UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

FACULTAD DE DERECHO

DOBLE GRADO EN DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

TRABAJO FIN DE GRADO INTEGRADO

Cohousing como modelo alternativo de acceso a la vivienda y régimen jurídico de la cesión de uso en las cooperativas de vivienda.

Alumno: Ana Arangüena Salazar

Tutor: Moneyba González Medina y Susana Quicios Molina

Curso académico:2020-2021

Fecha de entrega: 21 de junio de 2021

ÍNDICE

TABLA DE ABREVIATURAS Y SIGLAS 5

PRESENTACIÓN DEL TFG INTEGRADO 6

PARTE I. 9

RESUMEN 9

1. INTRODUCCIÓN 10

2. MARCO TEÓRICO 12

2.1. Derecho a la vivienda. Del modelo tradicional a la innovación social 12

2.2. Estudio del *cohousing* o vivienda colaborativa 16

3. METODOLOGÍA 19

3.1. Objetivos y diseño metodológico 19

3.2. Técnicas de investigación 21

a) Análisis documental y de datos estadísticos 21

b) Entrevistas, cuestionario y observación participante 21

3.3. Definición operativa 21

4. RESULTADOS 23

4.1. Alcance del fenómeno 23

4.2. Características del fenómeno 26

4.3. Demanda de institucionalización 27

4.4. Barreras y facilitadores 29

5. CONCLUSIONES 31

6. BIBLIOGRAFÍA 33

7. WEBGRAFÍA.....35

8. ANEXOS 36

8.1. Anexo I: Recopilación de definiciones innovación social 36

Anexo II: Principales congresos y jornadas identificadas sobre el objeto de estudio 37

Anexo III: Registro de solicitudes de entrevista.....38

Anexo IV: Guion de entrevista actores 39

PARTE II.....42

RESUMEN 42

9. INTRODUCCIÓN 43

10. DESARROLLO 45

10.1. Punto de partida. El cooperativismo 45

10.2. Cooperativismo en España.....45

10.2.1. Naturaleza jurídica de la cooperativa 46

10.2.2. Normativa cooperativa vigente.....47

10.3. Tipos de cooperativas 48

10.3.1. Introducción 48

10.3.2. Cooperativas de vivienda.....49

10.3.3. Proyectos de vivienda colaborativa. Cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso 51

10.4. Naturaleza jurídica del derecho de cesión de uso de la vivienda 52

10.4.1. Alternativas en la práctica 52

10.4.1.1. Derecho real limitado atípico 52

10.4.1.2. Derecho personal innominado y específico de la cooperativa 53

10.4.2. Derechos Reales vs Derechos Personales. Principales consecuencias .55

10.4.2.1. Régimen jurídico aplicable.....55

10.4.2.2. Grado de protección y seguridad jurídica 56

10.4.2.3. Transmisibilidad del derecho 56

10.4.3. Arrendamiento 57

10.4.3.1. Consideraciones generales previas sobre la Ley de Arrendamientos Urbanos 57

10.4.3.2. Análisis del arrendamiento 59

10.4.4. Derecho real limitado.....61

10.4.4.1. Usufructo.....62

10.4.4.2. Uso y habitación 63

10.4.4.3. Debate doctrinal numerus clausus vs numerus apertus 64

11. CONCLUSIONES 66

12. BIBLIOGRAFÍA 68

13. ANEXO NORMATIVO.....70

14. ANEXO JURISPRUDENCIAL.....72

TABLA DE ABREVIATURAS Y SIGLAS

BOE: Boletín Oficial del Estado

CC: Código Civil

CE: Constitución Española

DGRN: Dirección General de Registro y del Notariado

INE: Instituto Nacional de Estadística

LAU: Ley de Arrendamientos Urbanos

LC: Ley Estatal de Cooperativas

LH: Ley Hipotecaria

LS: Ley del Suelo

PIB: Producto Interior Bruto

RDL: Real Decreto Ley

RH: Reglamento Hipotecario

RP: Registro de la Propiedad

TC: Tribunal Constitucional

TFG: Trabajo Fin de Grado

TFUE: Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea

TJUE: Tribunal de Justicia de la Unión Europea

UE: Unión Europea

PRESENTACIÓN DEL TFG INTEGRADO

Todos los ciudadanos y las ciudadanas necesitan acceder a una vivienda como garantía de su dignidad y como parte fundamental de su desarrollo personal. Así lo demuestra tanto su reconocimiento constitucional como en los Tratados internacionales como un derecho. Sin embargo, en la práctica, la tutela de este derecho por parte de los poderes públicos es menor si se compara con otros, resultando, además, muy condicionado por el contexto político y económico en cada momento.

Una de las consecuencias directas de no tener acceso a la vivienda es el aumento de la exclusión social, que es definida por la Unión Europea (en adelante, UE) como "*Un proceso que relega a algunas personas al margen de la sociedad y les impide participar plenamente debido a su pobreza, a la falta de competencias básicas y oportunidades de aprendizaje permanente, o por motivos de discriminación. Esto las aleja de las oportunidades de empleo, percepción de ingresos y educación, así como de las redes y actividades de las comunidades. Tienen poco acceso a los organismos de poder y decisión y, por ello, se sienten indefensos e incapaces de asumir el control de las decisiones que les afectan en su vida cotidiana* (Comisión Europea, 2003: 9). Se trata de un fenómeno estructural, multidimensional y heterogéneo, que incluye un componente individual y que es abordable desde las políticas públicas (Cabrera, 1998; Tezanos, 1999; Brugué et al. 2002; Subirats, 2004 y 2005; Raya, 2006; Laparra y et al., 2007 y 2014). Entre las formas de exclusión social, la insatisfacción del derecho a una vivienda digna y adecuada genera *exclusión residencial*, una situación de inferioridad estructural que implica el deterioro e incumplimiento de los derechos residenciales (García, 2015: 6).

Desde el punto de vista de las políticas públicas, en España el mecanismo más utilizado para el desarrollo del Art. 47 CE, que reconoce el derecho de los españoles a una vivienda digna y adecuada, han sido los planes de vivienda, que pretenden incidir en el mercado inmobiliario para satisfacer esta necesidad (Molina, 2017: 13). Ahora bien, a pesar de que la vivienda sea considerada un bien de primera necesidad, lo cierto es que el mercado inmobiliario es altamente especulativo. Ante ello, en los últimos años ha ido surgiendo un modelo alternativo de acceso a la vivienda basado en fórmulas de cohabitación como el *cohousing* o vivienda colaborativa en español.

El *cohousing* es un modelo autoorganizativo, que se desarrolla a través de una comunidad intencional (Durán, 2017: 141), con el objetivo de promover y acceder a la vivienda de manera asequible, en régimen de tenencia estable y mediante una gestión implicada por parte de los socios. En el origen de estas iniciativas existe una nueva

concepción de vivir que da más peso a la comunidad y menos a la individualidad. Se trata de una opción que se desarrolla al margen de las políticas públicas y de las leyes del mercado, y que se enmarca entre las prácticas de lo que se conoce como "innovación social" (Fernández y Piñeiro, 2019).

La emergencia de prácticas de innovación social reviste interés como objeto de estudio para la Ciencia política tanto desde la perspectiva de la gestión de los bienes comunes -*commons*- (Blanco et al., 2018) como de la formulación de políticas públicas. En la dimensión jurídica, la vivienda colaborativa requiere también un análisis pormenorizado. En concreto, resultan de interés las iniciativas de *cohousing* llevadas a cabo a través de cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso. Para que la vivienda colaborativa se institucionalice y se convierta en una alternativa eficaz a los modelos tradicionales de acceso a la vivienda es necesario asegurar la estabilidad, flexibilidad, asequibilidad y seguridad jurídica en la tenencia.

Asimismo, el fenómeno analizado es relevante en tanto que los datos muestran un aumento significativo del número de experiencias de *cohousing* en nuestro país. En el año 2017 MOVICOMA tenía identificados 34 grupos de *senior cohousing* y en el año 2019 la plataforma *Cohousing Spain* tenía identificados más de 80 proyectos de los cuales cerca de 60 son senior o intergeneracionales. Dentro del número creciente de proyectos llama la atención que la mayoría son de iniciativa privada sobre suelo privado, mientras que en contadas ocasiones es la Administración la que cede terrenos públicos a tal fin.

A partir de estos presupuestos, este trabajo explora la necesidad de institucionalización de las iniciativas de vivienda colaborativa desde dos perspectivas diferentes, la jurídica y la politológica, a través de un análisis complementario. Desde el plano de la política, se pone el foco en los efectos positivos de la transformación de una iniciativa social en una política pública (Parte I De la innovación social a la política pública. barreras y facilitadores de la vivienda colaborativa en España); mientras que desde la perspectiva del derecho se da importancia a la necesidad de una regulación que dé cobertura al modelo de cesión de uso (Parte II Derecho de cesión de uso como alternativa a la propiedad y al alquiler en el acceso a la vivienda). De este modo, a través de este trabajo se pretende aportar una visión integrada de un fenómeno novedoso, contribuyendo a su conocimiento y divulgación en el ámbito académico.

La línea integrada de Trabajo Fin de Grado "Política de vivienda y régimen de arrendamientos urbanos" permite abordar este fenómeno desde dos ramas de estudio que no es habitual ver juntas, las Políticas Públicas y el Derecho civil. Esto supone un reto ya que a pesar de que el Derecho y la Ciencia Política son disciplinas altamente

relacionadas y complementarias, el razonamiento y la forma de analizar los problemas son muy diferentes. La dificultad aumenta cuando se tienen que llevar a cabo dos investigaciones de manera paralela y sin perder el punto de conexión entre ambas. Este proceso ha requerido seguir un esquema de trabajo muy estructurado, pero que, a su vez, ha permitido realizar un análisis más profundo y complejo del objeto de estudio.

Personalmente considero que enfrentarse a un trabajo integrado es un buen ejercicio para aquellos alumnos que hemos estudiado el doble grado y, en mi caso, me ha hecho cambiar mi opinión acerca del grado y de la relación entre ambas disciplinas. Ser capaz de integrar el conocimiento, pero manteniendo el análisis requerido en cada disciplina, es un ejercicio de madurez académica que, además, aporta una visión más completa de la realidad y permite desarrollar una mirada crítica y multidisciplinar.

PARTE I

DE LA INNOVACIÓN SOCIAL A LA POLÍTICA PÚBLICA. BARRERAS Y FACILITADORES DE LA VIVIENDA COLABORATIVA EN ESPAÑA.

RESUMEN

Este trabajo se centra en las iniciativas innovadoras que giran en torno a la idea de la gestión de los bienes comunes y la innovación social, que surgen como una respuesta de la sociedad civil a nuevas necesidades. En concreto el acceso a la vivienda no ha podido ser satisfecho únicamente a través de las políticas públicas, lo que ha movilizado a la ciudadanía para promover soluciones como el *cohousing* o vivienda colaborativa. En primer lugar, el trabajo se centra en el análisis del *cohousing* y en el mapeo de las experiencias existentes en España. A continuación, el objetivo es estudiar la posibilidad de institucionalizar el modelo de vivienda colaborativa en régimen de cesión de uso y analizar cuáles son las barreras y los facilitadores que existen en España para que estas iniciativas se incluyan como parte de las actuaciones de la Administración Pública.

ABSTRACT

This dissertation focuses on innovative initiatives that revolve around the idea of commons and social innovation, that emerge as a response to new demands from civil society. In particular, access to housing has not been satisfied solely through public policies, therefore citizens have mobilised in order to promote solutions such as cohousing or collaborative housing. Firstly, this paper aims at analysing the cohousing method and the mapping of existing experiences in Spain. Subsequently, the objective is to research the possibility of institutionalising the model of collaborative housing in the form of a cession of use and to analyse whether there are barriers and facilitators in Spain for these initiatives to be included as part of the actions of the Public Administration.

Palabras clave: Innovación social; Gestión de los comunes; Vivienda colaborativa; Institucionalización; Barreras y facilitadores.

Key words*: Social innovation; Commons; Co-housing; Institutionalisation; Barriers and facilitators.*

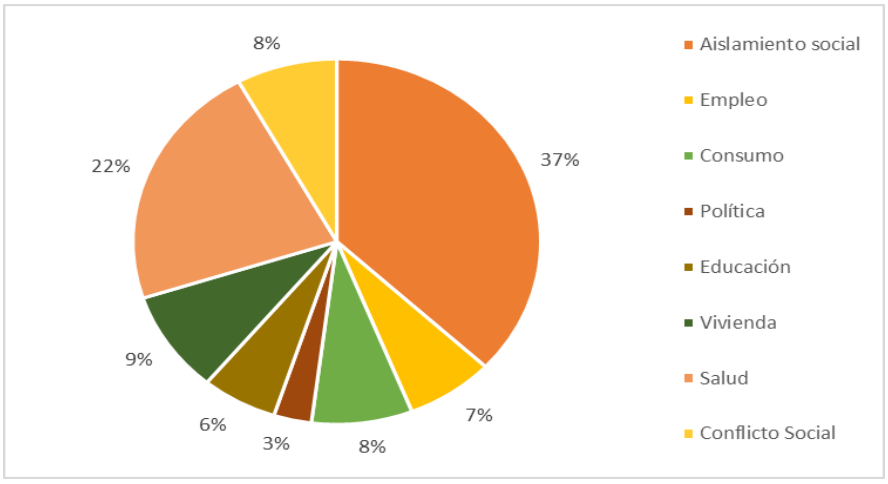
1. INTRODUCCIÓN

La vivienda, como bien de primera necesidad, no solo determina las condiciones residenciales, sino que también tiene efectos en una multitud de dimensiones que directa o indirectamente inciden en la calidad de vida, el bienestar y las oportunidades de ascensión social de los miembros de un hogar (Arrondo y Bosch, 2018). Por todo ello, el acceso a la vivienda en España ha supuesto siempre un desafío para las políticas públicas, que se ha afrontado tradicionalmente fomentando la propiedad de la vivienda.

