o para construir aparcamientos para uso propio. La referencia expresa a que las cooperativas de viviendas asocian a personas físicas y pueden asociar también a entes públicos, cooperativas y entidades sin ánimo de lucro, dificultaba extender la condición de socios a otras personas. Con la ley de 1999 no cabe duda de que sí será posible.

La legislación cooperativa española tiene la peculiaridad de ser una competencia asumida en exclusividad por las Comunidades Autónomas. El tradicional distanciamiento legal de las cooperativas frente a las sociedades civiles o mercantiles, se interpretó en sede constitucional como materia no integrada en la legislación civil ni mercantil y por tanto asumible por las Comunidades Autónomas en sus Estatutos de Autonomía. Hoy en día todas las Comunidades Autónomas, a

excepción de las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, han asumido la competencia para regular esta forma jurídica y lo han hecho, a excepción de Canarias, que todavía no ha aprobado una ley de cooperativas.

El criterio empleado para delimitar la competencia de cada Administración es el ámbito en el que la cooperativa desarrolla su actividad cooperativizada, esto es la actividad desarrollada en interés de sus socios y con participación directa de éstos en la misma<sup>4</sup>. Así, la legislación estatal de cooperativas se aplicará a las sociedades cooperativas que desarrollen su actividad cooperativizada en el territorio de varias Comunidades Autónomas, excepto cuando en una de ellas se desarrolle con carácter principal y en las sociedades cooperativas que realicen principalmente su actividad cooperativizada en las ciudades de Ceuta y Melilla (art. 3 Ley 27/1999). La legislación cooperativa autonómica se aplica a aquellas cooperativas que realizan su actividad cooperativizada mayoritariamente en el ámbito de su Comunidad Autónoma. Por último, debe tenerse presente el carácter supletorio que tendrá la legislación cooperativa estatal frente a la autonómica, por expresa aplicación de nuestra Constitución (art. 149.3 CE).

Un estudio de la legislación cooperativa española no puede prescindir por tanto del análisis tanto de la legislación estatal en la materia como de la legislación autonómica. Esta se integra principalmente por las siguientes disposiciones: Ley de Cooperativas de Euskadi 11/2019, de 20 de diciembre; Ley de Cooperativas de Cataluña 12/2015, de 9 de julio; Ley de Cooperativas de Andalucía 14/2011, de 22 de diciembre; Ley de Cooperativas de la Comunidad Valenciana 2/2015, de 15 de mayo; Ley de Cooperativas de Navarra 14/2006, de 11 de diciembre; Ley de Cooperativas de Extremadura 9/1018, de 30 de octubre; Ley de Cooperativas de Galicia 5/1998, de 18 de diciembre; Ley de Cooperativas de Aragón 2/2014, de 29 de agosto; Ley de Cooperativas de Madrid 4/1999, de 30 de marzo; Ley de Cooperativas de La Rioja 4/2001, de 2 de julio; Ley de Cooperativas de Castilla y

---

<sup>4</sup> El Reglamento del Registro de Cooperativas aprobado por RD 136/2002, en su art. 2 aclara que se entiende que la actividad cooperativizada se realiza principalmente en el territorio de una determinada Comunidad Autónoma, cuando dicha actividad en la misma resulte ser superior a la realizada en el conjunto de los demás territorios.

León 4/2002, de 11 de abril; Ley de Cooperativas de Castilla La Mancha 11/2010, de 4 de noviembre; Ley de Cooperativas de las Islas Baleares 1/2003, de 20 de marzo, y Ley de Cooperativas de Murcia 8/2006, de 16 de noviembre.

Si atendemos por tanto a la legislación cooperativa autonómica, podemos decir que, si bien la delimitación del objeto social de la cooperativa recogida en la Ley 3/1987 era la presente en la mayor parte de las Comunidad Autónomas, a medida que estas han ido actualizando sus leyes, han seguido los pasos de la Ley 27/1999 (art. 112.1), ampliando con ello el ámbito de actuación de las cooperativas de viviendas.

Junto con las cooperativas de viviendas, las Comunidades Autónomas de Aragón y Valencia regulan otros modelos de cooperativas afines.

En el caso de Aragón, el art. 84 de su Ley 9/1998 de 22 de diciembre creó como modalidad específica de las cooperativas de viviendas, las cooperativas de construcción de plazas de aparcamientos para vehículos, de las que dice exclusivamente que, podrán solicitar la concesión de suelo o subsuelo público por el plazo y condiciones que acuerden. En el mismo sentido se manifiesta la vigente Ley 2/2014 (art. 84.8).

La Comunidad Valenciana por su parte, en el art. 91 de la Ley 2/2015 diferencia entre cooperativas de viviendas y cooperativas de despachos y locales. Las primeras tienen por objeto procurar viviendas y edificaciones complementarias (locales, aparcamientos, etc.) para sus socios, sin especificar la naturaleza de éstos, pero en principio, socios necesitados de viviendas, parece limitar el supuesto a las personas físicas. Mientras que, las segundas tienen por objeto procurar para sus socios despachos, oficinas o locales, así como edificaciones complementarias (aparcamientos, etc.); y/o la rehabilitación, administración, conserva o mejora de dichos inmuebles. Pueden ser socios de estas cooperativas los profesionales (colegiados o no); los pequeños empresarios, entendiendo por tales las personas físicas o jurídicas que no empleen a más de cincuenta trabajadores por cuenta ajena; y las cooperativas de cualquier clase y tamaño que sean.

## 1. 2. LA ACTIVIDAD PRINCIPAL O CARACTERÍSTICA DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDAS

La distinción entre actividad principal y actividad complementaria de las cooperativas de viviendas desapareció con la Ley de 1987. Con la expresión actividad principal se identifica la actividad característica que necesariamente debe figurar en los estatutos sociales de la cooperativa y que justifica su calificación registral como cooperativa de viviendas. Como vimos, el legislador señala cual puede ser esa actividad y la diferencia de otras que son necesarias para llevar a cabo el objeto social, pero tienen naturaleza instrumental, como puede ser la adquisición, parcelación y urbanización de terrenos y, en general, el desarrollo de cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social.

En la delimitación de la actividad característica de la cooperativa debe tenerse en cuenta no sólo el tipo de actividad sino también a quien se presta. En este sentido, la Ley valenciana señala, por una parte que, podrán ser socios de las cooperativas de viviendas las personas físicas que pretendan alojamiento o locales para sí y las personas que con ellas convivan, y los entes públicos y entidades sin ánimo de lucro que precisen alojamiento para aquellas personas que, dependientes de ellas, tengan que residir, por razón de su trabajo o función, en el entorno de una promoción cooperativa, o que precisen locales para desarrollar sus actividades (art. 91.2 LCCV). Por otra parte, que las cooperativas de viviendas podrán enajenar o arrendar a terceras personas no socias las viviendas, locales comerciales e instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad. En todo caso, no podrán realizar operaciones con terceras personas no socias por importe superior al 25% de la cuantía de las realizadas con las personas socias, límite que operará para cada promoción o fase diferente existente en la cooperativa (art. 91.4 LCCV). Como vemos, en términos generales sólo se contempla la existencia de socios personas físicas y de forma excepcional entes públicos y entidades sin ánimo de

lucro. Por otra parte, podrán beneficiarse de las actividades cooperativas personas no socias, pero de forma limitada, no pudiendo superar su importe el 25% del importe correspondiente a las operaciones con los socios.

Centrando nuestra atención ahora en las actividades, cabe decir que una cooperativa de viviendas sometida a la ley valenciana puede tener como actividad principal cualquiera de las siguientes, de forma individual o conjunta, siempre que así lo recoja la cooperativa en sus estatutos (art. 91 LCCV):

### **1.2.1. FACILITAR ALOJAMIENTO PARA LOS SOCIOS**

Facilitar alojamiento, o como dice la ley estatal, procurar viviendas a las personas socias, para sí y para las personas que con ellas convivan ha sido y sigue siendo la actividad más importante de las cooperativas de viviendas, y la que da nombre a la cooperativa.

El acceso a una vivienda digna y adecuada, entendida como lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas<sup>5</sup>, constituye un derecho de todos los españoles, por lo que los poderes públicos deben promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho. La vivienda se entiende destinada al alojamiento de personas y no por tanto a su ocupación por otro tipo de personas o entidades, ni siquiera a título de sede o domicilio social. Cuando la legislación cooperativa se refiere a las viviendas es en relación con la necesidad de alojamiento de personas físicas, incluso cuando permite que sean socios de la cooperativa entes públicos o entidades sin ánimo de lucro, es para facilitar el alojamiento de personas dependientes de ellas que tengan que residir, por razón de su trabajo o función, en el entorno de una promoción cooperativa.

---

5

### **1.2.2. PROPORCIONAR SOLARES O TERRENOS**

Proporcionar a las personas socias solares o terrenos para la edificación de viviendas. La actividad de proporcionar solares o terrenos, como puede ser su adquisición, parcelación o urbanización, se considera normalmente una actividad instrumental para llevar a cabo el objeto social de una cooperativa de vivienda, como podría ser, la construcción de las viviendas para los socios. Sin embargo, en la legislación valenciana se considera una actividad principal, que se agotaría con la obtención del suelo, a partir de ahí se disolvería la cooperativa y cada socio podría construir, para sí o para terceros viviendas en dichos solares o terrenos. La actividad más que orientada a facilitar el acceso a la vivienda de los socios o a la mejora de la misma, parece orientada a favorecer la compra conjunta de suelo para futuras actividades inmobiliarias, lo que no encaja mucho en la función socio-económica de una cooperativa de viviendas, ni de una cooperativa en general. Se trata de una actividad que sólo tiene sentido interpretarla desde una perspectiva cooperativa, como instrumental y orientada a la construcción de viviendas para los socios.

### **1.2.3. FACILITAR APARCAMIENTOS, LOCALES, INSTALACIONES O SERVICIOS COMPLEMENTARIOS O ACCESORIOS DE LA VIVIENDA**

Todos estos elementos: aparcamientos, locales, instalaciones o servicios se pueden ofrecer, pero en favor de quienes sean propietarios o usuarios de vivienda. La cooperativa estaría formada por las personas usuarias o propietarias de las viviendas, interesadas en obtener esas instalaciones y servicios. Se exige una vinculación entre el usuario o propietario de la vivienda y estos elementos, como complementarios o accesorios a la misma.

La ley estatal en cambio, contempla que la cooperativa de viviendas pueda procurar para sus socios viviendas y locales, o solamente locales, sin vinculación alguna con la titularidad de viviendas. En esos casos, se contempla expresamente en la Ley 27/1999 que pueden ser socios de la cooperativa, además, los entes

públicos y entidades sin ánimo de lucro que precisen locales para desarrollar sus actividades: oficinas, sedes sociales, comercios, salones de actos, de reuniones, etc. Como referencia histórica podemos citar la legislación de casas baratas, que extendía los beneficios atribuidos a estas, a los edificios que en la construcción se dedicasen a cooperativas de consumo, “siempre que fuesen sin ánimo de lucro” (art. 1 in fine Ley de 1921).

La evolución de la legislación estatal ha llevado a que puedan constituirse cooperativas de viviendas con el único objetivo de procurar locales, comerciales o no, para sus socios. Esta posibilidad de cuya legalidad y justificación no se duda, puede generar confusión dada la calificación de la cooperativa como de viviendas. Por ello, Paz Canalejo<sup>6</sup>, tras agradecer esta nueva posibilidad para las cooperativas ofrecida por la Ley de 1987, niega que en ese caso estemos ante una cooperativa de viviendas. En su opinión, se tratará entonces de una cooperativa de servicios.

Ante esta situación, el legislador portugués optó por denominar a esta cooperativa: cooperativa de vivienda y construcción (*habitação e construção*)<sup>7</sup>; mientras que el legislador valenciano creó un nuevo tipo de cooperativa: “cooperativa de despachos y locales” (art. 91).

Nuestra doctrina también se ha pronunciado por la transformación de la calificación de las cooperativas de viviendas a favor de un término más amplio que abarcase las distintas actividades que puede realizar, como podría ser el de cooperativa de viviendas y construcción<sup>8</sup>.

---

<sup>6</sup> PAZ CANALEJO, N. op., cit., p. 683

<sup>7</sup> Así se define en el art. 4.1 del Código Cooperativo aprobado por Ley 51/1996 de 7 de septiembre, y en el Decreto Ley 502/1999 de 19 de noviembre, que regula específicamente este tipo de cooperativas. Con anterioridad, el Código Cooperativo de 1980 denominaba a estas cooperativas *construção e habitação*, pero una Ley de 10 de enero de 1983 modificó el Código y alteró el orden de los términos. RODRIGUES, J.A. *Código Cooperativo e Legislação Cooperativa. Anotado e comentado*. 3ª ed. Qui Iuris? Sociedade Editora. Lisboa, 2001 p. 28.

<sup>8</sup> En este sentido MILLAN CALENTI, R., tras criticar que el rótulo “cooperativas de viviendas” ya no se corresponde con la realidad, propone que sería más acertado hablar de cooperativas de construcción y vivienda. (“El objeto social de las cooperativas de viviendas” en *As Cooperativas de Vivendas no Marco da Lei 5/1998 de Cooperativas de Galicia*. Coord.: Botana Agra y Millán Calenti. Ed. Centro de Estudios Cooperativos (CECOOP) Universidade de Santiago de Compostela, Santiago 2007, pp. 41 y 42).

En nuestra opinión, la promoción de locales en una cooperativa de viviendas tiene sentido si junto a los locales hay viviendas, o incluso, si se trata de locales que dan servicios a las viviendas, porque de lo contrario, como opina Paz Canalejo, estaríamos ante una cooperativa de servicios empresariales y profesionales. Esta tiene por objeto facilitar la actividad empresarial o profesional realizada por cuenta propia por sus socios y socias (art. 95.1 LCCV), por tanto, si los locales se destinan a actividades de este tipo y junto a los locales no se promocionan viviendas, se tratará de una cooperativa de servicios empresariales y profesionales, y no de una cooperativa de viviendas.

