

COHOUSING

¿QUÉ ES EL COHOUSING O COVIVIENDA?

El **cohousing** surge como una evolución del modelo tradicional de **cooperativa de vivienda**. De manera muy básica, podríamos definir la cooperativa de vivienda como aquella que se constituye con el objeto de facilitar alojamiento a las personas socias y a sus convivientes. La cooperativa nace, por tanto, con un fin concreto y una duración limitada en el tiempo, de modo que una vez adquirida la última vivienda disponible por uno de los socios, se alcanza el fin de la cooperativa y ésta podrá disolverse.

En este contexto surge el **cohousing o covivienda**, con vocación de permanencia en el tiempo, cuyo objeto no es sólo dotar a los socios y convivientes de una vivienda estable, sino además hacerlo en un entorno colectivo. La pretensión de este modelo de proyecto es ir un paso más allá, proveyendo a los socios de una vivienda individual, pero ligada, de forma indisoluble, a un espacio de convivencia común. El cohousing, por tanto, combina instalaciones de uso privativo con otros espacios de uso colectivo, propiciando la vida en común de los socios. En este sentido, y en aras de fomentar la convivencia, el cohousing proporciona a sus socios los ser-

vicios que demanden sus necesidades cotidianas. De este modo, y en función de los fines que persigan los socios, podemos distinguir diferentes tipos de cohousing.

Según el tipo de socio que compone el proyecto, podríamos hablar del cohousing sénior, muy recurrido en la actualidad, cuya finalidad es propiciar el envejecimiento activo de sus convivientes. Este tipo de proyecto promueve la convivencia entre personas de la tercera edad y se caracteriza por proporcionar los servicios que, en su día a día, pudieran necesitar las personas mayores. En contraposición a este modelo hablaríamos del cohousing junior, cuyo objeto es facilitar el acceso a la vivienda a los más jóvenes, habida cuenta de que muchos de ellos tienen la necesidad de estudiar lejos de su hogar, creando así residencias de estudiantes bajo el marco de la covivienda. Por último, el cohousing intergeneracional, surge con el objeto de dar respuesta residencial a las familias. Se trata de una opción muy llamativa para este sector debido a su asequibilidad económica, tanto en el coste de la vivienda como en el de las instalaciones y servicios vinculados a la misma.



Otro tipo de cohousing, caracterizado por su ubicación, sería el cohousing rural, cuyo último fin es combatir el despoblamiento en este medio. Por último, el cohousing verde es aquel que pone su acento en los aspectos medioambientales. La finalidad que persigue este tipo de proyecto es minimizar el impacto medioambiental, no sólo en la construcción de las viviendas sino en su funcionamiento.

COHOUSING

¿CUÁL ES LA FORMA JURÍDICA DEL COHOUSING?

Una vez expuesto el modelo de cohousing, y entendida su esencia en contraposición al modelo tradicional de cooperativa de vivienda, podemos abordar cómo se articula este modelo desde el punto de vista jurídico. En este sentido, cabe diferenciar dos modelos de cohousing: el de **adjudicación en propiedad de la vivienda, y el de cesión del uso de la vivienda.**

1- COHOUSING. MODELO ADJUDICACIÓN

En este modelo, la cooperativa adjudica la propiedad de las viviendas a los socios, reservándose únicamente la propiedad de los espacios comunes del edificio. De este modo, en el cohousing de adjudicación de vivienda diferenciamos dos grandes fases. La primera de ellas, consiste en la promoción de las viviendas de forma colectiva por todos los socios, de modo que la propiedad de las viviendas corresponde a la cooperativa en su conjunto, hasta que las adjudique en propiedad a sus socios. En la segunda fase, la titularidad de la cooperativa, tras haberse desprendido de la propiedad de las viviendas, queda limitada a la propiedad de los espacios comunes de la edificación, sobre los que prestará los servicios que requieran los socios.

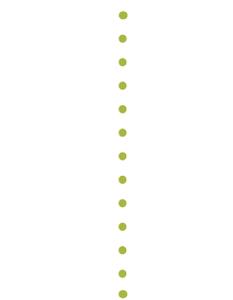
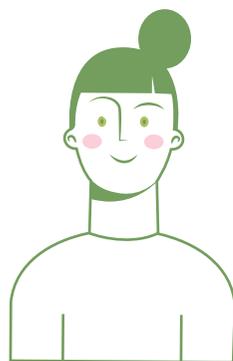
En definitiva, la actividad cooperativizada consiste en la promoción de la vivienda para, una vez finalizada, adjudicarla en propiedad a las personas socias. A partir de entonces, a actividad cooperativizada será la vida colaborativa de los socios y la prestación de servicios por la cooperativa vinculados a dicha convivencia.



2- COHOUSING. MODELO CESIÓN USO

Frente a este modelo, que en cierto modo podría asimilarse al modelo tradicional de cooperativa de vivienda en cuanto se adjudica la propiedad de la vivienda a los socios, distinguimos el modelo de cesión de uso, cuya particularidad estriba en que la cooperativa no adjudica la propiedad de la vivienda a los socios sino únicamente su uso. La titular de las viviendas sigue siendo la cooperativa, única propietaria del inmueble, pero su uso es cedido a las personas socias.

El debate de este modelo gira en torno a cuál es la forma jurídica idónea para efectuar la cesión del uso por parte de la cooperativa a los socios, habida cuenta de la peculiaridad del derecho cooperativo que abarca figuras propias del derecho civil y cuestiones propias del derecho societario.



La ley permite cualquier forma jurídica admitida en derecho, sin especificar cuál sería la más apropiada. Así podríamos plantearnos realizar la cesión del derecho de uso a través de derechos reales como el derecho de usufructo, el derecho de uso y habitación, o el derecho de superficie; o figuras de vínculo personal como el arrendamiento, pero lo cierto es que ninguna de estas figuras jurídicas parece ajustarse a la realidad de las cooperativas, puesto que no resultan compatibles con el vínculo societario que une la cooperativa con el socio.

Por ello, resulta necesario configurar un derecho de uso específico, diferente de los demás derechos de uso, con naturaleza específica singular, basado en el contrato societario entre la persona socia y la cooperativa.

Se trata, por tanto, de un derecho personalísimo, pues sólo pertenece al socio, y surge por la propia vinculación del socio con la cooperativa, de modo que el derecho de uso nace cuando la persona adquiere la condición de socia. En cualquier caso, dado que se trata de un derecho específico, que carece de regulación legal definida, serán los Estatutos los que delimiten en qué consiste el derecho de uso, qué destino se le puede dar a la vivienda, qué personas se consideran convivientes o beneficiarias de ese derecho de uso del socio, qué actos se pueden realizar en la vivienda, su duración... y un largo etcétera que los Estatutos Sociales deberán prever, por lo que queda de manifiesto la gran responsabilidad que conlleva redactar unos Estatutos que recojan la verdadera actividad de la cooperativa.