A raíz de la crisis económica del 2008, la vivienda se reconoce como un factor de vulnerabilidad muy sensible al deterioro de las condiciones sociales, sobre el que impactan otros factores como el aumento del desempleo, el creciente número de vivienda vacacional o la falta de liquidez de las Administraciones Públicas entre otros. En este contexto se produce un aumento de exclusión residencial (incumplimiento de unos requisitos mínimos de accesibilidad, adecuación, habitabilidad y estabilidad en relación con la vivienda).

Según el Informe FOESSA 2018, la vivienda ocupa el 9% en el índice de las dimensiones que influyen en la exclusión social. Asimismo, el 60,5 % del total de los hogares en el 2018 estaban afectados por la dimensión de la exclusión de vivienda.

Figura 1: peso relativo a las dimensiones en el índice de exclusión social. 2018



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la INFOESSA 2018

La política de vivienda en España ha respondido al problema de acceso a la misma desde dos perspectivas, si bien una ha predominado claramente sobre la otra. Por un lado, promocionando la vivienda social, aunque según el Boletín Especial de Vivienda Social 2020, la vivienda social en España se sitúa en 1,6 %. Por el otro, promoviendo la construcción y la adquisición en propiedad de la vivienda. En el año 2005 el sector de la

construcción representaba el 10,4 % del PIB, cifra que ha ido cayendo a raíz de la crisis económica hasta alcanzar el 5,8% en el año 2019[1].

Las políticas de desarrollo económico y fomento de la edificación en el año 2018 movilizaron 450.000.000 euros aproximadamente, cantidad superior a la utilizada para dar ayudas y subsidios a la vivienda, que fue de unos 390.000.000 en el mismo año. Como resultado de estas políticas, el régimen de tenencia predominante en España es la propiedad (según los últimos datos del INE es del 76,7 %). Según el Boletín Especial de vivienda Social (2020), el porcentaje de vivienda protegida sobre el total de vivienda en el 2019 era de 8,5 %.

Ante esta situación, en los últimos meses, las instituciones han manifestado su intención de fomentar un carácter más social de la vivienda, que se refleja en el Anteproyecto de Ley Estatal del Derecho a la Vivienda aún pendiente de aprobación. Sin embargo, más allá de las instituciones y de las políticas públicas, la sociedad civil se ha ido movilizando en busca de formas alternativas de afrontar el acceso a la vivienda, como los proyectos de *cohousing* o vivienda colaborativa. De este modo, el régimen cooperativo ha experimentado un aumento en los últimos años, alcanzando en el año 2019 el 7,5% del total de la vivienda (BEVS, 2020).

El presente trabajo explora en qué medida estos proyectos podrían enmarcarse en políticas públicas de vivienda que dieran una cobertura institucional y jurídica a este tipo de prácticas. En concreto, nos interesa estudiar las barreras y los facilitadores para su institucionalización. Pensamos que este tipo de prácticas deben ser fomentadas por los poderes públicos para coadyuvar a resolver los retos actuales (García-Flores y Palma, 2019), tal y como ocurre en otros países.

Las preguntas de investigación son, en primer lugar, **¿En qué medida existe una demanda de institucionalización del modelo de vivienda colaborativa en España?** Y, en segundo lugar **¿Cuáles son las barreras y los facilitadores que existen en España para un modelo de *cohousing* público integrado en la política de vivienda?**

[1] Información obtenida de Statista: https://es.statista.com/estadisticas/549605/aportacion-del-sector-de-la-construccion-al-pib-en-espana/

Los objetivos específicos de la investigación son:

O1. Realizar un mapeo de las experiencias de vivienda colaborativa existentes en España.

O2. Estudiar el funcionamiento de los diferentes proyectos de vivienda colaborativa.

O3. Conocer la demanda de institucionalización del modelo de vivienda colaborativa.

O4. Identificar los facilitadores y las barreras existentes para la institucionalización.

Hemos seguido un diseño de investigación cualitativo, que combina técnicas de obtención de datos cualitativas (análisis documental, entrevistas y observación participante) y cuantitativas (cuestionario). En primer lugar, se ha realizado una extensa revisión de la literatura sobre políticas públicas de vivienda, innovación social y vivienda colaborativa, así como de informes sobre este fenómeno, para conocer su alcance y características principales. Asimismo, se han llevado a cabo entrevistas semiestructuradas a diferentes actores para analizar la demanda de institucionalización e identificar las barreras y facilitadores del modelo. Finalmente, se ha diseñado un cuestionario dirigido a los usuarios de este modelo para la validación de la información obtenida en las entrevistas con relación a las barreras y facilitadores existentes en el ámbito español.

2. MARCO TEÓRICO

En el presente apartado se exponen las bases teóricas de la investigación. Se ha realizado una extensa revisión de la literatura en materia de políticas de vivienda, gestión de los bienes comunes, innovación social y vivienda colaborativa al objeto de mejorar la comprensión del objeto de estudio, identificar principios, definiciones y modelos, y establecer relaciones entre ellos.

2.1. Derecho a la vivienda. Del modelo tradicional a la innovación social

La vivienda tiene un papel fundamental en la política económica, al tiempo que una fuerte orientación social. A pesar de que el acceso a la misma está reconocido constitucionalmente, no es un derecho directamente exigible ante los tribunales. Por ello, los poderes públicos han intervenido a través de las políticas públicas de vivienda, conducentes a garantizar este derecho[2].

[2] Jurisprudencia del TC→ STC 152/1988, de 20 de julio**.** Publicada en BOE núm. 203, de 24 de agosto de 1988.

Las políticas públicas tratan de dar soluciones a problemas colectivos a través de diferentes decisiones y actuaciones (Dente y Subirats, 2014). En el caso de las políticas de vivienda estas acciones tienen como objetivo satisfacer las necesidades de alojamiento de todas las personas y, en especial, de aquellos colectivos que se consideran vulnerables: los jóvenes, las mujeres, las personas mayores, los inmigrantes y minorías étnicas. La Administración Pública está dotada de diferentes instrumentos que permiten llevar a cabo las mencionadas actuaciones, por ejemplo, la regulación del suelo, la regulación del alquiler, la financiación estatal, el tratamiento fiscal y las ayudas directas mediante el fomento de las Viviendas de Protección Oficial (Espínola, 2010).

Sin embargo, con la crisis económica, las medidas de austeridad y la activación de movimientos sociales como el 15 M, entre otros factores, ponen de manifiesto las dificultades de las Administraciones Públicas para afrontar en solitario retos como el acceso a la vivienda, pero también la permanencia en ella (Fernández y Piñeiro, 2019: 136). Particularmente, las ciudades son el escenario donde las incertidumbres y las vulnerabilidades, así como la especulación inmobiliaria, se manifiestan con mayor claridad (Blanco et al., 2018).

Esta situación conlleva un renovado interés, tanto social como académico, de la idea de lo común[3] y de las lógicas de innovación social y economía colaborativa que emergen más allá de las políticas y de las leyes del mercado, y que dan lugar a procesos de empoderamiento ciudadano y prácticas de tipo cooperativo. Esta perspectiva de lo común se ha configurado como alternativa a la lógica clásica de la protección institucional y de las iniciativas administrativas *top- down* (Blanco et al., 2018) y se ha traducido en intentos de coproducción de las políticas públicas entendidas como procesos de definición colectiva y participativa, que reconocen los conocimientos y saberes expertos de la ciudadanía.

La movilización social y la acción colectiva juegan un papel importante cuando hablamos de innovación social, es decir, de iniciativas *bottom-up* sin impulso ni mediación institucional. Según Fernández y Piñeiro (2019), la innovación social se

[3] Lo común constituye un espacio de protección nacido en la cotidianidad de las personas, desde sus necesidades e incertidumbres, buscando lógicas de autogobierno y autogestión para crear bases materiales y emocionales de existencia humana. Laval y Dardot (2015) sintetizan la política del común como la articulación de democracia activa, generación cooperativa de valor, y apropiación comunitaria de servicios públicos. Más allá de las estrategias clásicas de los movimientos sociales frente a los poderes públicos, pivotando en el eje que va de la delegación/incidencia a la oposición/resistencia, la construcción del común implica erigir un espacio de creación/disidencia, de autonomía creativa, orientada a satisfacer necesidades y autotutelar derechos (Blanco et al., 2018).

desarrolla principalmente en los estratos no institucionales o menos institucionalizados, siendo al principio prácticas de cooperación social.

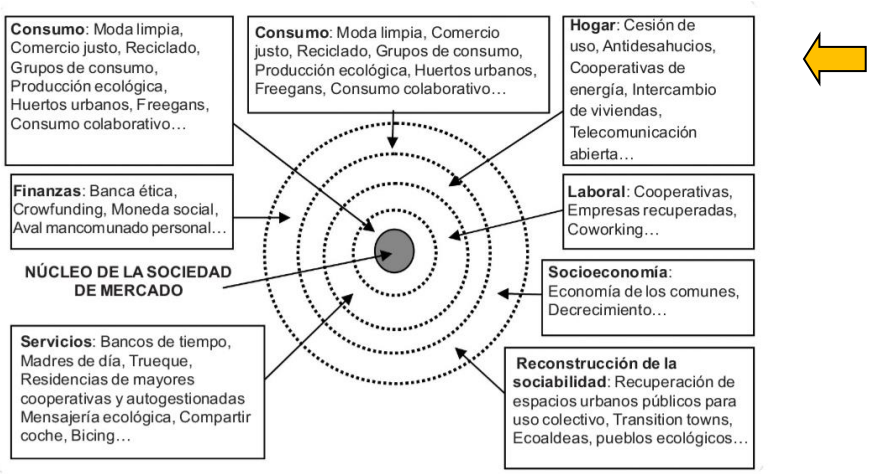
Existen varias definiciones de innovación social (Anexo I). El *cohousing* contiene elementos que permiten considerarlo una práctica de innovación social como son, en primer lugar, la existencia de un problema o necesidad social colectiva que requiere nuevas ideas para poder afrontarla con éxito, así como la falta de eficacia de las formas tradicionales para dar respuesta a las nuevas exigencias, lo que fomenta nuevas formas de acción a través de la movilización social y de la creación de nuevas relaciones y vínculos. Estos elementos se recogen en varias definiciones (Phills et al., 2008:39; Harris y Albury, 2009:16; Howaldt, y Schwarz, 2010:16), pero entre ellas la de Nesta (2008) y la de la Comisión Europea (2013) resultan particularmente ilustrativas:

"*La innovación social consiste en desarrollar nuevas ideas para abordar problemas o necesidades sociales. Puede ser un nuevo producto, servicio, iniciativa, modelo organizativo o un nuevo enfoque para la prestación de servicios públicos*" (Nesta, 2008).

"*El desarrollo e implementación de nuevas ideas (productos, servicios y modelos) para satisfacer las necesidades sociales, crear nuevas relaciones sociales y ofrecer mejores resultados. Sirve de respuesta a las demandas sociales que afectan al proceso de interacción social, dirigiéndose a mejorar el bienestar humano*" (Comisión Europea, 2013)

De las propuestas teóricas de innovación social se ha pasado a la acción a través de las prácticas sociales emergentes que han dado lugar a transformaciones relevantes en la cultura de la sociedad española. Este variado despliegue que muestra la figura 2, en la que arriba a la derecha, encontramos la cesión de uso, que será objeto de análisis en la parte jurídica del trabajo.

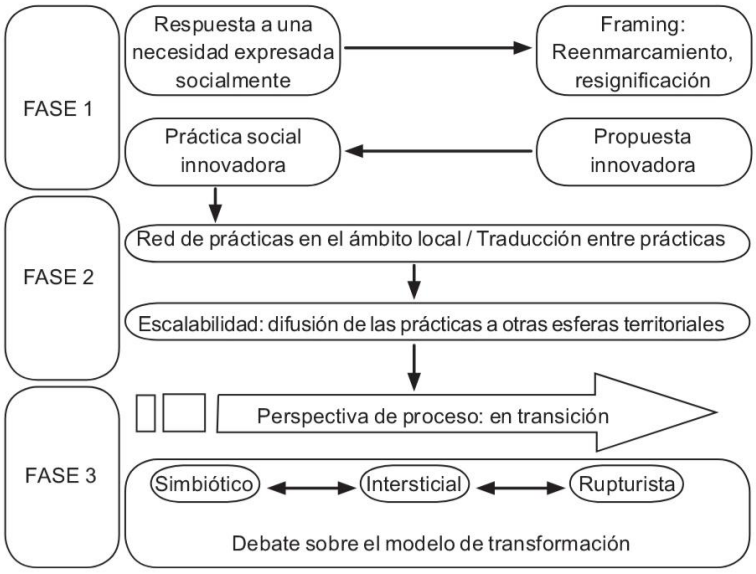
Figura 2: Prácticas sociales autogestionadas, colaborativas o alternativas



Fuente: Subirats y García, 2015

Las prácticas sociales innovadoras se pueden entender en sus diferentes fases de desarrollo o articulación, que van desde la respuesta a un problema o necesidad social hasta la difusión de las prácticas.

Figura 3: Fases de desarrollo de las prácticas sociales innovadoras



Fuente: Subirats y García, 2015

Con este modelo se trata de dar respuesta a los casos de sobrendeudamiento, al mercado de alquiler privado insuficiente y caro, al parque de viviendas vacías y a la vulnerabilidad de las familias. Concretamente los proyectos de *cohousing* social,

promovidos por parte de las Administraciones Públicas permitirían a estas adaptar la política de vivienda a los objetivos de búsqueda de sostenibilidad y dotar a los miembros de los proyectos de residencia de manera estable, a precio de coste y creando un ambiente colectivo.