La legislación valenciana en este punto, es más clara, aunque también más estricta, sólo los propietarios o usuarios de viviendas podrán constituir la cooperativa con el fin de obtener locales.

Además de los locales, los propietarios o usuarios de viviendas podrán constituir cooperativas para la construcción de aparcamientos, instalaciones accesorias como trasteros, o servicios complementarios como limpieza, mantenimiento, servicios de vigilancia, jardinería, retirada de residuos, guarderías, servicios sanitarios básicos o servicios de transporte. Todos estos servicios se prestarán en favor de los titulares o usuarios de las viviendas integrados en la cooperativa. Estos usuarios y titulares de viviendas interesados en los aparcamientos, locales, instalaciones y servicios, podrían ser personas físicas, pero también jurídicas y no necesariamente entidades públicas o no lucrativas. No teniendo por objeto la cooperativa el facilitar viviendas, no debería aplicarse la restricción que limita la condición de socios a estas personas, siendo suficiente con exigir que sean titulares o usuarios de viviendas. Esta interpretación se ajusta también a la norma estatal que, en materia de cooperativas de viviendas establece: *“Asimismo, pueden tener como objeto, incluso único, en cuyo caso podrán ser socios cualquier tipo de personas, el procurar edificaciones e instalaciones complementarias para el uso de viviendas y locales de los socios, la conservación y administración de las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes y la creación y suministros de servicios complementarios, así como la rehabilitación*

*de viviendas, locales y edificaciones e instalaciones complementarias”* (art. 89. 1 LC). De no aceptarse la interpretación que proponemos, se dificultaría la constitución de cooperativas y se limitaría el acceso a la condición de socio a personas que comparten la misma necesidad atendida por la cooperativa, lo que no es muy compatible con el principio cooperativo de adhesión abierta.

#### **1.2.4. LA REPARACIÓN O REHABILITACIÓN**

La reparación o rehabilitación de viviendas, de los edificios destinados a vivienda, o de los locales, elementos o servicios accesorios o complementarios de las viviendas o edificaciones destinadas a vivienda, así como procurar todo tipo de mejoras o nuevas instalaciones o servicios, comunes o no, en dichos elementos.

La rehabilitación de viviendas, locales o edificaciones es una actividad que responde a las necesidades de los usuarios y titulares de las mismas, y que por tanto podría ser satisfecha por los propios interesados mediante la constitución de una cooperativa de viviendas.

El problema que también plantea esta actividad económica es que los interesados, titulares de las viviendas, locales o edificaciones, difícilmente van a ser en su totalidad personas físicas, entidades públicas o entidades sin ánimo de lucro, por lo que defendemos la aplicación también en este punto del criterio interpretativo, conforme con el artículo 89.1 LC, según el cual podrán ser socios de estas cooperativas cualquier tipo de persona usuaria o titular de viviendas que puedan beneficiarse de esta actividad de reparación y rehabilitación.

#### **1.2.5. ADMINISTRACIÓN DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS**

Por último, dice el artículo 91.1 LCCV que, las cooperativas de viviendas también podrán tener por objeto el desempeño de las funciones de administrador de las comunidades de propietarios, sometidas o no a la Ley de Propiedad Horizontal (Ley 49/1960, de 21 de julio), hayan sido o no construidas y adjudicadas en régimen cooperativo.

Cabe destacar que la actividad de “administrador de las comunidades de propietarios”, parece más reducida que la de conservar y administrar las viviendas, locales y zonas o edificaciones comunes, de que habla la Ley estatal (art. 89.1 LC). Nosotros vamos a partir de los supuestos en que puede plantearse por una cooperativa la actividad de administrar bienes que guarden relación con las viviendas de sus socios. Los supuestos que contemplamos son los siguientes:

- a)** En el caso de cooperativas constituidas para facilitar una vivienda en propiedad individual a los socios. En estos casos, una vez construidas las viviendas y obtenida la habilitación correspondiente, se adjudican en propiedad individual las viviendas a los socios, y los elementos comunes necesarios para el uso y disfrute de las viviendas quedan por imperativo legal en régimen de comunidad de propietarios, sometidos a la Ley de Propiedad Horizontal. Este caso nos interesa sólo en la medida en que tras la adjudicación de la propiedad individual no se disuelva la cooperativa.
  
- b)** En el caso de cooperativas constituidas para facilitar una vivienda en uso a los socios. En este caso, una vez construidas las viviendas y obtenida la habilitación necesaria, se adjudican en uso a los socios, pero las mismas junto con el resto de la construcción es propiedad de la cooperativa, por lo que su administración se regirá por lo previsto en los estatutos y acuerdos de los socios cooperativistas, porque no estamos ante un supuesto de copropiedad, y no es de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.
  
- c)** En el caso de cooperativas constituidas para administrar bienes comunes de los socios. En este caso el objeto no es facilitar viviendas sino administrar bienes comunes y prestar servicios a los socios. Este supuesto es habitual en urbanizaciones.

En todos los casos, podemos plantear las mismas cuestiones: ¿qué tipo de bienes comunes podría administrar la cooperativa?, ¿requiere la cooperativa alguna cualificación especial para ser administrador de esos bienes?

### **¿Qué tipo de bienes comunes podría administrar la cooperativa?**

Con el desarrollo de nuevos modelos de construcción de viviendas por pisos, en los años 60, se reguló por ley tanto la propiedad como el derecho de disposición de dichas viviendas. La particularidad consistía en que las viviendas no estaban aisladas sino integradas en edificios o espacios en los que se combinaban elementos privativos (vivienda) con elementos comunes de los que se dispone en copropiedad, y la ley regula cómo se gestionará y se transmitirá el derecho de los propietarios de viviendas sobre esos elementos comunes. Las normas que regulan este tema son el artículo 396 del Código civil y la Ley de Propiedad Horizontal 49/1960 que desarrolla al anterior (LPH en lo sucesivo).

Según el vigente art. 396 del Código civil: *“Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los demás elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones, pasos, muros, fosos, patios, pozos, escaleras, porterías, ascensores, corredores, cubiertas, canalizaciones y servidumbres”.*

Ese “derecho de copropiedad”, o como dice la LPH esa “forma especial de propiedad” que denomina “propiedad horizontal”, se regirá por lo establecido en esta Ley (art. 1 LPH). En particular, la ley será de aplicación: a) a las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5; b) a las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal; c) a los

complejos inmobiliarios privados, en los términos establecidos en esta Ley<sup>9</sup>; d) a las subcomunidades, entendiéndose por tales las que resultan cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo, varios propietarios disponen, en régimen de comunidad, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica, y e) a las entidades urbanísticas de conservación en los casos en que así lo dispongan sus estatutos (art. 2 LPH).

Según el régimen previsto de propiedad horizontal, corresponde a cada piso o local: a) El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado; b) La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes. A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Cada propietario puede libremente disponer de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad (art. 3 LPH).

Una vez visto el marco normativo aplicable en los supuestos de bienes que se dispongan en copropiedad, volvemos a la pregunta planteada: ¿Qué tipo de bienes comunes podría administrar la cooperativa?,

De los tres supuestos que contemplamos más arriba como posibles, el b) no genera ningún supuesto de copropiedad porque todas las viviendas y

---

<sup>9</sup> Según el artículo 24.1 b) LPH la copropiedad indivisible en los complejos inmobiliarios privados se establece sobre elementos inmobiliarios como viales, instalaciones o servicios.

construcciones son titularidad de la cooperativa, y no existiendo copropiedad, no será de aplicación la LPH.

En los demás supuestos, a) y c) si concurren bienes privados y bienes en copropiedad, ¿hay espacio para la administración por la cooperativa de dichos bienes comunes? ¿debe someterse su gestión necesariamente a la LPH?

En principio, a la vista de la aplicación imperativa de la legislación sobre propiedad horizontal (art. 2 LPH), la doctrina se ha pronunciado en contra de que la administración de los bienes comunes pueda hacerse en estos casos en régimen cooperativo<sup>10</sup>. Sin embargo, consideramos que, si hay margen de actuación a favor de las cooperativas de viviendas, como administradoras de los bienes comunes, y la propia legislación sobre propiedad horizontal lo permite. Así, al delimitar el ámbito de aplicación, dice que se aplicará la ley:

- a) a las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5, y a las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal. En ambos casos, el derecho de copropiedad que se regirá por la LPH se circunscribe a elementos “del edificio” que sean “necesarios para el adecuado “uso y disfrute” de las viviendas adjudicadas en propiedad; elementos tales como: “el suelo, vuelo, cimentaciones, pasos, muros, fosos, patios, pozos, escaleras, porterías, ascensores, corredores, cubiertas, canalizaciones y servidumbres”. En el mismo sentido, la LPH en su artículo 5 exige que el título constitutivo de la propiedad por pisos describa el inmueble y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo, y sin perjuicio de que puedan incorporarse o no *“reglas sobre el uso y destino del edificio, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un*

---

<sup>10</sup> MUÑOZ DE DIOS, G. “Posibles formas empresariales en la Propiedad Horizontal”. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 1982, pp. 1528-1529; o MANRIQUE PLAZA. “De las cooperativas de viviendas” en *Comunidad de bienes, cooperativas y otras formas de empresa*, II. Ed. Colegios Notariales de España. Madrid, 1996 p. 1093.

*estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad”.*

De esta regulación básica se desprende que hay elementos comunes esenciales, por su ubicación en el mismo edificio, o que podrían condicionar el uso y disfrute de las viviendas y demás elementos privativos, que deberán regularse conforme a la LPH, pero otros elementos en los que no concurren esas características, podrán ser administrados mediante la constitución de una cooperativa de viviendas.

- b)** a los complejos inmobiliarios privados, en los términos establecidos en esta Ley. El art. 24.4 LPH define y regula los complejos inmobiliarios privados, y contempla la posibilidad de que no se constituyan como comunidad de propietarios, en cuyo caso, la LPH será de aplicación supletoria, respecto de los pactos que establezcan los copropietarios. Por tanto, nada impide que un complejo inmobiliario sea administrado por una cooperativa constituida por los copropietarios, con la salvedad de que, en lo no regulado por los socios en los estatutos, reglamento interior o acuerdos sociales, será de aplicación la LPH.
  
- c)** a las entidades urbanísticas de conservación en los casos en que así lo dispongan sus estatutos (art. 2 LPH). Por tanto, esta ley será de aplicación en este caso sólo si así se ha previsto en los estatutos, por lo que nada impide que los estatutos regulen la gestión de estas entidades urbanísticas de forma cooperativa. Según el RD 3288/1978, que aprueba el Reglamento de gestión urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, las entidades de conservación deberán constituirse cuando el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga sobre los propietarios (art. 25.3).

No existe problema alguno en que la cooperativa de viviendas se ocupe de la conservación y administración de aquellos elementos comunes que no son necesarios para el adecuado uso y disfrute de las viviendas o locales. Esta posibilidad se da frecuentemente en zonas residenciales y construcciones que disponen de elementos comunes como jardines, piscinas, instalaciones sociales, áreas recreativas, comerciales, etc.

En cuanto a si la cooperativa podría ocuparse de administrar los elementos comunes que se integran en la propiedad horizontal por ser necesarios para el adecuado uso y disfrute de las viviendas y locales. Sobre esta cuestión la doctrina que se ha manifestado sobre el tema no ha visto problema alguno en admitir que la cooperativa pudiera actuar como administrador de fincas<sup>11</sup>, y esta posibilidad es la que ahora contempla expresamente la Ley valenciana de cooperativas en el art. 90.1.

### **¿Requiere la cooperativa alguna cualificación especial para ser administrador de bienes inmuebles?**

Según la LPH, el cargo de administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones, o por corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico (art. 13). El acceso a la profesión de Administrador de Fincas se regula por el Decreto 693/1968 que prevé dos vías de acceso: estar en posesión del título de Experto Inmobiliario- Administrador de Fincas, o previa alta colegial, estar en posesión de ciertas titulaciones de licenciado o graduado. Hoy en día, la Ley 2/2007 de sociedades profesionales facilita el ejercicio de actividades profesionales, entendiendo por tales las que requieren titulación universitaria oficial e inscripción en el correspondiente Colegio Profesional, por medio de sociedades incluidas las

---

<sup>11</sup> Véase en este sentido TRUJILLO DÍEZ, Iván. “Propiedad horizontal en régimen cooperativo” Ciriec. Revista Jurídica de Economía Social y Cooperativa nº 10, octubre 1999 p. 41; o CARRASCO PERERA, CORDERO LOBATO y GONZÁLEZ CARRASCO, en *Derecho de la construcción y la vivienda*, 2ª ed. Paracuellos del Jarama, Diles 1998 p. 546-547.

cooperativas. No obstante, nos parece más apropiada la figura de la cooperativa de trabajo asociado que la de viviendas, para desarrollar este tipo de actividades, porque la cooperativa administradora deberá estar controlada mayoritariamente por socios que están titulados y colegiados, y prestan los servicios de administración y gestión en nombre y por cuenta de la sociedad profesional cooperativa.

### 1.3. ACTIVIDADES INSTRUMENTALES

Tras definir qué actividades económicas puede desarrollar la cooperativa de viviendas en cumplimiento de su objeto social, tanto la ley estatal como la ley valenciana añaden que éstas podrán adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social (art. 89.2 LC y art. 91.1 in fine LCCV).

Esta norma tiene una larga tradición, el Reglamento de 1971 ya señalaba que la cooperativa para el cumplimiento de su objeto social podrá realizar los trabajos, obras y servicios que sean necesarios, incluso con la aportación del trabajo personal de sus socios (art. 49). Más tarde el Reglamento de 1978 añadió a esas actividades instrumentales que, la cooperativa podrá adquirir, parcelar y urbanizar terrenos (art. 103 Uno). Por último, la Ley de 1987 (art. 129.2) delimita la norma en el tenor actualmente vigente, eliminando toda referencia a la posibilidad de utilizar la aportación directa y personal del trabajo de sus socios en la consecución de su objeto social.