Figura 4: Comparativa entre modelos de acceso a la vivienda

Fuente: Elaboración propia, a partir de Romero (2020)

2.2.Concepto y modelos de *cohousing* o vivienda colaborativa

El *cohousing* es un neologismo inventado por McCammant y Durrett (1988) para designar el modelo residencial de viviendas colaborativas, un tipo de comunidades auto promovidas y autogestionadas por sus propios residentes, que nació casi simultáneamente en Dinamarca y Holanda a principios de los años 1970. A finales de los años 1980 ya se habían creado más de 120 en Dinamarca y treinta años más tarde se estimaban más de un millar en todo el mundo (Del Monte Diego, 2017).

Se trata de un sistema de organización comunitaria de la vivienda con una doble finalidad: dotar a sus miembros de una residencia estable y hacerlo en un entorno colectivo. Sus miembros también se organizan para conseguir el suministro de bienes y servicios que necesitan, tanto relacionados directamente con la vivienda, como otros necesarios para su desarrollo integral, de ahí que se hable también de "vivienda colaborativa".

Este tipo de iniciativas incitan a poner la atención sobre la participación ciudadana y el urbanismo participativo, es decir, un mecanismo de formulación de políticas públicas que implica la apertura a actores que, a priori, no tienen capacidad de decisión

permitiendo profundizar en la democratización del sistema y la construcción ciudadana desde la transformación de este (Fernández, 2019).

Para que una iniciativa pueda ser considerada *cohousing* debe cumplir con seis **principios básicos**: (1) Espacios comunes; (2) Viviendas y economías individuales; (3) Autopromoción y autogestión; (4) Equidad; (5) Proceso participativo; y (6) Diseño intencional.

Existen diferentes **modelos de *cohousing*** en función de los colectivos a los que vaya dirigidos y de sus objetivos principales.

Tabla 2: Modelos de proyectos *cohousing* por colectivos

Colectivo	Descripción	Ejemplo
Senior	Va dirigido a mayores de 65 años y su objetivo principal es el envejecimiento activo.	Trabensol: cohousing senior en la sierra de Madrid: https://trabensol.org/
Junior	Va dirigido a la población joven y su objetivo principal es la facilitación del acceso a la vivienda de esta parte de la población.	No existen experiencias en España
Viviendas tuteladas	Se adapta para dar cobertura a las necesidades especiales de personas que residen en viviendas tuteladas.	No existen experiencias en España

Fuente: Elaboración propia, a partir de Alguacil et al. (2020)

Tabla 3: Modelos de proyectos *cohousing* por objetivos

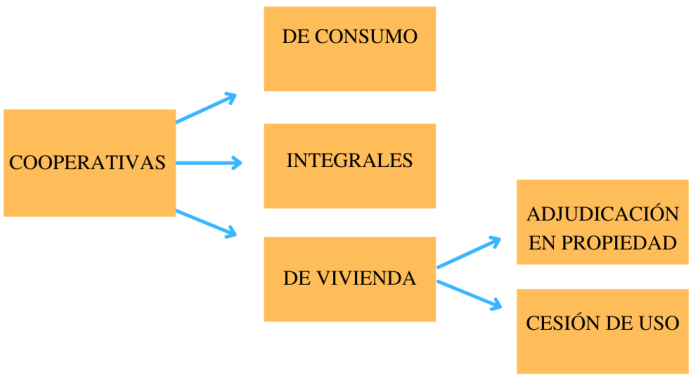
Objetivo	Descripción	Ejemplo
Intergeneracional	No va dirigido a una edad o grupo especifico y su objetivo principal es el de dar respuesta a las necesidades residenciales de familias en general.	Proyecto de cohousing intergeneracional en Barcelona: La Borda: http://www.laborda.coop/es/
Verde	Pone el acento en los aspectos medioambientales.	Entrepatios es el primer cohousing verde de Madrid. https://www.entrepatios.org/

Rural	El objetivo principal de este modelo es la ubicación de los proyectos en entornos rurales como forma de combatir el despoblamiento.	Eco aldea que surge de la ocupación y rehabilitación de un pueblo en Navarra: https://www.lakabe.org/

Fuente: Elaboración propia, a partir de Alguacil et al. (2020)

Estos proyectos de vivienda colaborativa se pueden llevar a la práctica a través de diferentes figuras jurídicas: asociaciones, comunidades de propietarios con división horizontal o a través de cooperativas. Como se explica en profundidad en la parte correspondiente al trabajo de derecho, el cooperativismo se elige frente a otras figuras jurídicas o societarias ya que los principios que rigen naturalmente el funcionamiento de una cooperativa encajan con los valores de autoayuda, la autorresponsabilidad, la democracia, la igualdad, la equidad y la solidaridad necesarios para un proyecto de vivienda colaborativa (Moreno, 2020). La creación de un proyecto a través de una cooperativa permite la desmercantilización de la vivienda y la adquisición a precio de coste, la estabilidad puesto que el socio entre en la cooperativa de manera indefinida y la flexibilidad ya que existe libertad de salida con devolución de la cuota inicial.

Figura 5: Tipos de cooperativas y régimen jurídico



Fuente: Elaboración propia

En función de la actividad pueden constituirse diferentes tipos de cooperativas, pero el modelo mayoritario en España actualmente es el de cooperativa de vivienda en régimen de cesión de uso[4]. Aquí, la cooperativa retiene la propiedad sobre el inmueble y los socios residen en él de forma indefinida como usuarios, dando lugar a la creación de un nuevo actor en el sector de la vivienda, una propiedad colectiva (Vidal-Folch, 2018). Dentro de este tipo de cooperativas la propiedad del suelo y del edificio puede ser de la

[4] Esta cuestión será objeto de análisis en la parte II del trabajo, dedicado al régimen jurídico.

cooperativa, o bien, puede tratarse de propiedad ajena de suelo (pública o privada) cedida a la cooperativa a través de un derecho de superficie. Solo este modelo de cesión de uso cumpliría con los criterios de economía colaborativa social en el ámbito de la vivienda, puesto que los demás tipos de cooperativas de vivienda son puras herramientas transitorias para ahorrarse el coste de los intermediarios (Etxezarreta et al., 2018).

Nuestra investigación parte de la premisa de que el éxito de los proyectos de *cohousin*g pasa por el impulso de un sector de vivienda cooperativa a través de políticas públicas que la fomenten y de un marco legal que la dote de seguridad jurídica. Solo así se facilitará el acceso al suelo, a la financiación y a las subvenciones necesarias para que se convierta realmente en una alternativa asequible y atractiva (Vidal-Folch, 2018). Por lo tanto, de cara a este trabajo nos resulta especialmente interesante el papel que podría jugar la Administración si se diera el salto desde la innovación social a las políticas públicas, promoviendo actuaciones *soft* (como la divulgación de este tipo de iniciativas) a acciones *hard* (como la cesión de suelo público para este tipo de proyectos[5]).

3. METODOLOGÍA

A continuación, se describe el diseño metodológico adoptado para alcanzar los objetivos de la investigación, la justificación de las técnicas de obtención de datos empleadas, y la definición operativa del término "barreras y facilitadores de la institucionalización".

3.1.Objetivos y diseño metodológico

Como se ha señalado en la introducción, los objetivos específicos de la investigación en la parte politológica son los siguientes:

O1. Mapeo y alcance del fenómeno de la vivienda colaborativa

O2. Funcionamiento y características del modelo de la vivienda colaborativa

O3. Demanda de institucionalización del modelo en España

O4. Barreras y facilitadores para la institucionalización del modelo en España

[5] En 2015 el Ayuntamiento de Barcelona promovió una iniciativa de cesión de suelo público destinada a vivienda protegida en régimen de cesión de uso para cooperativas. Se inició con la primera cesión para La Borda. Por su parte, el Ayuntamiento de Rivas, a través de la empresa municipal de Viviendas, presentó su programa Cohabita pionero en el marco de colaboración público- comunitaria que beneficia los talleres formativos de fomento y acompañamiento de iniciativas de vivienda colaborativa para personas mayores, para más adelante poner suelo dotacional en cesión de uso mediante un derecho de superficie a disposición de esos proyectos a través de concurso público.

Para alcanzar estos objetivos hemos elaborado un diseño metodológico con dos niveles de análisis (A y B). El nivel de análisis "A" se centra en la comprensión del fenómeno de la vivienda colaborativa y de sus características; mientras que el nivel "B" lo hace en la cuestión de la institucionalización del modelo, explorando si existe una demanda en este sentido e identificando las barreras y facilitadores para su institucionalización como política pública. Cada nivel se descompone en dos dimensiones que se corresponden con cada uno de los objetivos de la investigación. Para el desarrollo del análisis se han empleado diferentes técnicas: análisis documental y de datos estadísticos, así como entrevistas semiestructuradas, observación participante y un cuestionario. En la siguiente tabla se sintetiza el marco analítico del trabajo, el diseño metodológico, así como la relación entre las partes politológica y jurídica.

Tabla 4: Marco analítico y diseño metodológico del trabajo

Objeto de estudio	Niveles de Análisis TFG CPA-D	Dimensiones de análisis TFG-CPA	Objetivos de la investigación TFG-CPA	Técnicas de investigación TFG-CPA	Foco del TFG-D
Vivienda colaborativa (*cohousing*)	**A** **Comprensión del fenómeno y régimen jurídico**	D1 Alcance del fenómeno D2 Características del modelo	O1 Mapeo vivienda colaborativa O2 Estudio de su funcionamiento	Revisión literatura Análisis documental y datos estadísticos y asistencia a eventos en línea	Régimen jurídico de las cooperativas de vivienda
	B **Institucionalización del modelo**	D3 Demanda institucionaliza-ción del modelo D4 Barreras y facilitadores para la institucionaliza-ción	O3 Conocimiento de la demanda de institucionalización O4 Identificación de barreras y facilitadores para la	Entrevista semi-estructurada, cuestionario y observación participante	Naturaleza jurídica y regulación específica de la cesión de uso

			institucionaliza-ción		

Fuente: Elaboración propia

3.2.Técnicas de investigación

a) Análisis documental y de datos estadísticos

Lo primero que hemos hecho es una revisión sistemática de la literatura con el objetivo de hacernos una idea de en qué consistía el fenómeno del *cohousing* y cómo ha sido estudiado en la literatura. También hemos explorado su vinculación con la idea de la gestión de los comunes -*commons*- y la innovación social. En este proceso, observamos que la literatura estrictamente sobre *cohousing* es aún limitada. Entendemos que ello se debe a que se trata de un fenómeno aún en expansión, que se está abordando desde diferentes disciplinas, especialmente desde los estudios urbanísticos. No obstante, existen trabajos que comienzan a abordar el fenómeno de la vivienda colaborativa desde la perspectiva de la gobernanza y la innovación social (Blanco et al., 2018). Del mismo modo, los juristas expertos en cooperativismo están dando un mayor protagonismo a esta forma de acceso a la vivienda y a los retos legales que plantea.

Por otra parte, se han publicado numerosos informes, en muchos casos no oficiales, que incluyen referencias a todo tipo de fenómenos relacionados con la vivienda (la pobreza, la exclusión o incluso la relación entre la vivienda y economía, etc.), entre los cuales hay referencias al fenómeno de la vivienda colaborativa (FOESSA, 2018, HISPACOOP, 2018 y FEANTSA, 2008) y han aportado datos al estudio.

Además, conviene resaltar la dificultad para encontrar datos actualizados sobre el número de proyectos de *cohousing* existentes en España, lo que no ha impedido obtener una panorámica de cómo el fenómeno ha aumentado a partir, sobre todo, del año 2015.

Finalmente, hemos tenido acceso a otras fuentes de información secundaria. El carácter innovador de este fenómeno ha llevado a la proliferación de congresos y jornadas a manos de expertos cooperativistas y de usuarios que permiten adentrarse en este mundo colaborativo de forma más activa y atractiva (Anexo II).

b) Entrevistas, cuestionario y observación participante

Para explorar la cuestión de la institucionalización del modelo de vivienda colaborativa primero hemos realizado una serie de **entrevistas** que nos han permitido, por un lado, conocer la demanda de institucionalización y, por otro, identificar las

barreras y facilitadores. En segundo lugar, hemos administrado un **cuestionario** a una comunidad de expertos y usuarios en *cohousing* para proceder a la validación de la información recabada en las entrevistas. La aplicación de estas técnicas nos ha permitido obtener datos primarios sobre un fenómeno innovador y en expansión.

Las entrevistas han sido individuales y semiestructuradas. Se han realizado *online* debido a la situación de pandemia. Su duración media ha sido de entre 30 y 45 minutos y en base a un guion común a todas ellas, pero a su vez flexible (Anexo III, Tabla 2). Para obtener una visión completa del objeto de estudio se han entrevistado personas pertenecientes a tres grupos: a) Administraciones Públicas, b) organizaciones, c) expertos y usuarios. El guion de la entrevista incluía una serie de preguntas divididas en bloques que han permitido analizar la demanda e identificar las barreras y facilitadores en cada una de las categorías establecidas.

Se contactó con 24 personas (Tabla 1 en Anexo III) de las cuales finalmente se entrevistó a 12. Este número fue suficiente para alcanzar el punto de saturación de las respuestas. Entre las personas entrevistadas hay informantes italianos conocedores de la experiencia de la ciudad de Bolonia (Italia), considerado un caso de institucionalización de éxito.

A continuación, para validar la información obtenida en las entrevistas realizamos un cuestionario en línea con 22 preguntas entre las que introdujimos preguntas de control para asegurar la calidad de las respuestas. Con este mismo objetivo enviamos el cuestionario a usuarios e interesados en la vivienda colaborativa (a través del WhatsApp) y a expertos (vía correo electrónico). Obtuvimos 81 respuestas que pueden consultarse, junto con las preguntas del cuestionario, en un repositorio online a través del siguiente enlace: https://dauam-my.sharepoint.com/:f:/g/personal/ana_aranguena_estudiante_uam_es/EiY0dx_udiZJmlye4Jis0tcBIldGKiJi3j8489qfAFLulw?e=0Xutyr.

Por último, también obtuvimos información mediante la técnica de la **observación participante**. Esta técnica se usa frecuentemente para entender una realidad social dando primacía al punto de vista de los actores en ella implicados (Guasch, 1997). En este caso, dado que el *cohousing* es un fenómeno que nace de la sociedad civil, la observación participante nos permitió acceder a un ecosistema de información muy interesante. En el contexto actual, con la presencialidad limitada, las interacciones se han desarrollado a través del grupo de WhatsApp formado por 167 de personas usuarias o interesadas en iniciativas de *cohousing* del que soy parte desde el mes de enero de 2021, y que me ha permitido un contacto directo con los usuarios de los

proyectos y por tanto acercarme a su visión del fenómeno analizado, los problemas y preocupaciones a los que se enfrentan y los objetivos que plantean.

3.3.Definición operativa

La definición de qué entendemos por "barreras y facilitadores para la institucionalización" era central para el desarrollo de la investigación. Las barreras son todas aquellas dificultades que pueden surgir a la hora de promover un proyecto de *cohousing*. Los facilitadores son aquellos elementos que favorecen la puesta en marcha de un proyecto de estas características. Ambos se han clasificado en tres categorías: jurídico-política, económica y sociocultural (Tabla 5). Las entrevistas sirvieron para identificarlos, dando contenido operativo a cada una de estas categorías. Posteriormente fueron validados a través del cuestionario. La información resultante de este proceso será destallada en el siguiente apartado.

Tabla 5. Categorías de barreras y facilitadores para la institucionalización

CATEGORÍA	DEFINICIÓN
JURÍDICO-POLÍTICA	En esta categoría se tienen en cuenta tanto las barreras como los facilitadores que están directamente relacionados con el sistema político y jurídico y con factores estructurales, entre ellos la configuración del acceso a la vivienda en España.
ECONÓMICA	La categoría económica incluye todas aquellas barreras y facilitadores relacionados con el ahorro de costes y las posibilidades de obtención de financiación.
SOCIOCULTURAL	La categoría sociocultural incluye las barreras y facilitadores que se relacionan con la cultura, la educación y los valores, concretamente la idea de comunidad, autoayuda y el individualismo.

Fuente: Elaboración propia.

4. RESULTADOS

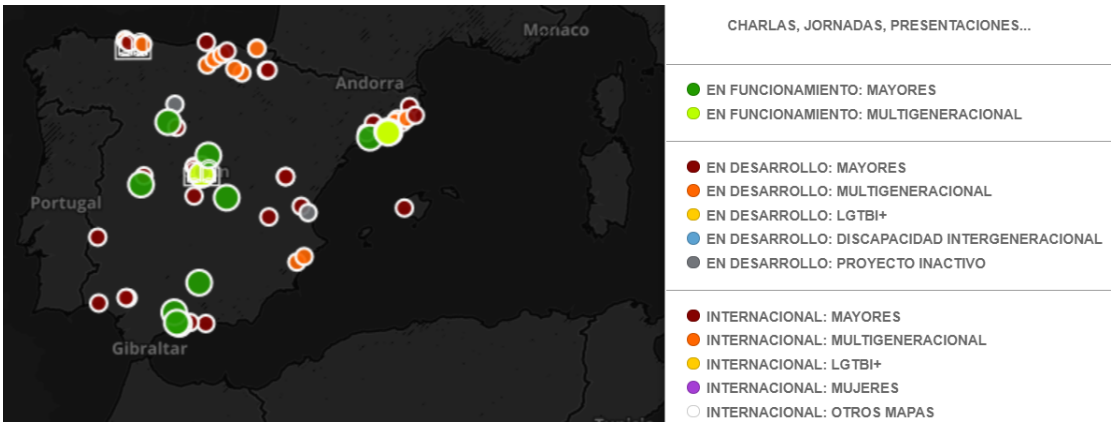
En este apartado se sintetizan los principales resultados de la investigación. Se estructura atendiendo a cada uno de los objetivos de la misma, a los que se dedica un subapartado específico.

4.1.Alcance del fenómeno

El primer objetivo de este trabajo era conocer el alcance del fenómeno a través de un mapeo de las experiencias de vivienda colaborativa en España. Sin embargo, los

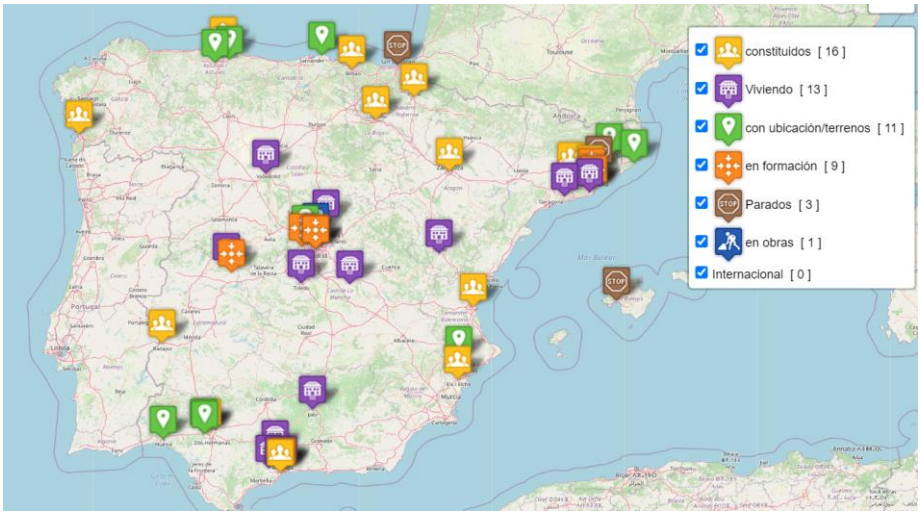
datos no se encuentran registrados en fuentes estadísticas oficiales y este vacío de información ha supuesto una dificultad añadida a la hora de contabilizar las experiencias para realizar dicho mapeo. A pesar de ello, podemos hacernos una idea general que muestra las principales tendencias del *cohousing* en nuestro país en los últimos años.

Figura 6: Mapa experiencias *cohousing* en España



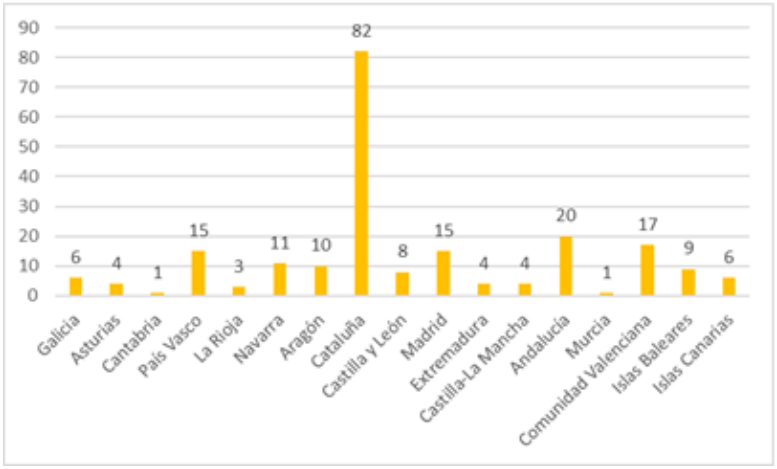
Fuente: Ecohousing

Figura 7: Mapa experiencias *cohousing* senior en España



Fuente: MOVICOMA

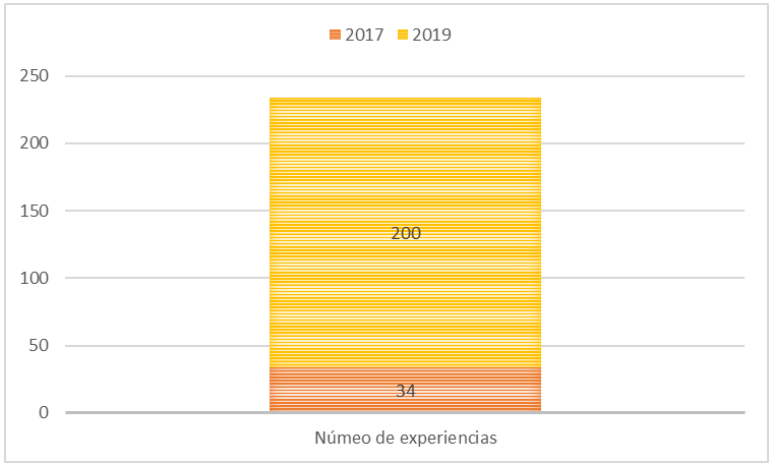
Figura 8. Experiencias *cohousing* por territorio año 2020



Fuente: Elaboración propia, a partir de información de Cohousing Spain

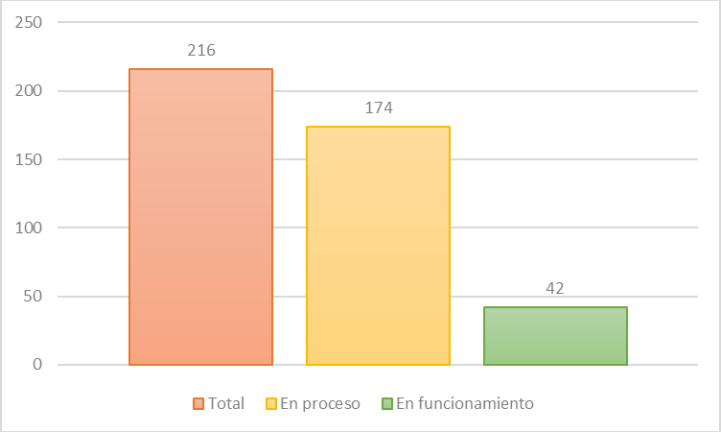
Al observar las figuras anteriores, llama la atención como los territorios en los que hay un mayor impulso del modelo de vivienda colaborativa son aquellos con una tradición asociativa fuerte y una sociedad civil organizada y activa, como ocurre por ejemplo en Cataluña que cuenta con 82 experiencias. Asimismo, en cuanto a su evolución, el mapeo muestra un crecimiento exponencial del número de experiencias en España a partir del año 2017, así como una diversificación del tipo de iniciativas que van pivotando desde el tipo senior hacia iniciativas intergeneracionales. En el 2017 los 34 proyectos eran senior y solo 9 estaban en funcionamiento, mientras que en 2019 las más de 200 iniciativas eran diversas, siendo el 40% de tipo senior.

Figura 9: Evolución experiencias *cohousing* en España



Fuente: Elaboración propia, a partir de datos de Cohousing Spain

Figura 10: Número de experiencias *cohousing* funcionando y en proceso en el año 2020



Fuente: Elaboración propia, a partir de datos de Cohousing Spain

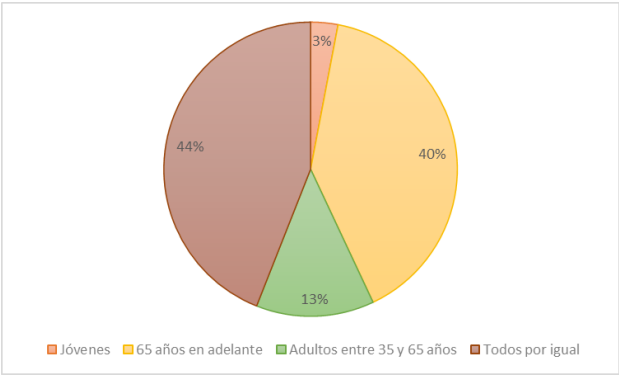
4.2.Características del fenómeno

El segundo objetivo de la investigación era identificar las características del modelo de vivienda colaborativa en España.

a) Modelos de proyectos cohousing por colectivos

Dentro de la heterogeneidad de proyectos que existen se puede afirmar que la gran mayoría son senior, es decir, proyectos encaminados al envejecimiento activo como contraposición al modelo tradicional de cuidado basado en la atención familiar y en las residencias. Esta tendencia tiene sentido en el contexto de envejecimiento poblacional que trae consigo una preocupación por la soledad, la falta de independencia y la marginación social de las personas llegadas a una determinada edad.

Figura 11: Colectivos más atraídos por este tipo de iniciativa



Fuente: Elaboración propia, a partir del cuestionario elaborado para el TFG

Otro dato que destaca en la literatura, y que se confirma con los datos del cuestionario, es que, a pesar de existir el *cohousing* junior, en España es una modalidad absolutamente residual. La ausencia de esta modalidad puede estar relacionada con la duración de los proyectos y la necesidad de un aporte inicial de capital. La gente joven tiene unas necesidades de vivienda inmediatas y también flexibles debido a la inestabilidad del mercado laboral entre otros factores.

b) Modelos de proyectos cohousing por objetivos

Uno de los objetivos más importantes que inspiran las iniciativas es la sostenibilidad del modelo, tanto a nivel económico como a nivel medioambiental. La pregunta 6[6] del cuestionario muestra cómo 58 personas señalaron que una de las principales ventajas de este modelo es, precisamente, la sostenibilidad. De hecho, la mayor parte de los proyectos están diseñados para una reducción de consumo de energía que genere un impacto medioambiental menor.

Asimismo, la falta de suelo en las grandes ciudades explica que muchos de los proyectos activos se encuentren a las afueras de las ciudades. La tendencia hacia las zonas rurales supone una ventaja en un país como España en el que hay un número muy elevado de pueblos abandonados. El *cohousing* rural puede convertirse en una herramienta de repoblación y rehabilitación de los pueblos.

c) Tipos de cooperativas y régimen jurídico

Finalmente llama la atención, en relación con el régimen jurídico, que la gran mayoría de los proyectos están construidos sobre suelo privado, normalmente adquirido en propiedad por la cooperativa. Ahora bien, poco a poco van surgiendo iniciativas que permiten construir sobre suelos de titularidad pública, como es el caso de La Borda en Barcelona[7], un caso que puede indicar el camino hacia la institucionalización de este tipo de prácticas como política pública.