La norma que comentamos, presente en sus mismos términos en la Ley de 1987 y de 1999 ha sido reproducida a su vez en todas las leyes cooperativas autonómicas<sup>12</sup>.

---

<sup>12</sup> Como excepción, la ley valenciana de 2003 no hacía referencia a estas actividades auxiliares, sin que ello suponga su exclusión. La vigente ley valenciana, como hemos visto, si las ha incorporado en los mismos términos que la ley estatal. Galicia, de forma más genérica afirma en su Ley de 1998 que, para el cumplimiento de su objeto social las cooperativas de viviendas, pueden desarrollar “cuantas actividades sean necesarias” y no describe cuales pueden ser esas actividades ni a título de ejemplo.

Podríamos decir que una vez la ley concreta qué actividades económicas puede realizar la cooperativa en desarrollo de su objeto social, otorga una amplia libertad a la cooperativa para realizar todas aquellas actuaciones instrumentales que sean necesarias para conseguir tal fin, como puede ser adquirir terrenos, urbanizarlos o edificarlos.

Especial referencia cabe hacer en este punto, a la aparente contradicción en la ley entre la actividad de proporcionar solares o terrenos para construir viviendas para los socios, como actividad principal y como actividad instrumental. En opinión de Millán Calenti, las CCAA han ampliado la finalidad de las cooperativas de viviendas con la posibilidad de adquirir, parcelar y urbanizar terrenos. Estas actividades aparecen –según el autor- en la moderna legislación autonómica *“como actividad propia de las de viviendas, incluso sin obligación legal de continuar después de la ordenación del suelo, con la construcción. Es decir, podría constituirse una cooperativa para adquirir, parcelar y urbanizar y otra para promover y construir”*<sup>13</sup>.

Como dijimos anteriormente, esta actividad más que orientada a facilitar el acceso a una vivienda digna parece estarlo, a favorecer la compra conjunta de suelo para el desarrollo de actividades inmobiliarias, con el fin de reducir los costes de construcción y ampliar los márgenes de beneficio de los cooperativistas. Se trata de una actividad que no parece tener relación alguna ni con los fines ni los principios cooperativos, por lo que entendemos que sólo debería ser calificada como cooperativa si instrumental y está orientada a la construcción de viviendas para los socios.

## 2. PRINCIPALES MODELOS DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS EN ESPAÑA

Como hemos visto anteriormente, el concepto de cooperativa de viviendas puede aplicarse a diversas realidades, que permiten no sólo acceder a una vivienda,

---

<sup>13</sup> MILLAN CALENTI, R. op., cit. p. 50

sino facilitar también su rehabilitación o administración, así como la de locales e instalaciones anexas.

En este apartado vamos a centrar la atención en aquellos modelos de cooperativas de viviendas que han tenido implantación en España, con mayor o menor éxito.

Comenzaremos por aquellos modelos que permiten acceder a una vivienda, sea en propiedad o en uso, mediante su promoción e incluso su autoconstrucción (2.1, 2.2, 2.3 y 2.4).

Posteriormente veremos aquellas cooperativas cuyo objetivo se centra en la rehabilitación de viviendas o en su administración, sean los socios propietarios de las viviendas o meramente arrendatarios (2.5, 2.6 y 2.7).

A continuación, queremos recordar otra cooperativa que, aunque su objeto social característico no es el acceso a la vivienda si puede serlo, porque su finalidad se orienta a la satisfacción de las necesidades sociales más acuciantes y la vivienda es una de ellas. Nos referimos a las cooperativas de iniciativa social (2.8).

Las cooperativas no siempre tienen un único objeto social, pueden tener varios, por eso no podemos dejar de lado las cooperativas de objetivo múltiple y las cooperativas de múltiples partes interesadas, lo que en la ley valenciana se conoce como cooperativas polivalentes (2.9).

Por último, queremos hacer una breve referencia al posible encaje de las cooperativas de viviendas colaborativas o cohousing dentro del marco jurídico cooperativo (2.10).

## **2.1. COOPERATIVA DE VIVIENDAS PARA SU ADJUDICACIÓN EN PROPIEDAD INDIVIDUAL A LOS SOCIOS Y POSTERIOR DISOLUCIÓN**

Se trata de cooperativas que se constituyen para promover la construcción de viviendas en las mejores condiciones de calidad y precio posibles, y adjudicarlas en propiedad individual a sus socios. Estos, agrupados en cooperativas, deciden contratar la construcción de sus viviendas, para posteriormente, una vez finalizada

la construcción, adjudicarse cada socio la propiedad individual de las viviendas. Son cooperativas efímeras cuyo objetivo se agota una vez adjudicadas las viviendas a los socios, y, por lo tanto, tras la adjudicación se procede a la disolución de la cooperativa. Para disolver la cooperativa hay que liquidarla previamente, y si quedan bienes comunes, debe constituirse una comunidad de propietarios para su gestión, conforme exige el artículo 396 del Código civil y la Ley de Propiedad Horizontal (Ley 49/1960). La escritura de adjudicación de la vivienda comprenderá la plena titularidad de la vivienda y la cuota parte que le corresponda en los demás bienes comunes que continuarán gestionados por la comunidad de propietarios.

Este ha sido el modelo de cooperativa de viviendas que más desarrollo ha tenido en España en los últimos años y por ello, nos referimos al mismo en primer lugar, pero antes creemos conveniente hacer una breve referencia a las características genéricas que como cooperativas comparten todos los modelos que vamos a analizar.

### **2.1.1. CARACTERÍSTICAS GENÉRICAS DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS**

- a) Por su estructura socio-económica, se trata de cooperativas de consumidores o usuarios (art. 86.1 LCCV), los socios aspiran a la adquisición de un bien específico: la vivienda o como vimos, otros bienes complementarios o servicios (locales, aparcamientos, trasteros, etc.); por ello, no se identifican como cooperativas de consumidores en general, sino de viviendas, en particular.
- b) La cooperativa de viviendas es una sociedad no especulativa, porque no busca en ningún caso la obtención de un beneficio económico directo para la propia sociedad como ocurriría en las sociedades de capital. Precisamente el cooperativismo, tal y como exponen Etxezarreta & Merino (2013), se ha posicionado como una herramienta idónea para luchar contra los movimientos especulativos que surgen en la gestión del suelo y en el acceso a la vivienda, un bien de primera necesidad. Esta lucha la lleva a cabo a través

de su actividad cooperativizada, garantizando el acceso a viviendas dignas a sus socios en mejor calidad y precio que los del mercado actual.

- c) Otra característica de la cooperativa de viviendas es la autogestión. Así, en la sociedad cooperativa, son los socios los que tienen el control sobre la propia sociedad, eligen a los órganos representativos y fijan la política de la sociedad en la asamblea de manera democrática, normalmente bajo la fórmula de un socio un voto. Todo ello lo hacen rigiendo su funcionamiento en base a principios cooperativos como la adhesión voluntaria y abierta, la participación económica de los socios, la gestión democrática o la autonomía e independencia. La cooperativa de viviendas fomenta la participación directa de los socios a lo largo de todo el proceso, desde la construcción y el diseño de las viviendas, hasta la toma de decisiones en la gestión y en la administración.
- d) Se trata de una sociedad participativa. Una característica que define a este modelo de entidad es la participación de sus socios en la actividad cooperativizada, la participación económica en el capital social y la participación en la toma de decisiones (Etxezarreta & Merino, 2013). En el funcionamiento y la gestión de estas sociedades también juega un papel importante otro principio cooperativo como el de interés por la comunidad, así como los valores cooperativos en los que se basan, como son la autoayuda, la autorresponsabilidad, la democracia, la igualdad, la equidad y la solidaridad.
- e) La cooperativa de viviendas es objeto de fomento por imperativo constitucional. Así, vemos como goza de ciertos beneficios, como incentivos fiscales al realizar la promoción a través de una cooperativa de viviendas, como la exención del IVA en la compra del suelo o del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados en varias operaciones, entre otros.

## **2.1.2. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDAS EN PROPIEDAD**

La cooperativa de viviendas en propiedad o modelo tradicional, se caracteriza porque, una vez concluida la construcción de las viviendas, éstas se adjudican en propiedad individual a sus socios, y en un plazo más o menos largo, acaba disolviéndose por conclusión de su objeto social y cancelando su inscripción en el Registro de Cooperativas.

Puede decirse por ello que la finalidad principal y normalmente, única, de la cooperativa de viviendas, es proveer de alojamiento a sus socios.

Tal y como se ha mencionado, mediante esta forma jurídica se consigue agrupar a personas que precisan de un alojamiento (o de locales o edificaciones e instalaciones complementarias), con el fin de que desarrollen una actividad empresarial orientada a cumplir el objeto social de la cooperativa, que no es otro que la satisfacción de estas necesidades de vivienda de sus socios.

Así, los socios al crear la cooperativa, están creando una figura jurídica intermedia entre ellos y los terceros. Esta cooperativa realiza una actividad promotora por cuenta de sus socios, aunque en nombre propio, repercutiendo a sus socios las consecuencias surgidas de su actuación (Fajardo, 2012).

### **a. Los cooperativistas son autopromotores de sus viviendas**

Como consecuencia de esta manera de actuar, en primer lugar, los socios se van a convertir en los promotores de su vivienda. Esto les permite adquirir una vivienda a precio de coste, ahorrándose el beneficio empresarial del promotor inmobiliario.

Al ser ellos mismos los promotores agrupados a través de la cooperativa, es lógico que no exista responsabilidad decenal de la cooperativa frente a sus socios (SSTS 11.02.1985; 20.02.1989; 06.03.1990; 08.06.1992 y 15.01. 1997).

En segundo lugar, serán los socios los que van a tener que soportar el coste final de la construcción de esa vivienda. La cooperativa no construye las viviendas con su propio patrimonio, sino que lo hace con las aportaciones que van haciendo los socios para tal fin. Este deber de soportar el coste no supone una excepción a la responsabilidad limitada que existe en este tipo de sociedades, ya que, si no se admitiera, se estaría produciendo un enriquecimiento injusto del socio (SSTS 18.06.1991; 19.05.1993; 01.10.2002; 28.10.2002; 14.04.2003 y 19.10.2005).

En tercer lugar, el socio va a ser copropietario en todo momento de los bienes adquiridos por la cooperativa con sus bienes. Lo mismo ocurrirá con las viviendas que se construyan, estas permanecerán en régimen de copropiedad hasta que se adjudique la propiedad individual a cada socio (Fajardo, 2010).

### **b. Adjudicación en propiedad de la vivienda**

Con la adjudicación, la propiedad colectiva se transforma en pluralidad de propiedades individuales. No se trata de una venta de viviendas ni de una transmisión de la propiedad de las viviendas de la cooperativa al socio, sino que se adjudica la hasta ahora propiedad colectiva sobre las viviendas construidas. En opinión de Lambea (2014), la adjudicación podría definirse como *“el acto o procedimiento por el cual el socio adquiere la propiedad de la vivienda cooperativa en su condición de representado y copropietario”*. Esta peculiaridad justifica que los ordenamientos eximan a las cooperativas de tributar en el impuesto de transmisiones patrimoniales. Pues bien, en la mayoría de las ocasiones, las cooperativas de viviendas han optado por la adjudicación de las viviendas en propiedad de forma individualizada entre sus socios. Para ello, una vez finalizada la construcción de las mismas, se procedía a dividir la copropiedad en propiedad horizontal y posteriormente se adjudicaba a los socios la propiedad individualizada de las viviendas. Esta manera de actuar ha provocado que las cooperativas de viviendas en España, por lo general, muestren una corta duración de no más de cinco años, ya que solo son empleadas por los socios para la promoción y construcción de las viviendas.

### **c. Disolución de la cooperativa por cumplimiento de su objeto social**

Tras la adjudicación de todas las viviendas, y una vez que hayan transcurrido los plazos establecidos legalmente se produce la disolución de la cooperativa. Merino (2013) entiende que la cooperativa ha cumplido con su objeto social. Además, esta forma de actuar provoca que la cooperativa entre en confrontación con algunos de los principios cooperativos en los que ha de basar su funcionamiento. Así, por ejemplo, no se observan fines sociales más allá del acceso a la vivienda a unos precios asequibles, pierde sentido el crear unos fondos de formación, se desincentiva la intercooperación en este sector y el servicio a la comunidad.

La adjudicación de la propiedad individual no conlleva necesariamente la disolución de la cooperativa si se opta por que ésta se ocupe de la administración y gestión de los elementos comunes, como veremos a continuación.

Como se ha visto, las cooperativas de viviendas cuya actividad se circunscribe únicamente a construir y a adjudicar viviendas, desaprovecha todas las ventajas que podría ofrecer una cooperativa que permaneciera en el tiempo y adoptara un objeto social mucho más extenso.

Por lo tanto, la cooperativa podría pervivir tras la adjudicación de las viviendas, para llevar a cabo estas tareas de administración de los espacios comunes y la prestación de servicios complementarios. En este caso la cooperativa agruparía a los titulares de las viviendas que precisan la administración de los elementos comunes o servicios complementarios.

## **2.2. COOPERATIVAS QUE COMBINAN LA ADJUDICACIÓN EN PROPIEDAD DE LAS VIVIENDAS A SUS SOCIOS CON LA ADMINISTRACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES**

Se trata de cooperativas que combinan la adjudicación en propiedad de las viviendas a sus socios con la administración a lo largo del tiempo de elementos comunes que permanecen en copropiedad o son propiedad de la cooperativa.

Estas cooperativas, tras adjudicar la propiedad de las viviendas individualmente a sus socios, no se disuelven, continúan desarrollando tareas de administración de los bienes comunes que quedan en copropiedad o a nombre de la cooperativa, viviendas pendientes de adjudicar, locales comerciales, aparcamientos, espacios para el deporte, zonas de recreo o áreas sociales, entre otras, pudiendo prestar otro tipo de servicios a los socios. En estos casos, los socios tienen la propiedad individual de sus viviendas y en régimen de propiedad horizontal disfrutan de los bienes comunes que son esenciales para el disfrute de las viviendas (zaguán, terraza, ascensor, etc.). La gestión de estos bienes comunes no puede hacerse en régimen cooperativo como vimos, porque la Ley de propiedad horizontal es de aplicación necesaria, pero pueden existir otros bienes comunes no esenciales para el uso individual de las viviendas, que sí puede gestionarse por la cooperativa (jardines, zona deportiva, locales comerciales, etc.). En estos casos, los socios, a través de su participación en la cooperativa, tiene derecho a tomar decisiones sobre esos bienes e instalaciones. En estos casos, junto a la propiedad individual del socio hay bienes comunes gestionados conforme a la Ley de propiedad horizontal, y otros bienes gestionados cooperativamente. En la escritura de adjudicación de la propiedad individual de la vivienda se hará referencia, además, a los bienes de que se dispone en copropiedad, indicando la cuota que corresponde al titular de la vivienda. En estos casos, para ser socio de la cooperativa hay que ser titular de alguna vivienda y ser titular de una vivienda implica ser socio de la cooperativa. La transmisión de la propiedad individual de la vivienda conlleva la transmisión de los demás bienes que se detentan en copropiedad, pero la condición de socio de la cooperativa deberá ser solicitada, porque no cabe la transmisión directa, ni se

puede obligar a nadie a ser socio de una cooperativa (Principio de adhesión voluntaria). Este tipo de cooperativa fue muy frecuente en España en tiempos pasados, normalmente las cooperativas de viviendas no se disolvían hasta que se cancelaba el préstamo hipotecario o incluso después de su cancelación seguían en activo. Hoy en día son pocas las cooperativas de esta modalidad que todavía se conservan<sup>14</sup>, pero las que se existen suelen dar buen ejemplo de los principios y valores que caracterizan a una cooperativa.

En cuanto a los motivos por los que estas cooperativas no han pervivido en el tiempo, pueden ser varios, Merino (2013) identifica los siguientes:

- a) Desconocimiento por parte de los socios de las ventajas que tiene continuar como cooperativa: en la mayoría de ocasiones los socios acuden a la fórmula de la cooperativa de viviendas porque saben que obtendrán unas viviendas a unos precios inferiores a los de mercado, pero hay un gran desconocimiento en cuanto a qué es una cooperativa, cuáles son sus principios y valores, y cómo es el funcionamiento de la misma. Es por ello que, una vez adjudicadas las viviendas, la existencia de la cooperativa se convierte en una carga para los propietarios.
- b) La necesaria liquidación (para la gestora) de la cooperativa: puede ser que sea la propia gestora la que aconseje a los socios la liquidación de la cooperativa, ya sea por el desconocimiento de que la cooperativa puede continuar gestionando los bienes comunes, o simplemente tratando de finalizar el vínculo que mantiene con la cooperativa. Aunque esto último se podría solucionar mediante una regulación adecuada del contrato que establezca la resolución del vínculo en el momento en que se adjudiquen la totalidad de las viviendas.
- c) Por la creación de la comunidad de propietarios. Al adjudicar las viviendas, los elementos privativos pasan a pertenecer a varias personas, por lo que en

---

<sup>14</sup> Este sería el caso de la Cooperativa Obrera de Viviendas del Prat de Llobregat: [Cooperativa Obrera de Viviendas El Prat de Llobregat \(cov-elprat.com\)](http://Cov-elprat.com), o de la Cooperativa de Viviendas de Artes Gráficas de Valencia, declarada bien de interés cultural ([Informe sobre la declaración com be d'interés cultural del canal de bellús \(gva.es\)](http://Informe%20sobre%20la%20declaraci%C3%B3n%20de%20inter%C3%A9s%20cultural%20del%20canal%20de%20bell%C3%B9s%20(gva.es)))-

ese mismo momento comienza a aplicarse la Ley de Propiedad Horizontal (Albors, 2011). Ante dicha situación, la cooperativa podría continuar en funcionamiento, gestionando el resto de espacios de comunes. Pero esto podría producir una duplicidad de entidades para desarrollar la gestión del complejo residencial, al administrar los elementos comunes a través de la comunidad de propietarios y los espacios comunes a través de la cooperativa de viviendas. Por ello, es posible que los socios prefieran que no se produzca esta duplicidad y se gestione todo a través de una única entidad.

- d) La escasez de experiencias prácticas que sirvan de ejemplo divulgativo y muestren la eficacia del modelo.
- e) La confusión conceptual entre los elementos comunes consustanciales con la propiedad y los bienes comunes de posible gestión cooperativa.

A pesar de que los motivos parecen desincentivar a los socios de mantener vigente la cooperativa, la pervivencia de la cooperativa para la gestión de los bienes comunes y la prestación de servicios complementarios presenta ventajas sobre el modelo de comunidad de propietarios como señala Merino (2013):

- a) Facilidad en la toma de decisiones. En la comunidad de propietarios hay determinados asuntos sobre los que para decidir hay que acudir a la unanimidad. En el caso de las cooperativas la norma general es la adopción de acuerdos por mayoría simple, exigiéndose la mayoría reforzada en supuestos excepcionales relacionados con la alteración sustancial de la vida de la sociedad como los de modificación de Estatutos, adhesión o baja en un grupo cooperativo, transformación, fusión, escisión, disolución y reactivación de la sociedad (art. 28.2 Ley estatal de cooperativas).
- b) Una política fiscal adecuada al tratarse de una empresa en el mercado, a diferencia de lo que ocurre con las comunidades de propietarios. Además, las cooperativas se benefician de un proteccionismo fiscal, por ejemplo, con un régimen especial de IVA más ventajoso.

- c) También se beneficiarán del fomento público de este tipo de entidades a raíz del mandato contenido en el artículo 129.2 de la Constitución Española.
- d) Que las cooperativas de viviendas comiencen a administrar las zonas comunes, espacios complementarios y presten servicios, fortalece el movimiento cooperativista, a la vez que permite que se pueda iniciar una intercooperación en la prestación de esos servicios comunes. Además, tal y como expone Merino (2013) el mantenimiento de la forma cooperativa, posibilitaría la creación de una entidad fuerte que agrupe a un gran número de estas entidades, que asocie a todas las cooperativas del sector (federacionismo) que vele por los intereses y la imagen de las cooperativas de viviendas. Una entidad que divulgue la posibilidad de mantener este modelo tras la adjudicación, a la vez que contribuya a acabar con el desconocimiento sobre la naturaleza del cooperativismo entre socios de nuevas cooperativas de viviendas y la comunidad en general. Que luche frente al mercado especulativo de la vivienda a través de costes reducidos, que regulen los precios de la vivienda, haciéndola accesible a todas las personas y que participen en la composición y en el reparto demográfico (Etxezarreta & Merino, 2013).

### **2.3. COOPERATIVAS DE VIVIENDAS EN USO (O EN CESIÓN DE USO)**

Se trata de cooperativas que adquieren la propiedad de toda la edificación, mientras que el uso y disfrute de las viviendas se cede a sus socios. En estas cooperativas la propiedad de las viviendas no se adjudica individualmente a los socios, sino que se atribuye a la cooperativa. Los socios sólo disponen de un derecho de uso y disfrute sobre su vivienda particular y sobre los demás elementos comunes, pero participan en la toma de las decisiones fundamentales sobre el edificio, sus viviendas y los servicios prestados, a través de su participación en los órganos sociales. Todo socio tiene al menos el derecho a emitir un voto en la asamblea y, todo socio tiene derecho a ser elector y elegible para los cargos

sociales. Este modelo de cooperativa no ha estado presente en España hasta fechas muy recientes, mientras que ha sido un modelo prevalente en otros países como Suecia, Dinamarca, Uruguay, Canadá o la ciudad de Nueva York<sup>15</sup>. Es un modelo que otorga estabilidad a la cooperativa en el tiempo, como el modelo anterior, pero se diferencia porque los socios no reciben en propiedad las viviendas y, por lo tanto, no pueden venderlas, como tampoco pueden transmitir su condición de socio. Al tratarse de una cooperativa, rige el principio de puertas abiertas y la variabilidad del capital. Al no permitirse la libre transmisión de las viviendas ni de la condición de socio, no sólo se contribuye a estabilizar el precio de la vivienda, sino que se frena la especulación en su entorno. Este modelo se presenta como una oportunidad para conseguir viviendas de calidad a precios razonables y para estabilizar el precio de la vivienda en el mercado inmobiliario.

La finalidad de esta cooperativa, no orientada a la adjudicación en propiedad individual de las viviendas adquiridas o construidas, plantea diferencias importantes respecto del régimen jurídico aplicable actualmente a las cooperativas de viviendas en propiedad:

**a)** Los socios de una cooperativa de viviendas en propiedad ingresan las cantidades inicialmente acordadas para la construcción o adquisición de las viviendas en una cuenta bancaria destinada a dicho fin. Esas cantidades no son aportaciones a capital sino a lo que la doctrina llama “masa de gestión económica”. Ese fondo común se va a destinar al pago de los gastos de la construcción, a cambio, el socio adquiere el derecho a la adjudicación de una vivienda en propiedad, una vez finalizada la construcción y obtenida la habilitación correspondiente.

**b)** En la cooperativa de viviendas en propiedad, una vez finalizada la construcción y adjudicada la propiedad individual al socio, éste puede solicitar un préstamo bancario para el pago del coste de su vivienda y puede ofrecer como garantía la vivienda que le ha sido adjudicada en propiedad.

---

<sup>15</sup> <https://es.manhattanmiami.com/resources/home-buying-guide/co-op-vs-condo>

c) En la cooperativa de viviendas en propiedad, los socios se vinculan con la entidad prestamista y normalmente, disuelven la cooperativa después de liquidar los bienes, gastos y deudas pendientes.

Por el contrario, en la cooperativa de viviendas en uso, como no prevé la adjudicación de las viviendas en propiedad una vez finalizada la adquisición o construcción de las mismas, no tiene sentido crear ese fondo temporal. Además, como lo que se pretende es, que la titularidad de la construcción y de las viviendas sea de la cooperativa, lo más conveniente es que las aportaciones que los socios hagan para la construcción o adquisición del edificio, sean a fondos propios de la cooperativa, y en particular al capital social, lo que les permitirá recuperarlo si causan baja de la cooperativa. Además, como la relación del socio con la cooperativa se plantea de manera estable, la cooperativa de viviendas en uso puede funcionar como es propio en cualquier otra cooperativa, en la que el socio accede tras solicitar el ingreso al consejo rector y una vez admitido, abonando la aportación a capital que se requiera. De igual forma, si el socio quiere causar baja, lo comunica respetando los plazos de permanencia mínimos, o los plazos de preaviso, exigidos estatutariamente, y el consejo rector le reembolsa su aportación a capital una vez liquidada. La legislación cooperativa suele establecer, en todo caso, un régimen particular de reembolso de las aportaciones realizadas tanto a la masa de gestión económica como al capital social, de forma que, el reembolso al socio que causa baja se paga con las aportaciones al capital social de los nuevos socios.

Por otra parte, en la cooperativa de viviendas en uso, el socio no hace entregas directas a cuenta de la vivienda sino a cuenta del capital social que debe aportar a la cooperativa. Quien construye las viviendas y será propietario de las mismas no son los socios sino la cooperativa. Es ésta quien puede solicitar un préstamo con garantía hipotecaria y no los socios, o al menos, no sobre las viviendas que tienen en uso. Estos deberán desembolsar las cantidades a capital comprometidas; estas cantidades pueden abonarse en plazos coincidentes con los plazos de amortización del préstamo. El desembolso del capital social

comprometido constituye una obligación exigible al socio<sup>16</sup>. Más difícil será la situación cuando el socio quiera causar baja en la cooperativa y recuperar su aportación a capital, porque, deberá esperar al ingreso de un nuevo socio. El socio saliente aspirará a recuperar la totalidad o la mayor parte de su aportación a capital en breve plazo, mientras que el nuevo socio esperará contar con las mismas facilidades de aplazamiento que tuvo el socio saliente para realizar su aportación a capital, esto es, esperará poder realizar su aportación al capital en las mismas condiciones que sus predecesores. Se deben buscar fórmulas para resolver estos posibles conflictos, inspiradas en los valores cooperativos de la igualdad, la equidad y la solidaridad como exige la legislación cooperativa (art. 3 LCCV). En todo caso, como hemos dicho, el socio, si necesita solicitar un crédito no podrá garantizar el mismo con la propiedad de su vivienda, porque no la tiene.

Por último, cabe destacar que la vinculación del socio será con la cooperativa de carácter duradero, al menos mientras no cause baja voluntaria, obligatoria (por no poder hacer frente a sus obligaciones) o sea excluido por comisión de faltas muy graves previstas en los estatutos. El compromiso del socio con la cooperativa consistirá en hacer uso de la vivienda asignada en las condiciones prescritas por la cooperativa; hacer frente a los gastos de mantenimiento y reparación de su vivienda y de los elementos comunes, así como de los gastos financieros. Estos compromisos pueden cambiar si cada socio asume los gastos de su vivienda, o si no se necesita solicitar el préstamo, porque los socios disponen del capital suficiente, etc.

---

<sup>16</sup> La legislación cooperativa debería regular el supuesto de incumplimiento de esta obligación, en términos similares a lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital cuando un accionista no desembolsa el capital social comprometido. Ello ofrecería más garantías a la cooperativa e incluso a la entidad prestamista. Según esta legislación, si el socio no desembolsa el capital en el plazo previsto, incurre en mora, por lo que además deberá abonar el interés correspondiente y los daños y perjuicios ocasionados; si sigue pendiente de cumplimiento, la sociedad puede incluso proceder a la amortización de las acciones quedando en beneficio de la sociedad las cantidades ya desembolsadas (art. 81 a 85 LSC).