4.3.Demanda de institucionalización

Las personas entrevistadas, que forman parte de la Administración o son expertos en el campo de la vivienda colaborativa y del cooperativismo piensan que sería deseable la institucionalización, siendo necesario que el suelo tenga un precio razonable y que a

[6] Seleccione las principales ventajas por las cuales el modelo de cesión de uso debe ser una opción a tener en cuenta a la hora de acceder a la vivienda.

[7] Más información: http://www.laborda.coop/es/

los ayuntamientos les compense cederlo. Desde las organizaciones se considera necesaria la institucionalización para conseguir seguridad jurídica y facilitar el acceso al suelo, así como la flexibilidad y la movilidad de los usuarios entre distintas cooperativas. Sin embargo, creen que la Administración no va a tener la iniciativa y que, por tanto, es necesaria una fuerte presión social y ciudadana. Además, opinan que la promoción pública de este modelo se ve favorecida por el color político del ayuntamiento y su predisposición a la innovación y la creatividad a la hora de desarrollar políticas públicas. Los usuarios entrevistados entienden que es necesaria la institucionalización y un apoyo fuerte por parte de la Administración, sobre todo para conseguir que el modelo sea accesible para un mayor número de personas.

Es interesante hacer aquí una comparación con Italia, concretamente con la ciudad de Bolonia[8], caso al que nos hemos acercado a través de las entrevistas. Bolonia cuenta con una fuerte tradición de organización civil y de políticas públicas progresistas y que ha incluido el *cohousing* en la normativa como una categoría del *social housing.* Concretamente el plan urbanístico general de la ciudad contiene la definición de qué se entiende por *cohousing,* destacando la necesidad de que exista una finalidad social para que la Administración ceda el suelo.

En esta ciudad se realizó el primer *cohousing* completamente público para gente joven, Porto 15[9], en el que la Administración mantiene la propiedad del inmueble y los usuarios pagan un alquiler, permitiendo el acceso fácil y la movilidad necesaria. La comparación nos permite ver cómo la institucionalización es una estrategia a través de la cual se puede impulsar el modelo y además hacerlo accesible para todo tipo de colectivos.

El cuestionario confirma la hipótesis de que la institucionalización del modelo supondría una innovación respecto a las políticas tradicionales de vivienda en nuestro país y que sería una política efectiva para promover el acceso a la vivienda. De hecho, la demanda de institucionalización es muy alta, situándose en el 94,9 % de las respuestas. Más de la mitad, además, considera que la institucionalización tendría una alta repercusión y el 66,3 % que se trata de una premisa necesaria para poder replicar el modelo de *cohousing*. A esto hay que añadir que el 97,4 % considera que no solo sería beneficioso para los usuarios, sino que la Administración obtendría beneficios de ceder suelo público y de financiar los proyectos. El 71,8 % señaló que la actuación de la

[8] El proyecto "*Cohousing Mediterráneo*", en el que colaboran Bolonia y Barcelona, persigue dar fuerza al modelo, para que se puedan diseñar nuevas formas de habitar de forma colaborativa con una incidencia particular en la autonomía habitacional de los jóvenes (Guerzoni et al., 2020).
[9] Más información: https://www.porto15.it/

Administración debe ser fuerte y favorecer la cesión de suelo, los avales y las políticas de financiación e impulsar reformas legislativas.

Como contrapunto a los beneficios de la institucionalización, la opinión de más de la mitad de los encuestados es que en casos puntuales también puede suponer una disminución de la autogestión y la capacidad de decisión de la sociedad civil.

4.4.Barreras y facilitadores

De las entrevistas obtuvimos una serie factores que fueron catalogados como barreras o facilitadores y que se sintetizan en la siguiente tabla:

Tabla 6. Facilitadores y barreras jurídico-políticas, económicas y socioculturales

CATEGORÍA	FACILITADORES	BARRERAS
JURÍDICO-POLÍTICA	Cesión de suelo público (derecho de superficie). Urbanismo participativo. Mejora de las relaciones Administración- ciudadanía. Signo político (creatividad de las políticas públicas). Reformas legales que incluyan la cesión de uso.	Reparto competencial Estado- CCAA-Entes Locales. Falta de seguridad jurídica (no hay una regulación específica del modelo). Falta de claridad de conceptos. Regulación de los usos del suelo Ausencia parque social de vivienda permanente problemas estructurales. Trabas burocráticas y a nivel impositivo. Presión del lobby inmobiliario a la Administración
ECONÓMICA	Crisis económica como oportunidad Avales por parte de la Administración Financiación Banca ética. Canon mensual (amortización).	Precio del suelo. Poca confianza de la Banca convencional. No se dan las mismas ayudas a todos los proyectos (problema de replicación). El valor del canon por el derecho de superficie varía según la CA.
	Sociedad civil organizada y Tradición asociativa fuerte.	Cultura individualista. Cultura de la propiedad muy arraigada.

SOCIOCULTURAL	Existencia de movimientos y prácticas sociales innovadoras Crisis económica y nuevas necesidades (exclusión residencial). Población envejecida y envejecimiento activo. Conciencia del cambio climático. Información y evidencias sobre el modelo (divulgación). Confinamiento y cambio de mentalidad.	Falta de información/desconocimiento

Fuente: Elaboración propia a partir de las entrevistas.

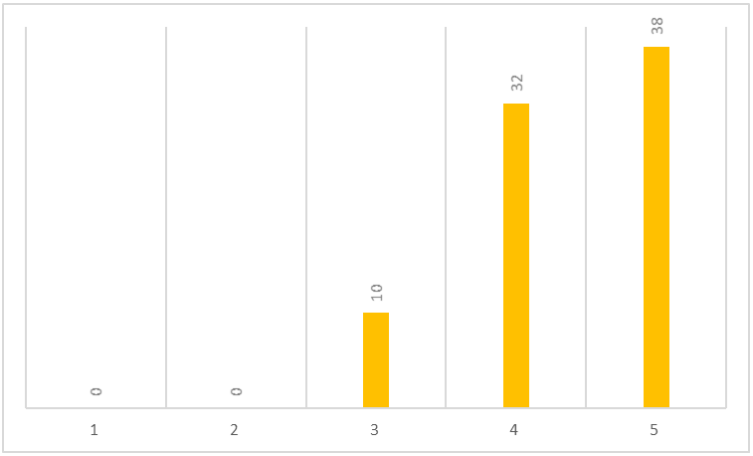
A nivel comparativo, las entrevistas realizadas a usuarios del *cohousing* público en la ciudad de Bolonia confirman que tres de los factores que han contribuido a su éxito han sido el reconocimiento del *cohousing* en la regulación local y como parte de las políticas públicas, la relevancia de las relaciones sociales y la vida en comunidad como respuesta a los vacíos sociales y de protección. También, la dificultad de acceso a la propiedad y a un alquiler en condiciones dignas.

En la categoría **jurídico-política**, el primer dato que extraemos a partir del cuestionario es que para el 83,3 % uno de los mayores impedimentos es la falta de un marco jurídico que respalde el modelo de cesión de uso. Además, el 100 % considera que la falta de regulación jurídica de la cesión de uso tiene una repercusión negativa a la hora de buscar financiación. Por otra parte, la mayoría de las personas opina que la ideología del partido político que gobierne en el Ayuntamiento influye a la hora de promover actuaciones que favorezcan el modelo. Asimismo, el 18,8 % considera que la ideología es un factor importante para los usuarios a la hora de decidir formar parte de un proyecto.

En el plano **económico**, la gran mayoría afirma que existe un ahorro económico para los usuarios frente a la propiedad y al alquiler, si bien el 42,5 % opina que este ahorro es a largo plazo. Por lo tanto, el ahorro económico es uno de los motivos que impulsa a formar acceder a la vivienda en régimen de cesión de uso. Ahora bien, es verdad que el 27,5 % considera que el aporte inicial de capital es un impedimento, 38

personas lo calificaron con el grado máximo de dificultad (en una escala de 1 a 5, donde 5 representa el grado máximo de dificultad).

Figura 12: El aporte inicial de capital como barrera



Fuente: Elaboración propia a partir del cuestionario elaborado para el TFG.

Socioculturalmente, teniendo en cuenta el sesgo derivado de la selección de sujetos que han participado en la investigación (muy cercanos a este tipo de prácticas), el cuestionario refleja una creciente difusión del modelo ya que el 100 % de los encuestados ha escuchado hablar del *cohousing* en régimen de cesión de uso y el 97,5% participa o participaría en un proyecto de este tipo. La nueva forma de entender la vivienda y las relaciones personales y la idea de comunidad son las ventajas de este modelo más votadas junto con la sostenibilidad del modelo y la recuperación de valores humanos. Además, más de la mitad de las respuestas apuntan a que los elementos socioculturales son lo más importante a la hora de decidir formar parte de un proyecto. Asimismo, el 70% dio un valor muy alto a la función social de los proyectos. Por otro lado, el cuestionario corrobora como dos de las barreras principales, la cultura de la propiedad y la falta de información y conocimiento.

5. CONCLUSIONES

El salto de iniciativa social a actuación institucionalizada por parte de los poderes públicos encaja con la necesidad de orientar las políticas de vivienda hacia la calidad de vida. Se trataría de una apuesta en línea con los principios de adecuación y sostenibilidad, en aras de que la intervención pública garantice la ordenación y la utilización del suelo para viviendas de acuerdo con el interés general. En este sentido, gracias a la investigación se puede concluir que la demanda de institucionalización no es solo una cuestión de interés académico sino también una demanda social.

Los datos nos muestran un aumento creciente del número de experiencias en España y un mayor conocimiento acerca de esta alternativa de acceso a la vivienda. Sin embargo, a pesar de ello, aún queda un largo camino por recorrer hasta alcanzar el reconocimiento del modelo por parte de las Administraciones Públicas. La promoción de los valores cooperativos y de la cultura de lo común permitirían sortear una barrera importante de este modelo que es la cultura de la propiedad tan fuertemente arraigada en nuestro país.

Un punto clave de unión entre la visión jurídica y la politológica es la necesidad de seguridad jurídica en el camino hacia la institucionalización del modelo de cesión de uso. Los datos muestran la importancia de la claridad y la definición de los conceptos, así como la necesidad de regular el fenómeno y adaptar las leyes vigentes a las nuevas necesidades sociales. Una adaptación legislativa permitiría una de las cosas más demandadas por todos aquellos actores que han participado en el estudio, que es la modificación de la calificación del suelo de forma que se facilite la cesión de suelos de titularidad pública.

Por otro lado, el estudio nos permite concluir que existe una barrera económica derivada de la inversión inicial, que se incrementada por la dificultad de acceso a suelo público, así como a la falta de financiación para este fin. En este sentido, la seguridad jurídica podría contribuir a la obtención con mayor facilidad de créditos por parte de entidades bancarias que en la actualidad no confían en los proyectos. Asimismo, la actuación de la Administración se vuelve fundamental en relación con la cesión de suelo público y con la elaboración de presupuestos que permitan financiar un mayor número de proyectos y de una forma equitativa.

Finalmente, las experiencias de *cohousing* no son solo una alternativa a la propiedad y al alquiler a la hora de acceder a la vivienda, sino que representan una nueva forma de entender la vivienda y las relaciones personales, garantizando además una tenencia estable, es decir, la seguridad de mantener la vivienda indefinidamente en el tiempo. Por lo tanto, este modelo de vida se convierte en una alternativa al individualismo que caracteriza a las sociedades modernas y una solución a problemas sociales como, por ejemplo, los desahucios.

6. BIBLIOGRAFÍA

Alguacil Marí, P., Bonet Sánchez, P. y Grau López, C. (2020). *Guía jurídica y fiscal del Cohousing Cooperativo en la Comunidad Valenciana.*

Arrondo Segovia, M. y Bosch Meda, J. (2018). Informe FOESSA. Documento de trabajo 3.3 "La exclusión residencial en España". https://www.foessa.es/main-files/uploads/sites/16/2019/05/3.3.pdf

Blanco, I., Carmona Gomà, R., y Subirats, J. (2018). "El nuevo municipalismo: derecho a la ciudad y comunes urbanos". Gestión y Análisis de Políticas Públicas, 14-28.

Brugué, Q., Gomà, R. y Subirats, J. (2002). "De la pobreza a la exclusión social. Nuevos retos para las políticas públicas", Revista Internacional de Sociología, 33, 7-45.

Cabrera Cabrera, P. (1998). *Huéspedes del aire. Sociología de las personas sin hogar en Madrid*. Madrid: Universidad Pontificia de Comillas.

Comisión Europea (2003). *Informe conjunto sobre la inclusión social en el que se resumen los resultados del examen a favor de la inclusión social (2003-2005). https://eur-lex.europa.eu/legal-content/es/ALL/?uri=CELEX:52003DC0773*

Comisión Europea (2013): *Guía de la Innovación social, DG Regional and Urban Policy*, Bruselas. https://ec.europa.eu/regional_policy/es/newsroom/news/2013/03/dgs-regio-and-empl-publish-guide-to-social-innovation

Del Monte Diego, J. (2017). *Cohousing. Modelo residencial colaborativo y capacitante para un envejecimiento feliz*. Estudios de la Fundación Pilares para la autonomía personal. Nº4.

Dente, B. y Subirats Humet, J. (2014). *Decisiones públicas-Análisis y estudio de los procesos de decisión en políticas públicas.* Ariel.

Espínola Orrego, G. (2010). *El derecho a una vivienda digna y adecuada en el ordenamiento jurídico español.* (Tesis doctoral). Universidad de Alcalá de Henares.

Etxezarreta, A., Cano, G. y Merino Hernández, S. (2018). "Las cooperativas de viviendas de cesión de uso: experiencias emergentes en España". CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa, núm.92, marzo 2018, pp. 61-68.

FEANTSA. (2008). *El papel de la vivienda en el sinhogarismo. Alojamiento y exclusión residencial.* Tema anual 2008. Informe Europeo. https://www.feantsa.org/download/08_european_report_feantsa_housing_final_es7074115848578375806.pdf

Fernández Casadevante, J.L. y Piñeiro, C. (2019). *Innovación Social y participación ciudadana. Informe sobre sostenibilidad en España*. Fundaciones alternativas. https://www.fundacionalternativas.org/las-publicaciones/informes/informe-sobre-sostenibilidad-en-espana-2019

Fernández Rodríguez, J.F. (2019). Hábitat y Sociedad (ISSN 2173-125X), n º 12, noviembre de 2019, Universidad de Sevilla, pp. 67-87.

García Luque, O. (2015). *Exclusión social y residencial: medición y análisis. Proyecto de Investigación.* Universidad de Murcia.

García-Flores, V. y Palma Martos, L. (2019). "Innovación social: Factores clave para su desarrollo en los territorios". CIRIEC- España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa, núm. 97, noviembre 2019, pp. 245-278.

Guasch, O., y Centro de Investigaciones Sociológicas. (1997). *Observación participante*. Cuadernos metodológicos (20). Madrid: Centro de Investigaciones Sociológicas.

Guerzoni, M., Calastri, S., Cabré, E. y Arrondo, M. (2020). Abitare collaborare. Bologna-Barcellona. *Riflessioni per un modello abitativo solidale e aperto.* Comune di Bologna.

Harris, M. y Albury, D. (2009): The innovation imperative. NESTA, London, DOI: 10.13007/121.

Howaldt, J. y Schwarz, M. (2010): Social Innovation: Concepts, research fields and international trends, Sozialforschungsstelle Dortmund.

Laparra Navarro, M.; Zugasti Mutilva, N. y García Lautre, I. (2014). *Reflexiones metodológicas en el análisis de la exclusión social.* Documento de trabajo 3.11. Fundación FOESSA. http://www.foessa2014.es/informe/uploaded/documentos_trabajo/28112014004407_3133.pdf

Laparra, M.; Obradors, A.; Pérez, B.; Pérez, M.; Renes, V.; Sarasa, S.; Subirats, J. y Trujillo, M. (2007). "Una propuesta de consenso sobre el concepto de exclusión. Implicaciones metodológicas", *Revista Española del Tercer Sector*, 5, 15-57.

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, DG de Vivienda y Suelo. (2020). *Observatorio de Vivienda y Suelo. Boletín especial vivienda social 2020*. https://apps.fomento.gob.es/CVP/handlers/pdfhandler.ashx?idpub=BAW072

Nesta (2008): *Social innovation: New approaches to transforming public services*. Making Innovation Flouurish, London.

PhillS, J.A., Deiglmeier, K. y Miller, D.T. (2008): "Rediscovering social innovation", Stanford Social Innovation Review, 6(4), 34-43.

Raya Diez, E. (2006). *Indicadores de exclusión social. Una aproximación al estudio aplicado de la exclusión social*. Bilbao: Universidad del País Vasco.

Romero Siscar, M. (2020). *Cooperativas de viviendas en cesión de uso: La Borda y Entrepatios.* (Trabajo Fin de Grado). Universidad Politécnica de Madrid.

Simón Moreno, H. (2020). "Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España?" REVESCO. Revista de Estudios Cooperativos, vol. 134.

Subirats Humet, J. (dir.) (2004). *Pobreza y exclusión social. Un análisis de la realidad española y europea.* Colección Estudios sociales nº 16. Barcelona: Fundación La Caixa.

Subirats Humet, J. (dir.) (2005). *Análisis de los factores de exclusión social*. Bilbao: Fundación BBVA.

Subirats, J. y García Bernardos, A. (2015). *Innovación social y políticas urbanas en España. Experiencias significativas en las grandes ciudades*. Barcelona: Icaria.

Tezanos, J. F. (1999). "Tendencias de dualización y exclusión social en las sociedades avanzadas. Un marco para el análisis", en J. F. Tezanos (ed.) *Tendencias en desigualdad y exclusión social. Tercer foro sobre tendencias sociales.* Madrid: Sistema.

Vidal-Folch Duch, L. (2018). "El cooperativismo, una alternativa posible a la financiarización de la vivienda". Notes Internationals CIDOB, noviembre 2018.

7. WEBGRAFÍA

https://cohousingspain.org/algo-se-mueve-en-las-administraciones-publicas-en-favor-del-cohousing-senior-en-espana/

http://movicoma.blogs.uoc.edu/mapa/

https://es.statista.com/estadisticas/549605/aportacion-del-sector-de-la-construccion-al-pib-en-espana/

http://ecohousing.es/red-cohousing/mapa-cohousing-vivienda-colaborativa-en-espana/

http://movicoma.blogs.uoc.edu/mapa/

https://cocrecer.com/inicio-cohabitar-2020/vivienda-colaborativa/ponencia-1-2-evolucion-y-tendencias-de-las-viviendas-colaborativas-en-espana/

8. ANEXOS

8.1.Anexo I: Recopilación de definiciones innovación social

Autor	Definición de innovación social
(Mulgan, 2006:146)	Son actividades y servicios innovadores que son llevados a cabo fundamentalmente por organizaciones cuyo objetivo principal es social, y que tienen como fin satisfacer una necesidad o reto social.
(NESTA, 2008)	La innovación social consiste en desarrollar nuevas ideas para abordar problemas o necesidades sociales. Puede ser un nuevo producto, servicio, iniciativa, modelo organizativo o un nuevo enfoque para la prestación de servicios públicos.
(Phills et al., 2008:39)	Una innovación social puede ser un producto, proceso de producción o tecnología (muy similar a la innovación en general), pero también puede ser un principio, una idea, una legislación, un movimiento social, una intervención o una combinación de ellos. Hace referencia a la innovación social como herramienta para solucionar problemas colectivos, no individuales.
(Sanchis y Campos, 2008:187)	Tiene por objeto la introducción de cambios relacionados con nuevas formas organizativas y de gestión dentro de la organización. Entre sus principales objetivos figuran la inserción sociolaboral de personas, principalmente con mayor riesgo de exclusión, y la protección y el respeto al medioambiente mediante el crecimiento sostenible.
(Harris y Albury, 2009:16)	Es una innovación beneficiosa, tanto para el bien social como para el interés público, siendo una innovación inspirada en el deseo de satisfacer las necesidades sociales que pueden estar descuidadas por las formas tradicionales de provisión del mercado, y que a menudo han sido mal atendidas o no resueltas por los servicios organizados por el sector público.
(Howaldt, y Schwarz, 2010:16)	Es una nueva combinación y/o nueva configuración de prácticas sociales en ciertas áreas de acción o contextos sociales, impulsadas por ciertos actores o conjunto de ellos, de una manera intencionalmente dirigida, con el objetivo de satisfacer mejor las necesidades y problemas sociales.
(Hubert, 2010:33)	Son aquellas nuevas ideas (productos, servicios y modelos) que simultáneamente satisfacen necesidades sociales (de forma más efectiva que las alternativas), creando nuevas relaciones o colaboraciones.
(OCDE,2011:13)	Son nuevos mecanismos y normas que consolidan y mejoran el bienestar de las personas, las comunidades y los territorios, en términos de inclusión social, creación de empleo y calidad de vida.
(Caulier-Grice et al., 2012:42)	Son las nuevas soluciones (productos, servicios, modelos, mercados y procesos, entre otros) que satisfacen

	simultáneamente una necesidad social (de manera más efectiva que las soluciones existentes) y conducen hacia nuevas o mejoradas relaciones y capacidades, así como a un mejor uso de los activos y recursos.
(Oosterlynck et al., 2013:2)	Aquellas prácticas que suceden en ámbitos locales, que ayudan a personas en exclusión social y a grupos sociales empobrecidos, a satisfacer necesidades sociales básicas para las cuales no encuentran soluciones adecuadas ni en el mercado privado ni en las macro-políticas de bienestar.
(Moulaert et al., 2013:17)	La innovación social trata sobre la inclusión social y acerca de contrarrestar y superar las fuerzas conservadoras que están dispuestas a fortalecer o preservar situaciones de exclusión social.
(Comisión Europea, 2013)	Es el desarrollo e implementación de nuevas ideas (productos, servicios y modelos) para satisfacer las necesidades sociales, crear nuevas relaciones sociales y ofrecer mejores resultados. Sirve de respuesta a las demandas sociales que afectan al proceso de interacción social, dirigiéndose a mejorar el bienestar humano.
(Paz, 2015:54)	Es el resultado de un transcurso de aprendizaje colectivo que nos proporciona soluciones novedosas para satisfacer demandas y necesidades sociales.
(World Economic Forum, 2016:5)	Es la aplicación de un enfoque innovador, práctico y sostenible, basado en el mercado para beneficiar a la sociedad en general, y a las poblaciones de bajos ingresos o desatendidas en especial.

Fuente: García-Flores y Palma, 2019.

Anexo II: Principales congresos y jornadas identificadas sobre el objeto de estudio

TIPO DE EVENTO/ NOMBRE	FECHA	ENLACE
Seminario online: "La vivienda colaborativa", 10º Workshop internacional de la Cátedra UNESCO de vivienda	15/10/2020	https://www.youtube.com/watch?v=LHE5ZbxbznC&t=6046s
Vídeo de una jornada presencial: Jornadas vivienda social EMVISESA 2019 - alojamientos colaborativos	14/05/2019	https://www.youtube.com/watch?v=E0xw9RWgRgk
Congreso Virtual de vivienda colaborativa	Junio 2020	https://www.ariwake.com/cohabitar/

Ceapat, Imserso: Jornadas de cohousing: Autonomía y participación en la creación de alternativas residenciales	30/09/2015	https://www.youtube.com/watch?v=1fGmiq26Q8U&list=PLsqikzfQjXGOAcfFFNzu9WEKyo0wy70iL
HISPACOOP: Congreso virtual de cohousing senior	16/11/2020	https://www.youtube.com/watch?v=grxYuB6bV5Y&t=3674s
HISPACOOP: congreso virtual de cohousing senior	17/11/2020	https://www.youtube.com/watch?v=U6kmGDsKfiE
Seminario permanente Niaiá: derecho a la vivienda a través de Zoom	17/03/2021	https://niaia.es/category/seminario-permanente/
Innovatore a Bologna con il Cohousing che diventa Porto 15	19/07/2016	https://www.youtube.com/watch?v=zlL_zwAdQeM

Fuente: Elaboración propia

Anexo III: Registro de solicitudes de entrevista

TIPO DE ACTOR	MEDIO/FECHA SOLICITUD ENTREVISTA	RESPUESTA
Organización	Correo 17/12/2020	Sí
Organización	Correo 17/12/2020	NO entrevista, pero respuesta de preguntas vía email
Usuaria	Correo 17/12/2020	Sí
Usuaria	WhatsApp 17/12/2020	Sí
Cooperativa	Correo 17/12/2020 Correo 18/03/2021	Sin respuesta Respuesta NEGATIVA
Organización	Correo 17/12/2020 Página web 18/03/2021	Sin respuesta Sin respuesta
Abogada de urbanismo del Ayuntamiento	Correo 17/12/2020	Sí
Administración Italiana, Comune di Bologna	Correo 22/01/2021	Sí

Ayuntamiento	Correo 18/03/2021	Sin respuesta
Concejala de urbanismo del Ayuntamiento	Correo 22/03/2021	A la espera de las preguntas
Concejal de urbanismo del Ayuntamiento	Correo 22/03/2021 Correo 07/04/2021	Respuesta negativa Sin respuesta
Organización	Correo 18/03/2021	Respuesta NEGATIVA
Organización	Correo 18/03/2021	Sin respuesta
Abogada experta en cooperativas	Correo 23/03/2021	Sin respuesta
Abogado experto en urbanismo	Correo 07/04/2021	Sin respuesta
Administración	Correo 07/04/2021	Sí
Experta en cooperativismo	Correo 23/03/2021	Sí
Usuarios	Correo 18/03/2021	Sí
Técnica del Ayuntamiento	Correo 12/04/2021	Sí
Organización	Página web 12/04/2021	Sin respuesta
Organización	Correo 14/04/2021	Sin respuesta
Cooperativa senior	Correo 14/04/2021	Sin respuesta
Organización	Correo 14/04/2021	Sí
Usuarios cohousing junior Bolonia	Correo 14/04/2021	Sí

Fuente: Elaboración propia

Anexo IV: Guion de entrevista actores

BLOQUE DE PREGUNTAS	TIPO DE ACTOR	GUION
VALORACIÓN GENERAL	ADMINISTRACIÓN	P1. ¿Cuál es su opinión sobre el acceso a la vivienda en España? P2. ¿Cree que existen dificultades de manera generalizada o que solo afecta a determinados colectivos considerados más vulnerables?