## 2.4. COOPERATIVA DE AUTOCONSTRUCCIÓN

En las cooperativas de autoconstrucción<sup>17</sup>, los socios, futuros usuarios de las viviendas, se unen para conjuntamente construirlas. Los socios ponen en común bienes y trabajo, y la construcción de las viviendas se realiza entre todos. Es frecuente que la asignación de la vivienda a cada socio no tenga lugar hasta que no se han construido todas, y, además, esta asignación suele ser aleatoria, con el fin de promover que todos los socios participen con el mismo interés en la construcción de todas las viviendas. Aunque los socios trabajan en un proyecto común no puede decirse que se trata de una cooperativa de trabajo asociado, puesto que no producen para el mercado, sino para su propio uso. Son cooperativas de usuarios de las viviendas, que, en lugar de contratar la construcción de las viviendas, optan por construirlas ellos mismos, lo cual se verá reflejado en un ahorro en el coste final de la vivienda. Lo característico de este modelo es la participación directa de los socios en la construcción o rehabilitación de las viviendas, una vez finalizada la obra y obtenida la habilitación necesaria, las viviendas pueden adjudicarse en propiedad a los socios o pueden cederse en uso, así mismo, podría liquidarse o no la cooperativa tras la individualización y atribución de las viviendas.

Este modelo de cooperativa es muy habitual en países latinoamericanos, pero no es tan habitual en España (Di Fini y Villani, 2004, p. 123).

En Uruguay existen dos modelos de cooperativas de esta naturaleza. Según la Ley 18.407, de 24 de octubre de 2008, de constitución y funcionamiento de las cooperativas: *las cooperativas de vivienda podrán utilizar el trabajo de sus socios en la construcción de las viviendas, bajo sus dos modalidades de autoconstrucción y de ayuda mutua. La ayuda mutua es el trabajo comunitario adoptado por los socios para la construcción de los conjuntos colectivos y bajo la dirección técnica de la cooperativa. Tanto la autoconstrucción como la ayuda mutua deberán ser evaluadas*

---

<sup>17</sup> Este capítulo reproduce en parte el estudio realizado por Marina Caraffa sobre .... Como trabajo de fin de máster, bajo mi dirección, que fue defendido el ..... y obtuvo la máxima calificación.

*para integrar la respectiva parte social y no darán lugar a aporte alguno a los organismos de previsión y seguridad social. Para el caso en que el objeto de la cooperativa se alcanzara a través de la realización de obras de mejoramiento, complementación y subdivisión en varias unidades de una vivienda existente (reciclaje) el número mínimo de socios se fija en seis (art. 124)*

En cuanto a las aportaciones de los socios, el art. 139 establece que: *Las partes sociales se integrarán con los aportes en trabajo (ayuda mutua o autoconstrucción) o el ahorro previo, según la modalidad adoptada, el aporte inicial, aportes extraordinarios y lo abonado por concepto de amortización del préstamo hipotecario. En ningún caso se considerará capital lo pagado por concepto de intereses del préstamo obtenido.*

Los cooperativistas también cuentan con algunas exenciones fiscales, pues no tienen que pagar ni el impuesto de contribución municipal ni el de la educación primaria. Además, en caso de que un socio pierda el trabajo, el Estado subsidiaría su cuota (entre un 15% y un 90%) durante el tiempo que permanezca desempleado. Cuando vuelva al mercado laboral, el cooperativista retomarí­a el pago de las mensualidades sin necesidad de devolver lo que el Estado aportó.

Si bien en Uruguay existen cooperativas de propietarios, en la mayoría de los casos son de usuarios, es decir, cada socio tiene un contrato de uso y goce sin limitación de tiempo que permite transferir las viviendas a familiares o parejas. Al pertenecer la casa a la cooperativa, no se puede especular con ella

Algunas cooperativas se encargan además de los servicios médicos, escuela primaria, instalaciones para juegos infantiles, una casa comunal y áreas verdes. Hay cooperativas de ayuda mutua de pequeña escala, con 20 o 30 viviendas en un complejo donde la ayuda mutua se limita a la construcción y administración en conjunto.

Desde el año 1970, es la Federación Uruguaya de Cooperativas por Ayudas Mutua (FUCVAM) la que ha coordinado, de manera relevante, el fomento de las cooperativas de autoconstrucción y ha influenciado en la política gubernamental.

No hay autogestión, ni democracia directa sin ayuda mutua. En ese sentido, para la construcción o realización de las obras de las viviendas, la ayuda mutua es capitalizada y está evaluada en el proyecto constructivo. Tiene un valor determinado legalmente el 15% de la transacción. Los 85% restantes representan el préstamo cuando se constituye la

El capital social, de acuerdo con dicha Ley, es lo que la familia aportó a la construcción a la vivienda y en las siguientes fases:

- Aporte inicial establecido en el Estatuto de la Cooperativa de Vivienda. En general son 2 unidades reajustables (UR);

- Aporte durante la obra – en trabajo o en dinero. Si la cooperativa es de ayuda mutua hay un límite a capitalizar, es la diferencia entre el valor de transacción (VT) y el préstamo obtenido, dividido por la cantidad de viviendas.

- Cuando comienza la amortización del préstamo, se debe capitalizar a cada socio lo abonado por concepto de amortización destinada al pago del capital social, sin intereses.

- La cuota parte correspondiente a la amortización del capital, no incluye la cuota parte que corresponde a los intereses.

No integran el capital social en cambio: los subsidios de capital; los intereses del préstamo, la cuota por administración, la cuota por servicios comunes o la cuota por mantenimiento y conservación de las viviendas.

En ese sentido hay una variación en lo que es el capital social en cada una de las etapas. La creación de la cooperativa se da al mismo tiempo que se hace un préstamo y eso varía el capital social resumido en el cuadro 5.

El financiamiento externo es necesario durante el proceso de la construcción en dos momentos. El primero es la compra del suelo y el segundo es para financiar los costos de construcción.

Cuando la obra termina, el trabajo cooperativo sigue con el mantenimiento general de las viviendas y de las áreas comunitarias. Sin embargo, la cooperativa

inicia una nueva fase, que va dirigida a la integración en el barrio. (Aristondo Martín, G.L., 2003)

**Cuadro 1: Las etapas de la cooperativa y la configuración del capital social**

<b>Etapas de la cooperativa</b>	<b>Capital Social de la Cooperativa de Autoconstrucción</b>		
<b>Antes de comenzar la construcción</b>	El Capital Social está integrado por las 2 UR que pagamos al ingresar a la cooperativa.	El terreno No capitaliza si se obtuvo el mismo sin desembolso, pues en este caso el terreno forma parte del préstamo y no capitaliza por separado, capitalizará en la medida que se vaya devolviendo con la cuota de amortización.	Si se compra por separado y el terreno no forma parte del préstamo que se concederá, esto sí capitaliza.
<b>Comenzada la construcción</b>	2 UR + la Ayuda Mutua hasta el 15% del valor de tasación.	El aporte de Ayuda Mutua es el 15% de tasación, pero se deben realizar "todas" las horas necesarias para cubrir ese compromiso.	Las horas de Ayuda Mutua se deben avaluar, según los avances de obra realizados. Todos hacemos la misma cantidad de horas, y trabajando en colectivo logramos determinada eficiencia. Las horas de Ayuda Mutua se deben avaluar según la eficiencia colectiva.

<b>Etapas de la cooperativa</b>	<b>Capital Social de la Cooperativa de Autoconstrucción</b>		
<b>Finalizada la Construcción</b>	El Capital Social estará integrado por las 2 UR y el 15% del valor de tasación.	Si el terreno lo compra por fuera del préstamo, este dinero también forma parte del Capital Social. Pero si no, no.	Capitaliza con la devolución del préstamo.
<b>Durante el proceso de amortización</b>	Las 2 UR	El 15% de la ayuda mutua	El costo del terreno, en el caso que se haya comprado por fuera del préstamo + la cuota de amortización, sin contar los intereses.
<b>Finalizado el pago del préstamo</b>	Las 2 UR	El 15% de la ayuda mutua	Préstamo devuelto (85% de la transacción) sin intereses

Fuente: Elaboración propia

Más que dar respuesta al déficit habitacional de carácter social, las cooperativas de vivienda de autoconstrucción tienen como objetivo fomentar el desarrollo social de los barrios, sobre principios de igualdad, democracia e integración. La creación de una política social es una constante del cooperativismo uruguayo, contribuye a la erradicación de la pobreza, obtención de empleos productivos y el fomento de la integración social. La ventaja es el compromiso voluntario de los interesados en la solución del problema de la vivienda y las necesidades sociales inmediatas como la educación, la salud, recreación, consumo y servicios en general.

En este sentido, no se puede dejar de reconocer que las cooperativas tienen un papel relevante en la construcción y reconstrucción de la ciudad.

El programa de rehabilitación urbana del gobierno municipal de Montevideo facilitó que algunas cooperativas desarrollaron un plan piloto que consistió en la rehabilitación participativa de tres edificios en estado de deterioro total del área central de la capital.

A través de esta iniciativa cooperativa se alcanzaron varios objetivos como: dar soluciones adecuadas a la carencia de vivienda a un conjunto de familias de bajos recursos que viven en la Ciudad Vieja de Montevideo; recuperar estructuras que forman parte del patrimonio arquitectónico y urbano de la ciudad; mantener el carácter de heterogeneidad social en el seno de la ciudad, deteniendo la expulsión de la población con pocos recursos hacia la periferia; contribuir a la rehabilitación física y social de los barrios más céntricos y antiguos de la ciudad mediante la remodelación y el mantenimiento de dichos edificios. (Aristondo Martín, 2003)

La experiencia mostró resultados positivos en cuanto al cumplimiento de los objetivos del plan. Observaron que el sistema era una alternativa para la recuperación de los espacios centrales y un mecanismo para mantener la composición social de las áreas. Esta experiencia es un ejemplo de que la alternativa cooperativista tiene la capacidad de crear y también rehabilitar las ciudades.

En España, aunque no sea común, existen experiencias en que se ha puesto en marcha una política de autoconstrucción de viviendas que coincide con las experiencias del cooperativismo uruguayo y argentino en los parámetros de autogestión, ayuda mutua e intervención colectiva. (Candón-Mena, Domínguez-Jaime, 2020)

Es el caso de Marinaleda, un municipio de la provincia de Sevilla, en Andalucía, en el que la cooperativa de autoconstrucción ha sido una fórmula para garantizar el derecho a la vivienda. En un contexto geográfico, social y político específico y detallado por las autoras, han sido elaborados los Programas de Autoconstrucción

de Viviendas (PAV), de manera sucesiva, por el gobierno andaluz, en el ámbito de las políticas de empleo y políticas de vivienda.

El programa, de manera sintética, parte de un préstamo por parte del gobierno dedicado a la adquisición de materiales para la construcción y el pago de honorarios por servicios técnicos, como el desarrollo del proyecto arquitectónico y la dirección de obras.

La devolución de este préstamo constituye un coste monetario mensual (en el caso, 15€) a los beneficiarios del programa. En el caso de que los beneficiarios aporten la mano de obra como constructores, supone el único coste económico de las viviendas. El Ayuntamiento de Marinaleda tuvo, largo plazo, una política de adquisición de terrenos rústicos a precio reducido y por eso pudo ceder gratuitamente el suelo. Téngase en cuenta que en España el coste del suelo supone el mayor coste de la vivienda nueva. En el caso fue subsidiado por los Planes de Empleo Rural (PER), que fueron inversiones estatales para realizar obras públicas, en pueblos con alta tasa de paro estacional por la actividad agrícola, el Ayuntamiento urbanizaba las parcelas.

Complementando lo anterior, el Ayuntamiento de Marinaleda facilita la ayuda técnica por parte de los técnicos municipales y cede máquinas y herramientas de construcción. Las personas beneficiarias aportan mano de obra trabajando en la construcción de sus propias viviendas. Si el beneficiario no quiere o no pueda aportar su propio trabajo, debe abonar un valor para la contratación de trabajadores. Estas posibilidades son gestionadas y fomentadas en la selección de los beneficiarios pues debe haber una proporción, aunque aproximada de un 75% de auto constructores que van a realizar las tareas básicas y un 25% de no constructores y que pueden abonar el salario de los obreros que serán contratados para realizar tareas especializadas.

*Respecto a los beneficiarios directos, su perfil sociodemográfico y laboral resulta idóneo para el PAV. La ocupación en tareas agrícolas de temporada permite dedicar los periodos de paro estacional a las obras y el trabajo secundario en la*

*construcción otorga experiencia y formación a los auto constructores. Pero, más allá de la adecuación del perfil laboral o formativo de los beneficiarios directos, su implicación, como la de toda la comunidad, resulta fundamental. La cultura solidaria y comprometida que caracteriza a buena parte de la población local es el cimiento del éxito de las políticas públicas en el municipio. (Candón-Mena, Domínguez-Jaime, 2010, p. 694)*

Para los autores, el éxito del programa en el pueblo tuvo como clave, además de los beneficiarios involucrados, una densa red institucional, normas e incentivos que autorregulan la gestión de los recursos para garantizar el bien común, sumado a eso los valores de solidaridad y justicia social.

## **2.5. COOPERATIVAS PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS**

Son cooperativas constituidas por socios titulares de viviendas, que se agrupan en cooperativa para gestionar conjuntamente la rehabilitación de las mismas de cara a su conservación o para llevar a cabo actuaciones puntuales como puede ser la mejora de la eficiencia energética de la finca. Estas cooperativas son habituales en España, suelen ser efímeras porque se constituyen para actuaciones necesarias de duración delimitada y tiene la peculiaridad de que, a diferencia de las demás cooperativas vistas, puede ser socio cualquier persona siempre que sea titular de una vivienda sita en el edificio sobre el que se va a realizar la actuación.