		P3. ¿Cuál cree que ha sido el punto de inflexión que ha propulsado la aparición y la implementación de nuevos modelos de vivir como es el de cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso?
	USUARIOS	P4. ¿En qué régimen accedió a su primera vivienda? ¿se encontró con alguna dificultad a la hora de independizarse? P5. ¿Cree que existe un problema generalizado de acceso a la vivienda o cree que solo afecta a ciertos colectivos considerados vulnerables? P6. ¿Cómo conoció el cohousing y por qué decidió formar parte de un proyecto así?
	ORGANIZACIONES	P7. ¿Cuál es su opinión sobre el acceso a la vivienda en España? ¿Cree que existen dificultades de manera generalizada o que solo afecta a determinados colectivos considerados más vulnerables? P8. ¿Cuál cree que ha sido el punto de inflexión que ha propulsado la aparición y la implementación de nuevos modelos de vivir como es el de cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso? P9. ¿Qué papel juegan las organizaciones a la hora de implementar los nuevos modelos colaborativos?
BARRERAS Y FACILITADORES	ADMINISTRACIÓN	P10. ¿Es la cesión de uso una alternativa real al alquiler y la propiedad? P11. ¿Qué ventajas presenta sobre estos modelos de acceso denominados tradicionales? ¿Cuáles son las fortalezas del modelo? P12. ¿Qué resulta indispensable para el éxito de un proyecto de este tipo? P13. ¿Cuáles son las principales barreras o impedimentos que existen para desarrollar un proyecto en cesión de uso hoy en día en España?
	USUARIOS	P14. ¿Cuál cree que ha sido el punto de inflexión para que actualmente nos encontremos ante un auge de nuevas formas de habitar? P15. ¿cree que la vivienda colaborativa es una alternativa real al acceso a la vivienda en propiedad o mediante alquiler en España? P16. ¿Qué ventajas tiene sobre los modelos tradicionales? P17. ¿Qué considera indispensable para que un proyecto de vivienda colaborativa funcione? P18. ¿Cuáles han sido los principales impedimentos que se ha enfrentado como parte de una cooperativa de vivienda en régimen de cesión de uso a la hora de llevar a cabo el proyecto?

	ORGANIZACIONES	P19. ¿Es la cesión de uso una alternativa real al alquiler y la propiedad? ¿por qué en España no encaja igual esta figura que en otros países? P20. ¿Qué ventajas presenta sobre estos modelos de acceso denominados tradicionales? ¿Cuáles son las fortalezas del modelo? P21. ¿Qué resulta indispensable para el éxito de un proyecto de este tipo? P22. ¿Es posible realmente que se configure como una forma asequible y estable de acceder a la vivienda? P24. ¿Cuáles son las principales barreras o impedimentos que existen para desarrollar un proyecto en cesión de uso hoy en día en España?
NECESIDAD INSTITUCIONALIZACIÓN	ADMINISTRACIÓN	P25. ¿Considera que sería deseable que estos proyectos se favorecieran como parte de las políticas públicas locales de vivienda? Con esta pregunta me refiero a la idoneidad o no de que el modelo se institucionalice y surjan proyectos de iniciativa administrativa y no solo ciudadana. P26. De ser afirmativa la respuesta, ¿qué tipo de actuaciones de los Ayuntamientos deberían favorecer estos proyectos (actuaciones de divulgación, cesión de suelos…)?
	USUARIOS	P27. ¿Considera que sería necesario o deseable que estos modelos se favoreciesen desde las administraciones públicas? P28. ¿Qué tipo de actuaciones administrativas serían necesarias?
	ORGANIZACIONES	P29. ¿Considera que sería deseable que estos proyectos se favorecieran como parte de las políticas públicas locales de vivienda? Con esta pregunta me refiero a la idoneidad o no de que el modelo se institucionalice y surjan proyectos de iniciativa administrativa y no solo ciudadana. P30. De ser afirmativa la respuesta, ¿qué tipo de actuaciones de los Ayuntamientos deberían favorecer estos proyectos (actuaciones de divulgación, cesión de suelos…)?

Fuente: Elaboración propia.

PARTE II

RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO COMO ALTERNATIVA A LA PROPIEDAD Y AL ALQUILER EN EL ACCESO A LA VIVIENDA.

RESUMEN

Este trabajo toma como punto de partida el modelo tradicional de acceso a la vivienda caracterizado por la propiedad y el arrendamiento, con el objetivo principal de ofrecer una aproximación a las formas innovadoras de tenencia intermedia basadas en la idea de comunidad y ayuda mutua, como son los proyectos de *cohousing* o vivienda colaborativa. El trabajo se centra, en primer lugar, en las cooperativas, por ser la figura jurídica idónea para el desarrollo de un proyecto colaborativo de este tipo, concretamente en las cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso. A continuación, se profundiza en la naturaleza jurídica del derecho que la cooperativa cede a cada uno de los socios, estudiando las distintas posibilidades de configuración de este, ya sea como un derecho real limitado o bien como un derecho personal. Todo el análisis doctrinal pretende contribuir a la búsqueda de la seguridad jurídica necesaria para el éxito de la cesión de uso como modelo alternativo de acceso a la vivienda en España.

ABSTRACT

This dissertation takes the traditional model of access to housing characterised by ownership and lease as its starting point, with the main objective of offering an approach to innovative forms of intermediate tenure based on the idea of community and mutual aid, such as cohousing or collaborative housing projects. Firstly, this paper focuses on cooperatives, as they are the ideal legal figure for the development of a collaborative project of this type, specifically on housing cooperatives on a cession of use system. Hereunder, it delves into the legal nature of the law, which the cooperative relinquishes to each of its members, studying the different ways in which this can be configured, either as a limited right in rem or as a personal right. The whole legal analysis aims at contributing to the search for the legal certainty which is essential for the success of the cession of use as an alternative model of access to housing in Spain.

Palabras clave: Acceso a la vivienda; Propiedad; Arrendamiento; Cooperativa de vivienda; Cesión de uso; Seguridad jurídica; Derecho real limitado; Derecho personal.

***Keywords*:** *Access to housing. Ownership. Lease. Housing cooperative. Cession of use. Legal certainty. Limited right in rem. Personal right.*

9. INTRODUCCIÓN

Para entender realmente el auge del cooperativismo en el ámbito habitacional, así como el *cohousing* o vivienda colaborativa como una alternativa a la hora acceder a la vivienda, conviene analizar brevemente el modelo de acceso tradicional en España. La política de vivienda española se ha caracterizado por un profundo arraigo de la propiedad[10] que se enmarca, salvando las distancias entre Estados, en una tendencia general en la Unión Europea[11].

La principal respuesta al predominio de la propiedad ha sido la implementación de los arrendamientos urbanos a través de las modificaciones de la legislación arrendaticia y de políticas públicas en materia de vivienda y urbanismo.

El binomio propiedad-alquiler se enfrenta en la actualidad a innumerables desafíos y problemas colectivos que requieren la búsqueda de soluciones alternativas, que en el ámbito habitacional pasan por concebir la vivienda como un bien de necesidad y no solo como bien de inversión inmobiliaria. En este contexto de cambios tratan de abrirse camino nuevas iniciativas entre las que destacan los proyectos de *cohousing* o vivienda colaborativa en régimen de cesión de uso, sobre todo en tanto en cuanto suponen una ruptura con los modelos tradicionales y permiten superar sus principales inconvenientes: la transitoriedad del alquiler y la inaccesibilidad de la vivienda en propiedad.

Los proyectos de *cohousing* pueden llevarse a cabo a través de diversas fórmulas jurídicas, siendo en España el cooperativismo la más utilizada. La cooperativa se encuentra regulada en la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas[12], y aunque se define como sociedad en su artículo primero, esta calificación ha dado lugar a un gran debate doctrinal al que se hará referencia más adelante[13]. En España las leyes sobre cooperativas posibilitan la cesión de uso si bien esta ha sido absolutamente residual hasta la fecha[14], sin embargo, existen algunos casos que ejemplifican cómo el ordenamiento jurídico reacciona a nuevos problemas y necesidades, orientando la normativa aplicable hacia el interés social y la satisfacción de la necesidad básica de

[10] Según los datos del INE en el año 2017 el 76,7 % del total nacional de los hogares era de propiedad.

[11] Según los datos de Eurostat Distribution of population by tenure status, type of household and income group - EU-SILC survey, el porcentaje de propiedad en la UE en el año 2017 era de 69,3 %.

[12] Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas. Publicada en el BOE núm. 170, de 17/07/1999.

[13] Ver apartado Cooperativismo.

[14] Merino, 2018: 292.

vivienda[15]. Por tanto, el cambio normativo parece una condición necesaria para hacer frente a las nuevas necesidades, pero no resulta una condición suficiente.

En el caso concreto de la cesión de uso en las cooperativas de vivienda en relación con la legislación vigente, a primera vista parece encajar con el arrendamiento regulado en el Código Civil, pues presenta semejanzas sobre todo desde la perspectiva de los derechos conferidos a las partes. El objeto de un arrendamiento es el goce o el uso de una cosa por un tiempo determinado y por un precio cierto, lo cual sucede en el caso de los proyectos de cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso, en los que a los socios se les cede el uso de la vivienda privativa a cambio de un canon mensual a la cooperativa propietaria. Lo mismo ocurre si se piensa en términos de derechos reales, pues aparentemente ciertos elementos de la cesión de uso encajan en varios de los derechos reales limitados. Por ello, es necesario un análisis en profundidad sobre la naturaleza jurídica de este derecho que permita estudiar aquellos aspectos que no encajan y que plantean un reto a nivel político-jurídico.

La investigación realizada desde el plano politológico confirma que la falta de seguridad jurídica[16] es una de las barreras existentes a los proyectos de *cohousing* en España, reafirmando así la pertinencia del estudio desde un plano jurídico del derecho de cesión de uso. Por lo tanto, el objetivo principal del trabajo es el estudio del modelo de cooperativa de vivienda en régimen de cesión de uso que se llevará a cabo a través de la revisión de la literatura.

La configuración jurídica de la cesión de uso no es un aspecto banal de los proyectos puesto que de ello dependen los derechos del socio sobre la vivienda y la normativa aplicable; por lo tanto, el estudio en profundidad de la naturaleza jurídica de este derecho es fundamental de cara a aportar claridad sobre los ajustes legislativos necesarios[17] para que estos proyectos se puedan desarrollar con éxito y con apoyo económico e institucional suficientes. Por ello, considero necesario hacer en primer lugar,

[15] En la sentencia de 14 de marzo de 2013 (asunto C-415/11) el TJUE recalca la necesidad de una actuación urgente por parte de los poderes públicos dirigida a la salvaguarda de los derechos fundamentales y estatuarios que van ligados con el uso y disfrute de la vivienda habitual.

[16] Entendida Diez- Picazo, 2007 como la asequibilidad, posibilidad de conocimiento y certidumbre del sistema normativo aplicable a un caso o a una situación determinada.

[17] El TC, en la sentencia 227 de 29 de noviembre de 1988, publicada en el BOE núm. 307, de 23 de diciembre de 1988, dijo que el principio de seguridad jurídica no ampara la preservación indefinida de un determinado régimen jurídico (Diez- Picazo, 2007), de lo cual se desprende efectivamente la posibilidad de modificar la ley para que vaya en consonancia con el contexto en el que se enmarca.

un análisis de la figura jurídica de la cooperativa y, posteriormente, profundizar sobre la naturaleza jurídica del vínculo existente entre la cooperativa y los socios.

10.DESARROLLO

10.1. Punto de partida. El cooperativismo

La figura jurídica de la cooperativa se usa para desarrollar proyectos habitacionales colaborativos; sin embargo, no todas las cooperativas de vivienda desarrollan vivienda colaborativa ni toda vivienda colaborativa se lleva a cabo a través del cooperativismo de vivienda[18]. Además, no se debe perder de vista que el origen del cooperativismo se encuentra en la búsqueda de una solución colectiva a necesidades sociales compartidas, entre ellas el acceso a la vivienda[19].

Un primer paso en el estudio de esta figura jurídica debe ser su definición, y para ello hay que hacer referencia a la Ley de Cooperativas que en su artículo 1.1 la define: *"La cooperativa es una sociedad constituida por personas que se asocian, en régimen de libre adhesión y baja voluntaria, para la realización de actividades empresariales, encaminadas a satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas y sociales, con estructura y funcionamiento democrático, conforme a los principios formulados por la alianza cooperativa internacional[20], en los términos resultantes de la presente Ley"*

Antes de continuar el estudio de la vivienda colaborativa conviene sentar los cimientos del cooperativismo ya que se trata de un campo del derecho muy amplio, complejo y no exento de problemáticas y debates doctrinales.

10.2. Cooperativismo en España

Existe hoy en día un cierto escepticismo en Europa sobre el concepto de cooperativa, sus posibilidades futuras de supervivencia diferenciada en relación y en competencia con las formas societarias lucrativas e incluso sobre su misión autónoma, al servicio de unos valores cooperativos. Pero a pesar de que el interés por esta figura surge a raíz del actual estudio de los modelos de cesión de uso, el cooperativismo en España no es un fenómeno novedoso ya que las primeras experiencias cooperativistas, vinculadas en su mayoría a cooperativas de consumo, surgieron en los años veinte como

[18] Garzo y Zabaleta, 2016: 31.

[19] Cabrera, 2019.

[20] La Alianza Cooperativa Internacional, define la cooperativa:*"asociación autónoma de personas que se han unido voluntariamente para hacer frente a sus necesidades y aspiraciones económicas, sociales y culturales comunes, por medio de una empresa de propiedad conjunta y democráticamente controlada". (Declaración* sobre Identidad Cooperativa, Manchester 1995).

resultado de las Leyes de Casas Baratas y Económicas[21] que pretendían proveer de vivienda a los colectivos más desfavorecidos.

La aprobación de la Constitución Española de 1978 impactó en el cooperativismo ya que, por un lado, declaró la competencia estatal exclusiva en materia mercantil y atribuyó la competencia en materia cooperativa a las Comunidades Autónomas. Por otro lado, la Constitución impuso un mandato a los poderes públicos de fomento del cooperativismo mediante la legislación adecuada (art 129.2).

A pesar de todos los avances normativos, durante los últimos años del siglo XX y los primeros del siglo XXI se vivió un gran declive del cooperativismo, tendencia que está cambiando en la actualidad debido al auge del modelo de cesión de uso[22] .