## **2.6. COOPERATIVAS QUE ADMINISTRAN ELEMENTOS COMUNES A LAS VIVIENDAS Y PRESTAN SERVICIOS A LAS MISMAS**

Estas cooperativas, no se constituyen para la construcción de viviendas; asocian a los titulares de viviendas y parcelas, y tienen por objetivo la gestión de

elementos comunes disponibles (zona deportiva) y la prestación de servicios de interés a los socios (canalización del agua corriente, de saneamiento, servicios de telefonía e internet, seguridad, etc.). Son cooperativas de larga duración y en España suelen darse en urbanizaciones o complejos residenciales, distantes de los núcleos urbanos, que necesitan proveerse de bienes y servicios públicos, no atendidos debidamente por los ayuntamientos.

## **2.7. COOPERATIVAS DE USUARIOS Y ARRENDATARIOS DE VIVIENDAS**

Se trata de cooperativas constituidas por los usuarios o arrendatarios de viviendas para gestionar conjuntamente la administración y conservación de la edificación y las viviendas, y prestar servicios de interés a los cooperativistas. Estas cooperativas no son las propietarias de las viviendas, ni tampoco lo son sus socios. Normalmente la propiedad suele ser pública, pero puede ser privada (de particulares o instituciones, como entidades de crédito). Los usuarios, se agrupan en cooperativa para gestionar conjuntamente ciertas necesidades relacionadas con las viviendas, como el cobro del alquiler, reformas, el mantenimiento, etc. No se trata de un modelo frecuente en España pero si han existido y existen algunos ejemplos, normalmente vinculados a viviendas sociales para alquiler, promovidas por jóvenes, etc<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Este sería el caso de la cooperativa de viviendas para jóvenes de Madrid (COVIJO) <https://aavvmadrid.org/noticias/jovenes-de-retiro-transforman-un-cuartel-militar-en-viviendas-publicas/>

## **2.8. COOPERATIVAS DE VIVIENDAS DE INICIATIVA SOCIAL. CALIFICACIÓN SOBRE COOPERATIVA SIN ÁNIMO DE LUCRO**

Las cooperativas de iniciativa social no están reguladas todavía en la Comunidad Valenciana, pero sí están prevista su inclusión en la ley de cooperativas, en una próxima reforma.

La Ley estatal de cooperativas, en su artículo 106 las define como cooperativas que, sin ánimo de lucro<sup>19</sup> y con independencia de su clase, tienen por objeto social, bien la prestación de servicios asistenciales mediante la realización de actividades sanitarias, educativas, culturales u otras de naturaleza social, o bien el desarrollo de cualquier actividad económica que tenga por finalidad la integración laboral de personas que sufran cualquier clase de exclusión social y, en general, la satisfacción de necesidades sociales no atendidas por el mercado.

A las cooperativas de iniciativa social se les aplicarán las normas relativas a la clase de cooperativa a la que pertenezca, y las cooperativas de cualquier clase que cumplan con los requisitos expuestos en el apartado 1 del presente artículo expresarán además en su denominación, la indicación «Iniciativa Social».

Por tanto, cabría la constitución de cooperativas de viviendas de iniciativa social si tuviera como objeto social la prestación de servicios asistenciales y otros de naturaleza social, o simplemente, la satisfacción de necesidades sociales no

---

<sup>19</sup> Según la Disposición adicional primera de la Ley estatal de cooperativas, podrán ser calificadas como sociedades cooperativas sin ánimo de lucro las que gestionen servicios de interés colectivo o de titularidad pública, así como las que realicen actividades económicas que conduzcan a la integración laboral de las personas que sufran cualquier clase de exclusión social y en sus Estatutos recojan expresamente: a) Que los resultados positivos que se produzcan en un ejercicio económico no podrán ser distribuidos entre sus socios. b) Las aportaciones de los socios al capital social, tanto obligatorias como voluntarias, no podrán devengar un interés superior al interés legal del dinero, sin perjuicio de la posible actualización de las mismas. c) El carácter gratuito del desempeño de los cargos del Consejo Rector, sin perjuicio de las compensaciones económicas procedentes por los gastos en los que puedan incurrir los consejeros en el desempeño de sus funciones, y d) Las retribuciones de los socios trabajadores o, en su caso, de los socios de trabajo y de los trabajadores por cuenta ajena no podrán superar el 150 por 100 de las retribuciones que en función de la actividad y categoría profesional, establezca el convenio colectivo aplicable al personal asalariado del sector.

atendidas por el mercado, y además, cumpliera los requisitos que se exigen para su calificación como entidad no lucrativa.

La legislación valenciana no contempla este modelo de cooperativa todavía, pero en la propuesta de reforma de la ley, promovida por Concoval se incorpora el artículo 99B según el cual: 1. La Generalitat y las entidades locales favorecerán en su ámbito territorial la prestación de actividades y servicios de primera necesidad para sus ciudadanos mediante cooperativas que desarrollen servicios de interés económico general.

Y añade que, a los efectos de este artículo se considerarán actividades y servicios de primera necesidad los relativos a vivienda, salud, servicios sociales, atención a la dependencia, la protección e integración de grupos sociales vulnerables, los suministros básicos como el agua, la electricidad y las telecomunicaciones, la educación, la cultura, el deporte, la movilidad y el transporte.

Las cooperativas reguladas en este artículo no tendrán ánimo de lucro en los términos que se señalan esta ley, se considerarán entidades de iniciativa social a los efectos previstos en la legislación sobre servicios sociales inclusivos de la Comunitat Valenciana y gozarán de los siguientes beneficios legales:

- a) Resultar adjudicatarias directas de concesiones demaniales o derechos de superficie sobre patrimonio de las entidades locales para desarrollar sus actividades.
- b) Ser beneficiarias directas de subvenciones y ayudas públicas que compensen sus obligaciones de servicio público, dentro del cumplimiento de la normativa estatal y europea en materia de ayudas de Estado.
- c) Acceder de forma preferente al crédito y la financiación de las entidades públicas en condiciones de mercado.

3. Las Administraciones públicas podrán hacer una reserva de contratos relacionados con las actividades y servicios de primera necesidad a la licitación entre cooperativas, conforme a lo establecido en la legislación vigente sobre contratos del sector público.

La aprobación de esta reforma puede significar un importante impulso para las cooperativas de viviendas de iniciativa social cuando su finalidad sea atender las

necesidades de viviendas de determinados colectivos, sobre todo por los beneficios que promete.

## 2.9. COOPERATIVAS POLIVALENTES

La ley valenciana de cooperativas denomina como cooperativas polivalentes aquellas cuyo objeto social comprenda actividades de distinta clase (art. 86.3 LCCV). Esta denominación viene a coincidir con lo que en otros entornos se denomina cooperativa de actividades múltiples, es decir, una cooperativa que puede desarrollar actividades propias de una cooperativa de viviendas y de otro tipo de cooperativas.

La ley estatal utiliza una figura cercana denominada cooperativa integral, aplicable a las cooperativas cuya actividad cooperativizada es doble o plural, cumpliendo las finalidades propias de diferentes clases de cooperativas en una misma sociedad, según acuerdo de sus Estatutos y con observancia de lo regulado para cada una de dichas actividades y con representación en sus órganos sociales de socios participantes en las diversas actividades, pudiendo reservar el cargo de Presidente o Vicepresidente a una determinada modalidad de socios (art. 105 LC).

Nada impide por tanto que una cooperativa integre en sus estatutos diversos objetos sociales para satisfacer distintas necesidades de sus socios e incluso necesidades de diversos tipos de socios (usuarios, trabajadores, etc).

## 2.10. COOPERATIVAS DE VIVIENDAS COLABORATIVAS

La vivienda colaborativa o cohousing<sup>20</sup> se constituye con la finalidad de generar no sólo alojamientos para las personas, sino también un espacio para las relaciones sociales, un espacio de convivencia y en definitiva una comunidad. Estos espacios son concebidos para generar un núcleo de actividad social, cómo crear un

---

<sup>20</sup> Este capítulo sigue en parte el trabajo de fin de master realizado por Daniel Hernández bajo mi dirección en la Universitat de València, con el título “La configuración jurídico del Cohousing en España” aprobado en Julio de 2019 con la máxima puntuación.

vecindario. La vivienda debe ser suficiente para que el socio pueda vivir, con los espacios necesarios como las habitaciones, cocina, cuarto de baño, salón, etc. Sin embargo, en este modelo se dedica la mayor parte del espacio para las zonas comunes. La cooperativa conserva la propiedad y cede el uso de la vivienda a los socios. Lo que es diferente es la concepción de los elementos comunes, diseñados para que haya espacios comunes de convivencia y colectivo. El modelo es un ejemplo de economía colaborativa en el sentido de simplificar la vida y reducir los consumos. En su construcción la vivienda no es el único interés, además, hay que generar un espacio y unas oportunidades para favorecer la comunidad.

### **2.10.1. CONTEXTO SOCIO-ECONÓMICO**

A lo largo de los últimos años la realidad española ha sufrido varias transformaciones que han de ser tenidas en cuenta para comprender la finalidad perseguida por los promotores de viviendas colaborativas. Entre estas transformaciones se pueden identificar tres grandes hechos.

El primero de ellos es el difícil acceso a la vivienda. A pesar de que este se configure como un derecho en el artículo 47 de la Constitución Española y en el artículo 28 de la Declaración de los Derechos del Hombre, lo cierto es que hoy en día el precio de la vivienda es un problema en España. La población joven es el colectivo que más lo sufre y esto se evidencia que el 53,1% de los jóvenes de 25 a 29 años continúan viviendo con sus padres tal y como muestran los datos de la Encuesta Continua de Hogares (Instituto Nacional de Estadística (INE), 2018). Son tres los principales motivos que provocan esta situación: “los cada vez más prolongados períodos de formación que retrasan la incorporación al mundo laboral; las condiciones laborales de precariedad y salarios muy bajos; y el sobreprecio de la vivienda tanto en propiedad como en alquiler” (Alguacil, 2017).

El segundo es el notable envejecimiento de la población y el aislamiento de los mayores. Según las previsiones realizadas por el Instituto de Política Familiar (IPF,

2016), en 2050 la pirámide poblacional se habrá invertido, siendo los mayores de 80 años el sector más abundante de la población española. Esto se debe principalmente a dos factores, el descenso de la natalidad y el aumento de la esperanza de vida, que se encuentra en la actualidad en los 82,7 años (INE, 2017). De manera adicional, nos encontramos en la actualidad con que la concepción que se tiene de las personas mayores también ha variado. Tras la jubilación, la persona ya no es rentable y deja de tener interés para la sociedad occidental, de forma que la vejez se configura como un estereotipo que discrimina, es lo que se conoce como ageism (Butler, 1969). En la sociedad actual se produce un aislamiento de las personas mayores, el cual puede ser la causa de problemas que afectan a su estado de salud física o mental (Gumma & Castilla, 2017). Este aislamiento se percibe atendiendo al número de personas mayores que viven solas. Así, observando a las cifras obtenidas de la Encuesta Continua de Hogares (INE, 2018), en el periodo de 2013 a 2018 se ha incrementado en un 11,4% el número de viviendas unipersonales en España ocupadas por personas de 65 y más años, contando en la actualidad con más de 2 millones de viviendas unipersonales ocupadas por personas de esas edades, lo que supone el 43,1% del total de este tipo de viviendas.

Y el tercero de los hechos a destacar, dentro de la transformación que está sufriendo la sociedad española, es la aparición de nuevas formas de organización económica de la población. Nuevas formas de organizarse en las que emerge el ciudadano productor y nuevos modelos de cooperación en los que los individuos comparten de modo comunitario tanto bienes como servicios (López & Vázquez-Pastor, 2015), y todo ello se desarrolla, aunque parezca una paradoja, dentro en una sociedad cada vez más individualista (Santos, Varnum, & Grossmann, 2017). En estos modelos de cooperación los ciudadanos ceden espacios de privacidad para conseguir construir un espacio social, donde los intereses individuales se complementan con los intereses colectivos, tal y como menciona Barzilai (2003) (López & Vázquez-Pastor, 2015, p.255).

Ante estos hechos, está comenzando a proliferar en España el fenómeno del cohousing, un tipo de forma habitacional en el que se mezclan espacios privados y comunes y donde se crea un importante sentimiento de pertenencia a una comunidad, mientras se preserva un alto grado de privacidad individual (Lietaert, 2010). Es un modelo alternativo a la vivienda que responde a *“una mentalidad más colectiva, de grupo, de convivencia compartida en varios aspectos y de intereses compartidos; un ideal de reintroducir valores sociales de solidaridad, responsabilidad o colaboración en las relaciones entre los sujetos, y de interrelacionar la vida privada y la vida social”* (Sáenz de Jubera, 2018). Además, el cohousing puede dar respuesta al problema del precio de la vivienda. En la mayoría de las ocasiones esta iniciativa se promueve a través de la fórmula de cooperativa de viviendas, lo que va a suponer una reducción de los costes para sus habitantes. Así observamos como a través de esta nueva forma de cooperación se consiguen viviendas más económicas (Garciano, 2011) a la vez que, gracias a la ayuda mutua y al sentimiento de comunidad que se crea, se erradica el problema de soledad de los mayores.

### **2.10.2. Concepto de cohousing**

Podríamos definir inicialmente al cohousing como aquella forma alternativa de habitar las edificaciones residenciales autopromovidas y autogestionadas por sus residentes, basadas en la combinación de espacios privados y comunes, posibilitando a los habitantes participar en ciertas actividades y beneficiarse de determinados servicios (López, 2015). Se trata de un desarrollo de comunidad residencial en el que coexisten las viviendas privadas, sobre las que los residentes son titulares de algún derecho real u obligatorio que les permite habitarlas, junto con espacios y servicios comunes que son compartidos por todos los residentes y en el que existe un gran sentimiento de comunidad. Además, en esta comunidad se desarrollan unas prestaciones y actividades en beneficio de todos los vecinos, las cuales son establecidas y gestionadas por ellos mismos (López, 2015).

### 2.10.3. Origen y expansión del cohousing

Aunque parezca que se trata de un fenómeno novedoso, en realidad el cohousing tuvo su origen en la década de los 60 en Dinamarca. En los años posteriores se trasladó a otros países de Europa, como Holanda, Suecia, Gran Bretaña, Alemania .Elementos configuradores del cohousing.

El cohousing, en todo caso, no es un modelo único, sino que se caracteriza por su flexibilidad, siendo esta una de las particularidades que ha propiciado el éxito de su traslado e implantación de un país a otro. Pero a pesar de esta flexibilidad, todas estas experiencias de cohousing a lo largo del mundo se caracterizan por la presencia de unos elementos comunes que permiten identificar al cohousing como tal (McCamant & Durrett, 2009):

1. Procesos participativos: todos los cohousers participan activamente en el proyecto común. Esto se refleja a lo largo de la vida de la comunidad, desde un primer momento decidiendo sobre el diseño arquitectónico, cuándo se va a comenzar el proyecto y dónde, elaborando las normas que van a regir la comunidad, e incluso predeterminando unos requisitos que han de cumplir las personas que quieran ser futuros residentes en caso de que exista alguna plaza libre. De forma que los miembros de la comunidad son los responsables de todas las decisiones finales. Igualmente existe una alta implicación por parte de los habitantes, participando en las actividades comunes, asistiendo a las reuniones para tomar decisiones, cumpliendo los deberes impuestos para desarrollar la convivencia.

2. Diseño orientado a la comunidad: *“las viviendas colectivas inspiradas en cohousing se planifican basándose en los principios de diseño de comunidad, que fomenta una mayor interacción social, ayudando así a construir comunidades más cohesionadas”* (Williams, 2005). Estos proyectos favorecen la unión de lazos. Inicialmente Fernández (2015) entendía dichos términos como diferentes, configurándose el *“cohousing o covivienda como una infraestructura física y organizativa de espacios y procesos, de muy diversa índole, con mayor o menor grado de comunidad y colaboración. En cuanto a terminología vivienda colaborativa,*

*la hemos utilizado en los casos en los que la colaboración es explícitamente necesaria para el sostenimiento del proyecto por sus condiciones de partida*". Posteriormente Mogollón & Fernández (2016) proponen que deberían denominarse exclusivamente como viviendas colaborativas, pretendiendo recalcar que *"lo realmente novedoso es la intersección entre las decisiones espaciales junto con los mecanismos de colaboración y apoyo mutuo establecidos entre los grupos de personas que se van a vivir juntas y la relación con el entorno que generan. Por ello, el término colaborativo nos parecía el más adecuado"*, fortaleciendo el sentimiento comunitario y preservando la independencia e intimidad de sus habitantes (Fernández, 2012). No puede establecerse un diseño estandarizado para todas las comunidades de cohousing ya que dependiendo del tipo de cohousing que se quiera desarrollar, cada uno planteará unas necesidades y preferencias diferentes que requerirán unas soluciones distintas. Por ejemplo, no encontramos las mismas necesidades en un cohousing para la tercera edad, que en uno intergeneracional. En este sentido, es fundamental que los arquitectos que diseñen el proyecto, para tener constancia de todas estas necesidades, cuenten con la participación activa de los residentes en el diseño y conozcan todos estos elementos que definen el modelo cohousing. En todo caso, estas comunidades se caracterizan por los amplios espacios comunes, con diseños atractivos que invitan a su acercamiento y utilización. Suelen tener una ubicación central en la planta baja, para facilitar su funcionamiento y obligar a los residentes a atravesar estas zonas comunes para llegar a sus viviendas privadas. Además, se dotan de grandes cristaleras para que, en ese tránsito hacia la vivienda privada, el residente pueda observar qué actividades se están desarrollando e invitando a participar (Sáez de la Plaza, 2018) En el diseño de las propias viviendas también se trata de favorecer el sentimiento vecinal y las relaciones comunitarias. Para ello se prescinde de algunos de los espacios y servicios habituales, como puede ser la lavadora o la televisión que son trasladados a las zonas comunes, se dota a la vivienda de un espacio semiprivado exterior que favorezca la comunicación y la entrada principal ofrece una vista de todo el complejo residencial. En cuanto al número de viviendas existe cierto

desacuerdo en la cifra exacta aconsejable, pero se podría establecer entre las 20 y 30 viviendas, de tal forma que el número de habitantes sea el adecuado para favorecer la autogestión de la comunidad. Monte Diego (2017) siguiendo a Brenton (2014) consideran que el tamaño ideal está en torno a 24 apartamentos (unas 30 personas), suficiente como para asumir las cargas entre todos y no tan grande como para permanecer anónimo y perder familiaridad con los vecinos. Por otro lado, McCamant & Durrett, (2009) fijan dicha cifra entre las 15 y 30 viviendas, mientras que Chris Hanson (1996) lo fija entre 12 y 36 unidades. Tal y como exponen McCamant & Durrett (2009) *“después de haber generado un montón de datos empíricos, los daneses son claros: no intentes generar consenso con más de 50 adultos o 35 mayores”*. En el diseño de los espacios exteriores se prioriza el peatón sobre los vehículos y en caso de existir aparcamientos estos se sitúan alejados de las zonas comunes y viviendas. También es habitual que los miembros compartan un interés por el diseño energético eficiente de la comunidad, por ello los proyectos suelen ser sostenibles, con poco impacto ambiental y con un mantenimiento poco costoso. Para ello prestan atención a la orientación de todas las estancias del edificio, utilizan fuentes de energía renovables y se preocupan por el reciclaje (Fernández, 2012) y (Etxezarreta, Cano & Merino, 2018). Otra opción que resulta interesante es la de acudir a la reutilización de grandes inmuebles residenciales, industriales o comerciales para llevar a cabo el proyecto cuando este se sitúe en la ciudad (Sanguinetti, 2015). En los últimos años las obras de rehabilitación están obteniendo un gran número de ayudas públicas, por lo que, junto a su menor coste, se reutilizarían edificios ya construidos e infrautilizados, consiguiendo un modelo menos costoso y más ecológico (Etxezarreta, Cano & Merino, 2016).

3. Existencia de espacios, servicios y valores comunitarios: como se ha comentado. Una de las piezas centrales de este modelo son los amplios espacios comunes en los que se desarrollan los servicios comunes y se ponen en práctica los valores comunitarios que este modelo de habitar promueve. Así, la comunidad podrá prestar servicios tales como el de lavandería, cocina, comedor, biblioteca, gimnasio,

actividades académicas, culturales, deportivas, servicios médicos y sanitarios o incluso vivienda para invitados (familiares o amigos de visita). Estos servicios, al ser contratados de manera colectiva por todos los habitantes, resultan más económicos que si los hubieran contratado de manera individual. Además, al ser prestados en espacios comunes y de forma colectiva, se incentiva la participación de todos los habitantes y la aparición de valores comunitarios como la solidaridad, la colaboración, la ayuda mutua, la comunicación, la unión social... (Sáenz de Jubera, 2018) La participación en estas actividades y el asumir solidariamente distintas responsabilidades también provoca un incremento del sentimiento de pertenencia a la comunidad (López, 2015).

4. Autogestión: son los propios habitantes los que dirigen la comunidad, decidiendo y organizando personalmente las actividades y servicios comunes. En un momento inicial del proyecto, los residentes establecen a través de los estatutos y del reglamento del régimen interno que ellos mismos han elaborado, entre otros, cuáles van a ser las normas de convivencia y cómo van a adoptar las decisiones posteriores dentro de la comunidad. Conforme vayan variando las condiciones de vida dentro de la comunidad, como podría ser por ejemplo un aumento de actividades, los residentes irán modificando los estatutos para adaptarlos a las nuevas circunstancias, incrementando los derechos y responsabilidades de los residentes. Una vez ya iniciada la convivencia, lo habitual es que los residentes se organicen en talleres o grupos de trabajo para determinadas tareas, como podría ser jardinería o comunicación. Las decisiones en estos talleres se toman según lo acordado en los estatutos, que por regla general suele ser la unanimidad, de manera que tienen que alcanzar un consenso entre todos los participantes, cediendo unos y otros, y llegar a una propuesta común con la que todos estén de acuerdo. Se trata de un proceso en el que se tarda mucho más tiempo en alcanzar decisiones, pero una vez alcanzada, la propuesta será más duradera. Además, para favorecer la toma de decisiones y que se llegue a un consenso, las comunidades suelen prever la existencia de un grupo de negociación o de resolución de conflictos (Etxezarreta, Cano & Merino, 2016).

5. Estructura no jerárquica: tal y como se ha explicado anteriormente, no existe ninguna persona que se imponga a las demás en la toma de decisiones. Por supuesto que existen las clasificaciones y los líderes, como ocurre naturalmente en las comunidades, pero se crean mecanismos para asegurar que todo el mundo tiene la oportunidad de expresarse en las reuniones, siendo lo habitual que las decisiones se tomen por unanimidad llegando a un consenso o de manera democrática a través de la regla de la mayoría (Lietaert, 2010). En este último caso, las comunidades suelen constituirse como cooperativas, asegurando que se respete el principio de una persona un voto de acuerdo con el segundo principio cooperativo.

6. Independencia económica: no se trata de una comuna, no se fusionan las finanzas personales de los socios con la economía de la comunidad. En este tipo de modelo existe un equilibrio que respeta la privacidad y la comunidad, en la que se mantienen claramente separados los bienes privativos de los socios y los bienes de la comunidad (McCamant & Durrett, 2009). La única economía compartida que genera este tipo de convivencia es la que surge para afrontar los gastos necesarios para la gestión o el mantenimiento de las instalaciones comunes. Esta independencia económica podrá conseguirse a través de distintas fórmulas jurídicas que veremos más adelante.

#### **2.10.4. Clases de cohousing**

Respetando los anteriores elementos identificativos, y gracias a la flexibilidad que caracteriza a esta forma de habitar, han ido apareciendo multitud de modelos de cohousing vinculados a las características y necesidades de sus habitantes. Los individuos que habitan estos modelos de cohousing se configuran como comunidades intencionales, es decir, son agrupaciones de personas que libremente deciden vivir juntas con un propósito común y que pretenden crear una vida mejor para sus miembros (Sargisson, 2012). De manera que van a ser estas comunidades,

sus particularidades y necesidades, las que nos van a permitir identificar las diferentes clases o modelos de cohousing.

Así, la primera experiencia que podemos identificar es el cohousing multigeneracional o intergeneracional, siendo aquel que acoge, de manera preconcebida, a una muestra representativa de diferentes tipologías de familias y con miembros de varias edades. Es el modelo original con el que surgió el cohousing. La variedad en su tamaño, estructura de propiedad y diseño, nos muestra las múltiples soluciones de este concepto (McCamant & Durrett, 2009). Algunos autores creen que las comunidades de cohousing valoran la diversidad y buscan una mezcla de diferentes tipos de hogares, miembros de diferentes edades, razas o etnias (Sargisson, 2012). Sin embargo, realmente las comunidades cohousing intergeneracionales son abrumadoramente blancas y están sesgadas hacia arriba desde un punto de vista socioeconómico. Este sesgo se debe a que el acceso al cohousing aún sigue siendo bastante caro (Garciano, 2011). Es más, este modelo es el que presenta una mayor problemática y no ha terminado de consolidarse en España debido, entre otros, a aspectos económicos (Etxezarreta, Cano & Merino, 2018). Otra de las dificultades que presenta esta clase de cohousing es la de conseguir aglutinar los diferentes espacios comunes que requieren cada uno de los grupos sociales (García & Moya, 2017).

También podemos encontrar, como fórmula más exitosa en España, el senior cohousing, que alberga a personas con edades cercanas a la tercera edad con la intención de realizar una convivencia en común activa, con una arquitectura adaptada y con servicios e instalaciones médicas. El objetivo de este modelo es que las personas que se puedan valer por sí mismas, de forma autónoma, encuentren un entorno social que les facilite la adaptación y un entorno físico estimulante que favorezca la actividad (Sáez de la Plaza, 2018). Para ello es fundamental el estilo de vida que es adoptado por los cohousers, inspirado en la colaboración y en la ayuda mutua, que facilita a las personas mayores socializar y compartir recursos. Pero hay que aclarar que en ningún caso se pretende que este modelo se convierta en una alternativa a las residencias en las que se prestan

servicios médicos para mayores o para personas con problemas de salud mental. En este sentido, la ayuda mutua prestada entre habitantes se circunscribe a las labores propias de una buena amistad, no implicando tareas propias de atención profesional en casos de dependencia (Monte, 2017).

Otro de los modelos, aunque no muy frecuente, es el cohousing de mujeres, que cuenta con algunas experiencias en Francia, Reino Unido o Alemania. Este modelo se presenta como un movimiento que trata de modificar los roles de género en el ámbito doméstico a través de pequeños pasos tal y como expresa Sangregorio (2010). Lo que inicialmente se concibió como un modelo para “reorganizar e integrar la vivienda, el trabajo y el cuidado” se ha convertido en un modelo para “superar el aislamiento y buscar estilos de vida sostenibles” (Tummers, 2016). Estudios demuestran que estos modelos de cohousing de mujeres consiguen ideologías de género más igualitarias. Las mujeres que habitan en este tipo de vivienda dedican más tiempo a sus propias actividades y menos a las labores domésticas en la vivienda, gracias a que en la comunidad se desarrolla una vida colaborativa en la que comparten las tareas domésticas entre los hogares. Igualmente, se produce un cambio en el diseño de las viviendas, estas dejan de estar centradas en la cocina obteniendo un mayor protagonismo el área del comedor (Toker, 2010).

Un modelo que se encuentra en auge, aunque en España todavía no se ha llegado a implantar, es el modelo LGTB/ LGTB friendly, aunque cada vez es más frecuente en otra modalidad, el cohousing LGTB para mayores. Como se puede deducir, este modelo agrupa a personas pertenecientes al colectivo LGTB y a sus aliados. La discriminación, o el miedo a la discriminación puede conducir al aislamiento social. Para evitarlo este colectivo ha ido creando sus propias comunidades intencionales buscando protección y apoyo. Sin embargo, las personas de edad avanzada suelen desconectarse de estas comunidades LGTB y les preocupan los prejuicios y la discriminación que las personas heterosexuales y/o cisgénero pueden traer al hogar existente (King & Stoneman, 2017). El cohousing se presenta como una solución que les aporta confort y seguridad, un lugar donde convivir con aquellos

que comparten experiencias similares, donde sentirse aceptado en una comunidad de apoyo (Dettman, 2016).

Otro modelo que se ha desarrollado en Estados Unidos es el del cohousing universitario. Muchas de estas experiencias surgieron como un mecanismo para gestionar los edificios de viviendas para estudiantes que eran propiedad de la universidad y que se encontraban deshabitados o infrautilizados. En otros casos, directamente construyeron o adquirieron un edificio existente y lo destinaron a viviendas para estudiantes. En estas experiencias los estudiantes se reparten todas las tareas domésticas, desde la limpieza de las zonas comunes, hasta la compra de alimentos, favoreciendo el sentimiento de hermandad o comunidad. Además, los estudiantes consiguen vivienda y servicios asociados a la misma a un precio muy reducido, ya que se trata de viviendas no especulativas y, como se ha dicho, la mayoría de los servicios son prestados por los mismos estudiantes, por lo que se ahorran los costes de recurrir a proveedores externos (Fajardo, 2009), (Smith, Puga & Macpherson, 2007).

Finalmente, otro de los modelos que cabe citar es el Eco-Cohousing, identificándose con aquel que presenta una clara orientación ecológica. Surge con la finalidad de hacer frente a múltiples desafíos interconectados entre sí, como el cambio climático, la degradación de los ecosistemas y el excesivo uso de combustibles fósiles. Realmente la mayoría de las experiencias de cohousing suelen ser sostenibles, tanto ambientalmente como socialmente, por lo que este Eco-Cohousing, más que una clase de cohousing, podría ser considerada otra de las características del mismo. El modelo cohousing puede ser ideal para el diseño de comunidades post-carbono por su implicación en la reducción del espacio dedicado a las viviendas individuales, el aumento del espacio dedicado a las instalaciones compartidas, el fomento en reducir la propiedad del coche, la creación de espacios verdes compartidos sin coches y la realización de actividades que integren nuevos proyectos con las comunidades existentes (Chatterton, 2013). Así que, mediante un diseño passivhaus combinado con unas reglas de convivencia que fijan un estilo de vida de bajo consumo, este modelo trata de reducir el

consumo de energía y de materiales (Boyer, 2014) Los usuarios de este tipo de cohousing reducen su huella ecológica un 60% en comparación con los residentes de una vivienda convencional (Moos, Whitfield, Johnson & Andrey, 2006).

No puede decirse que este listado de clases de cohousing sea un *numerus clausus*. Hay autores que amplían la lista y plantean este sistema como solución a los hogares de ritmo variable, cuyo número de miembros aumenta o disminuye con una mayor frecuencia, el cohousing les aporta la flexibilidad de espacio que precisan; a los pisos compartidos, proporcionando sociabilidad y espacios privados similares para cada habitante a la vez de espacios comunes, consiguiendo la equidad en los espacios disfrutados por cada miembro; o al caso de las viviendas para habitantes nómadas, que se corresponderían con los actuales albergues o pisos de acogida, a los que el cohousing les aportaría pequeñas estancias privadas y amplios espacios comunes donde se les prestarían servicios de integración con educadores sociales (García & Moya, 2017). En cualquier caso, el cohousing evoluciona, se adapta y trata de responder a las nuevas necesidades que surgen con los nuevos modos de vida y con el aumento de variedades de grupos sociales alejados del modelo tradicional de familia. Por ello, se puede decir que los modelos de cohousing serán igual de variables que la sociedad.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Albors Sorolla, M.A. (2011). Estudio del modelo Andel de cooperativas de viviendas en cesión de uso y la posibilidad de su introducción en España. (Tesis de Máster en Edificación). Universidad Politécnica de Valencia.

Alguacil Denche, A. (2017). Revisando el acceso a la vivienda de la juventud española. *INGURUAK*, 62, 95-107.

Alguacil Marí, M.P. & Bonet Sánchez, M.P. (2018). Tributación de las cooperativas residenciales para mayores. Trabajo presentado en Cohousing senior

en el cooperativismo de consumo, una solución de convivencia de IMSERSO, Madrid.

Barzilai, G. (2003). *Communities and Law: Politics and Cultures of Legal Identities*. Ann Arbor: University of Michigan Press.

Botana Agra, M. (2009). La progresiva diversificación del objeto social de las cooperativas de viviendas. CIRIEC - España. *Revista jurídica de economía social y cooperativa*, 20, 43-58.

Boyer, R. (2014). Sociotechnical Transitions and Urban Planning: A Case Study of EcoCohousing in Tompkins County, New York. *Journal of Planning Education and Research*, 34(4), 451–464.

Butler, R.N. (1969). Age-ism; another form of bigotry. *Gerontologist*, 9, 243–246.

Chatterton, P. (2013). The UK's first ecological, affordable cohousing community. *Int J Urban Reg Res*, 37, 1654-1674.

Contreras de la Rosa, I. (2013). Cooperativas de objeto plural. En Peinado Gracia (Dir.) y Vázquez Ruano (Coord.), *Tratado de derecho de cooperativas*, vol. 2, (pp1423- 1427). Valencia: Tirant lo Blanch.

Dettman, C. (2016). Queer, person of color, or low-income; Is cohousing possible for me?. *Communities*, 170, 22-23.

Etxezarreta, A., Cano, G. & Merino, S. (2016). Las cooperativas de cesión de uso y el cohousing en España. Trabajo presentado en XVI Congreso de Investigadores en Economía Social y Cooperativa, de CIRIEC-España, Valencia. 71 (2018). Las cooperativas de viviendas de cesión de uso: experiencias emergentes en España. CIRIEC-España, *Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, 92, 61-86.

Etxezarreta, A., & Merino, S. (2013). Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica. *REVESCO* -

Monográfico: Crisis económica actual y sus posibles repercusiones en la economía social, N° 113, 92-119.

Fajardo García, G. (2009). La economía social como oportunidad para los jóvenes. Trabajo presentado en la Jornada: La Economía Social como oportunidad para los jóvenes: Vivienda y Empleo de la Red Emprend-es, FECOVI y IUDESCOOP, Valencia. Recuperado de [https://www.uv.es/cidec/documents/DocViviendas/Ponencia\\_6nov2009.pdf](https://www.uv.es/cidec/documents/DocViviendas/Ponencia_6nov2009.pdf) (2010). La promoción de la vivienda cooperativa y el papel de la administración local. Recuperado de [https://www.uv.es/cidec/documents/DocViviendas/Promocion\\_%20vivienda.pdf](https://www.uv.es/cidec/documents/DocViviendas/Promocion_%20vivienda.pdf) (2012). Marco jurídico del cooperativismo de viviendas. Trabajo presentado en la IV Jornada sobre Cooperativismo de Viviendas: Otras experiencias, de IUDESCOOP, FECOVI y la Generalitat Valenciana, Valencia. (2014). ¿Cómo procura alojamiento una cooperativa de viviendas? Modalidades de cooperativas de viviendas y prestaciones sobre objetos distintos a la vivienda. En AA.VV., Las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana. Constitución y funcionamiento (pp.27-44). Valencia: CIRIEC-España.

Fernández Cubero, A. (2015). Cuerpo, género y vejez en las Viviendas Colaborativas para personas mayores. (Trabajo Fin de Máster). Universidad del País Vasco, Vizcaya.

Fernández Fernández, E (2018). Las personas jurídicas consumidoras. El caso de las cooperativas de consumidores y usuarios. Deusto estudios cooperativos, 11, 57-73.

Fernández Lorenzo, P. (2012). La casa abierta. Hacia una vivienda variable y sostenible concebida como si el habitante importara. (Tesis doctoral). Universidad Politécnica de Madrid, Madrid. 72

García Pérez, A. & Moya González, L. (2017). El cohousing como una alternativa a las nuevas dinámicas de habitar en la ciudad de Madrid. Ciudad y territorio estudios territoriales, 195, 71-84.

Garciano, J. L. (2011). Affordable cohousing: Challenges and opportunities for supportive relational networks in mixed-income housing. *Journal of Affordable Housing & Community Development Law*, 20(2), 169-192.

Grau López, C.R. (2018). Sobre el marc legal aconsellable per impulsar el model de cooperatives en règim d'ús. Cap a la generació d'un marc legal de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Barcelona: La Dinamo

Gumma Serra, E. & Castilla Mora, M.R. (2017). Cohousing de personas mayores. Un recurso residencial emergente. *Documentos de Trabajo Social*, 59, 51-84.

HISPACOOOP. (2018a). Cohousing Senior y Cooperativismo de consumo. Madrid. (2018b). Cooperativas de Consumo y Mayores. Alternativas de convivencia. Madrid

King, A. & Stoneman, P. (2017). Understanding SAFE Housing – putting older LGBT\* people's concerns, preferences and experiences of housing in England in a sociological context. *Housing, Care and Support*, 20, 89-99.

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 cooperativa*, 23, 139-178. (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* (pp.83-85). Valencia: CIRIEC-España.

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. 73

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.

Lietaert, M. (2010). Cohousing's relevance to degrowth theories. *Journal of Cleaner Production*, 18, 576-580.

McCamant, K., & Durrett, C. (2009). *The Senior Cohousing Handbook-2nd Edition: A Community Approach to Independent Living*. Gabriola Island, B.C.: New Society Publishers.

Merino Hernández, S. (2013). La cooperativa de viviendas como administradora de bienes comunes. *GEZKI*, 9, 101-110.

Mogollón García, I. & Fernández Cubero, A. (2016). *Arquitecturas del cuidado Viviendas colaborativas para personas mayores. Un acercamiento al contexto vasco y las realidades europeas*. Vitoria: Emakunde - Instituto Vasco de la Mujer.

Monte Diego, J. del. (2017). *Cohousing: Modelo residencial colaborativo y capacitante para un envejecimiento feliz*. Madrid: Asociación Jubilares.

Moos, M., Whitfield, J, Johnson, L. & Andrey, J. (2006). Does Design Matter? The Ecological Footprint as a Planning Tool at the Local Level. *Journal of Urban Design*, 11 (2), 195-224.

Otxoa-Errarte Goikoetxea, R. (2018). La cooperativa de vivienda de cesión de uso. Reforma legislativa y políticas públicas en Euskadi. *CIRIEC - España. Revista jurídica de economía social y cooperativa*, 32, 67-110.

Paniagua Zurera, M. (2013). Cooperativas de consumidores y usuarios. En Peinado Gracia (Dir.) y Vázquez Ruano (Coord.), *Tratado de derecho de cooperativas*, vol. 2, (pp1137-1174). Valencia: Tirant lo Blanch.

Sáenz de Jubera Higuero, B. (2018). Vivienda colaborativa: algunas notas sobre la situación jurídica en España y Portugal. *Revista Electrónica de Direito. RED*, 16(2), 157-186.

Sáez de la Plaza, L. (2018). *Cohousing. Alternativa residencial para un envejecimiento activo*. (Trabajo Fin de Grado). Universidad Politécnica de Madrid, Madrid. 74

Sangregorio, L. (2010). Collaborative housing from a woman's perspective. En Vestbro, (ed.), *Living Together: cohousing Experiences Around the World* (pp. 114–124). Stockholm: Royal Institute of Technology Division of Urban Studies in collaboration with Kollektivhus.

Sanguinetti, A. (2015). Diversifying cohousing: The retrofit model. *Journal of Architectural and Planning Research*, 32, 68-90.

Santos, H. C., Varnum, M., & Grossmann, I. (2017). Global Increases in Individualism. *Psychological Science*, 28(9), 1228-1239.

Sanz Jarque, J.J. (1995). Cooperativas de consumidores y usuarios. *Anuario de la Fundación Ciudad de Lleida*, 6, 301-317.

Sargisson, L. (2012). Second-Wave Cohousing: A Modern Utopia?. *Utopian Studies*, 23, 28–56.

Smith, J., Puga, R. & Macpherson, I. (2007). Los jóvenes reinventan las cooperativas. [Traducido al español de *Youth Reinventing Co-operatives*]. Buenos Aires : Prometeo Libros.

Toker, Z. (2010). New housing for new households: comparing cohousing and new urbanist developments with women in mind. *Journal of Architectural and Planning Research*, 27(4), 325-339.

Trabensol. (2013). Memoria. Trabensol, un proyecto joven hecho por mayores. Recuperado de <https://trabensol.org/wp-content/uploads/2013/03/MEMORIA.-Trabensol-un-proyecto-joven-hecho-por-mayores.pdf>

Tummers, L. (2016). The re-emergence of self-managed co-housing in Europe: A critical review of co-housing research. *Urban Studies*, 53(10), 2023–2040.

Turmo, R. (2004). *Andel: el model escandinau d'accés a l'habitatge*. Finestra Oberta 39. Barcelona: Fundació Jaume Bofill.

Vargas, C., Gadea, E. & Sacristán, F. (2017). Derecho de las sociedades cooperativas. Régimen económico, integración, modificaciones estructurales y disolución. Madrid: Wolters Kluwer 75 (2015). Derecho de las sociedades

cooperativas. Introducción, constitución, estatuto del socio y órganos sociales.  
Madrid: Wolters Kluwer

Williams, J. (2005), Designing Neighbourhoods for Social Interaction: The Case of Cohousing. *Journal of Urban Design*, 10, 195-227.