10.2.1. Naturaleza jurídica de la cooperativa

Las leyes cooperativas destacan estas sociedades como estructuras que permiten el desarrollo de actividades económicas y sociales organizadas bajo la forma de empresa. Lo determinante para calificar algo como empresa o a alguien como empresario es el desarrollo de una actividad económica organizada bajo cualquier forma por una persona física o jurídica, de cualquier clase, sin que el ánimo de lucro sea el elemento esencial. La naturaleza empresarial de las cooperativas se afirma en cuanto que desarrollan una función en cualquiera de los sectores de la economía, intermedia en la circulación de productos y servicios, desde el momento en que existe una vinculación con el mercado[23].

La naturaleza jurídica de esta figura ha sido muy discutida y existen tres corrientes principales de opinión, la primera que considera las cooperativas como asociaciones sin ánimo de lucro, una segunda corriente que entiende que son sociedades mercantiles, y una tercera que destaca su carácter específico y diferenciado en tanto que son agrupaciones de personas y empresas de economía social [24].

Uno de los problemas de cara a considerarlas sociedades ha sido el ánimo de lucro, requisito tradicionalmente ligado a las sociedades y extraño a, o incompatible con las cooperativas. Si bien en la actualidad el lucro como elemento esencial del contrato se

[21] A la primera Ley de Casas Baratas de 1911 se acogieron los Ayuntamientos, personas particulares, empresas constructoras, pero especialmente activas fueron las cooperativas de Casas Baratas, que fueron las que acabaron por identificarse con el proyecto, acaparándolo y convirtiéndose en sus principales beneficiarias y gestoras, lo que llevó también a que entidades públicas locales y sociedades constructoras adoptasen este sistema o lo imitasen.

[22] Merino, 2018: 276-279.

[23] Peinado y Vázquez, 2019: 151.

[24] Peinado y Vázquez 2019.

ha relativizado y ha pasado a considerarse como un elemento natural del mismo. Además, existe una interpretación amplia y flexible de lo que por lucro debe entenderse.

La tesis propuesta por los autores consultados, en línea con la teoría general de sociedades, entiende la sociedad como un concepto amplio y que por tanto se define como agrupación de personas que persiguen una finalidad común mediante una forma organizativa determinada; es la organización o la estructura la causa del contrato y no el ánimo de lucro. Dentro de esta noción amplia de sociedad, aparecen mencionadas las cooperativas en el art. 54, párrafo segundo, del TFUE[25].

En torno al carácter mercantil de la cooperativa existe un debate doctrinal sobre el que el Legislador español se ha mantenido al margen, pero uno de los argumentos que demuestran su naturaleza no mercantil es la voluntad constitucional indubitada para atribuir a la competencia de las Comunidades Autónomas la legislación cooperativa. Asimismo, el Tribunal Constitucional ha reconocido insistentemente la competencia de las Comunidades Autónomas en materia de legislación cooperativa[26]. Cabe mencionar que todo esto no es obstáculo para que la legislación reguladora de estas entidades no mercantiles les extienda la normativa mercantil en materias concretas[27].

10.2.2. Normativa cooperativa vigente

La distribución de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas se traduce en una enorme complejidad normativa, ya que existe una Ley Estatal[28] y numerosas leyes autonómicas[29]. A estas se suma la regulación europea[30] quedado por tanto sometidas las cooperativas a la regulación de tres legisladores superpuestos[31].

La Ley estatal de Cooperativas tiene aplicación directa en el caso de cooperativas que lleven a cabo las relaciones de carácter cooperativo en el territorio de más de una Comunidad Autónoma y en las ciudades de Ceuta y Melilla. Mientras que es de aplicación supletoria en el caso de las Comunidades que no hayan ejercido la competencia

[25] Peinado y Vázquez, 2019: 156.

[26] STC 72/1983 de 29 de julio, STC 44/1984 de 27 de marzo, STC 165/1985 de 5 de diciembre.

[27] Peinado y Vázquez, 2019: 98.

[28] Ley 27/1999, del 16 de julio, de Cooperativas. Publicada en BOE núm. 170, de 17 de julio de 1999.

[29] Ver normativa autonómica en el Anexo Normativo.

[30] El Reglamento (CE) n.º 1435/2003, del Consejo de 22 de julio de 2003, sobre la Sociedad Cooperativa Europea (SCE).

[31] Peinado y Vázquez, 2019: 99.

legislativa en la materia y en aquellas en las que existan lagunas en la normativa autonómica.

10.3. Tipos de cooperativas

10.3.1. Introducción

Las cooperativas están basadas en los valores de autoayuda, autorresponsabilidad, democracia, igualdad, equidad y solidaridad. Los principios cooperativistas proporcionan normas de conducta, de forma que deben restringir o prohibir ciertas acciones, a la vez que estimulan o impulsan otras, convirtiéndose en parámetros de conducta. Existe una variedad muy amplia de tipos de cooperativas y su clasificación puede realizarse en base a distintos criterios. Tradicionalmente, las leyes cooperativas que han regulado el listado de clases existentes lo han hecho en base a la necesidad de los socios de satisfacer el objeto social o la actividad cooperativizada. La finalidad principal de estas sociedades de personas es desarrollar la actividad cooperativizada y esta es precisamente la que va a determinar la clase de cooperativa que se constituye y que debe recogerse en los estatutos (arts. 6 y 11 LC)[32].

A la hora de poner en marcha un proyecto de vivienda colaborativa interesan sobre todo los siguientes tipos: cooperativa de consumo[33], cooperativa de vivienda y cooperativa integral, mixta o polivalente[34]. Pero de cara a este estudio en concreto nos vamos a centrar en las cooperativas de vivienda.

[32] Alguacil et al., 2020.

[33] Tienen por objeto el suministro de bienes y servicios adquiridos a terceros o producidos por sí, para uso o consumo de los socios, de quienes con ellos conviven y, en muchos casos, de terceros. Peinado y Vázquez, 2019.

Cuando el régimen de cesión de uso forma parte de un proyecto de *cohousing senior* puede que el tipo de cooperativa de vivienda no encaje tanto como el de cooperativa de consumo, debido a la importancia que tienen los servicios para los socios. También es posible en un primer momento pensar que este tipo de proyectos encajarían mejor dentro de las sociedades cooperativas mixtas pero algunos autores como Fajardo,2013 opinan que no sería correcto. Realmente en estos casos no existen dos objetos sociales simultáneos sino más bien dos fases con objetos sociales sucesivos. De tal forma en un primer momento se formaría una cooperativa de vivienda para cumplir la finalidad de proporcionar alojamiento a los socios, y una vez cumplido este objetivo, se procedería al cambio de los estatutos para constituir una cooperativa de consumo y así poder desarrollar el segundo objeto social relacionado con la prestación de servicios a los socios.

[34] Son cooperativas que tienen diferente nombre dependiendo de la ley, y que se caracterizan por desarrollar actividades de varias clases a un mismo tiempo, es decir, que tienen un objeto plural. Es completamente posible el desarrollo por una cooperativa de actividades de diferentes tipos de cooperativa al mismo tiempo. Peinado y Vázquez, 2019.

10.3.2. Cooperativas de vivienda

Son cooperativas que tratan de satisfacer conjuntamente la necesidad de obtención de vivienda en sentido amplio[35].

La LC define las mismas en su art. 89.1: *"Las cooperativas de viviendas asocian a personas físicas que precisen alojamiento y/o locales para sí y las personas que con ellas convivan. También podrán ser socios los entes públicos y las entidades sin ánimo de lucro, que precisen alojamiento para aquellas personas que dependientes de ellos 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. 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".*

En términos generales están constituidas por personas físicas necesitadas de alojamiento, que se asocian para, bajo su propia organización, poder acceder a lo que será su propia vivienda. Mediante la construcción de viviendas en régimen cooperativo la figura del promotor inmobiliario desaparece y por lo tanto se produce el ahorro del beneficio empresarial de este. De esta forma las cooperativas de vivienda han sido un instrumento de economía social, que aplicado al volátil mercado inmobiliario, han permitido el desarrollo de un sistema que persigue la adquisición de la vivienda por un precio idéntico a su coste[36].

Llevar a cabo proyectos de habitar colaborativo a través del cooperativismo permite una organización democrática y solidaria, que tiene como consecuencia la elección de los órganos representativos, el control y la gestión de la sociedad por parte de los socios. Además, la actividad se rige por principios como la libertad de entrada y salida de la sociedad y la participación económica de los socios.

La cooperativa de viviendas en la búsqueda de la reducción de los costes fomenta la financiación directa con capitales provenientes de las aportaciones de los socios, o la autonomía e independencia, puesto que tiene personalidad jurídica propia y se mantiene

[35] Fajardo, 2013.

[36] Merino, 2018.

ajena a cualquier interés, influencia o condicionante tanto de entidades públicas como privadas[37].

Entre la cooperativa y sus socios existe una relación a nivel interno que se corresponde el negocio jurídico de constitución y da lugar a la obtención de la condición de socio. Pero además existe a nivel externo una relación de representación frente a terceros[38].

Existen diferentes modalidades de cooperativas de vivienda y principalmente interesa hacer una distinción por su incidencia en el terreno de proyectos colaborativos entre:

a) Cooperativas de promoción de vivienda[39]: forma en la que la relación del socio con la cooperativa se agota en el acto de adjudicación de la vivienda y posterior disolución de la cooperativa. Lo que sucede tras la disolución es que se constituye un régimen de propiedad horizontal en el que cada propietario es libre de transmitir su derecho sobre la vivienda. La cooperativa ha sido un agente conocido en la promoción y construcción de viviendas en España ya que ha jugado un papel importante a la hora de ofrecer vivienda a menor coste a los miembros de dichas cooperativas normalmente en régimen de propiedad.

b) Cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso[40]: la cooperativa retiene la propiedad sobre el inmueble y los socios residen en él de forma indefinida como usuarios, dando lugar a la creación de un nuevo actor en el sector de la vivienda, una propiedad colectiva[41]. Dentro de este tipo de cooperativas la propiedad del suelo y del edificio puede ser de la cooperativa, o bien, puede tratarse de propiedad ajena de suelo (pública o privada) cedida a la cooperativa a través de un derecho de superficie.

Solo este modelo de cesión de uso cumpliría con los criterios de economía social en el ámbito de la vivienda, puesto que los demás tipos de cooperativas de vivienda son puras herramientas transitorias para ahorrarse el coste de los intermediarios[42].

[37] Peinado y Vázquez, 2019.

[38] Lambea, 2012a.

[39] Grau, 2020.

[40] Grau, 2020.

[41] Vidal- Folch, 2018.

[42] Etxezarreta et al., 2018.

Se entiende que las cooperativas de viviendas tienen por objeto actividades relacionadas con el inmueble y con la búsqueda de satisfacer la necesidad de alojamiento de los socios principalmente. El propio objeto de esta clase de cooperativas ha desbordado ampliamente la construcción de viviendas, abriéndose con ello toda una serie de posibilidades que poco a poco empiezan a ser explotadas en el acceso a la vivienda, como ocurre con los proyectos en cesión de uso[43]. En estos casos las actividades cooperativas no van solo encaminadas a procurar vivienda a los socios, sino que también se enfocan en elementos complementarios y en la prestación de servicios. Asimismo, es importante tener en cuenta que cada cooperativa puede desarrollar actividades de varias clases al mismo tiempo, es decir, pueden existir sociedades con objeto plural a las que se ha denominado cooperativas mixtas.

10.3.3. Proyectos de vivienda colaborativa. Cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso

A pesar de que la propiedad y el alquiler han acaparado prácticamente la totalidad de viviendas del mercado español, las cooperativas en régimen de cesión de uso representan otra fórmula que la normativa actual permite. Como se ha mencionado anteriormente este régimen se caracteriza porque las propias cooperativas mantienen la propiedad de la vivienda, una vez construida, de forma que el socio dispone solamente del derecho de uso para el disfrute de la vivienda a cambio de una renta, contribución o alquiler[44]. Este modelo se asocia con el modelo Andel, fuertemente arraigado en los países escandinavos desde hace décadas, mientras que prácticamente no se ha implantado en territorio nacional, salvo experiencias puntuales[45].

Existe un panorama muy heterogéneo a nivel internacional que ha dado lugar a que en cada territorio la vivienda en régimen de cesión de uso se ha desarrollado bajo distintos formatos, respondiendo a diferencias coyunturales y culturales de cada país; cada uno de estos modelos responde a la misma idea de dar solución al problema colectivo de la vivienda reinventando el acceso impuesto por el mercado[46]. Los puntos en común de estos tipos de modelos se pueden resumir de la siguiente manera: evitar el uso especulativo de la vivienda y romper con la idea tradicional de la propiedad, el diseño democrático, participativo y personalizado de las viviendas y espacios comunes, crear

[43] Peinado y Vázquez, 2019.

[44] Peinado y Vázquez, 2019: 1651.

[45] Peinado y Vázquez, 2019: 1651.

[46] Cabrera, 2018: 261-262.

hábitat, incidir en la política pública de la vivienda social, es decir, el rol del estado se vuelve fundamental para que prospere el modelo.

Concretamente en España la legislación deja abierta la puerta a este modelo ya que la LC en su artículo 89.3 permite tanto la adjudicación como la cesión de la propiedad bajo cualquier título admitido en derecho, es decir, no regula expresamente el régimen de cesión de uso del que se viene hablando, pero sí deja abierta la posibilidad de llevarlo a cabo en la práctica según el caso concreto y siempre respetando el ordenamiento jurídico.

En contraste con la legislación estatal cabe destacar la ley 3/2015 de vivienda del País Vasco[47] que supone un salto cualitativo considerable debido al reconocimiento expreso del modelo de cesión de uso. Además, la Ley de Cooperativas de Euskadi[48] en su artículo 118.3 también regula expresamente el caso de una cooperativa de vivienda en régimen de cesión de uso. En este sentido llama la atención también la Ley cántabra 5/2019, de 23 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas[49], que permite llevar a cabo la recalificación del terreno rustico para el desarrollo de proyectos de cooperativas de iniciativa social y sin ánimo de lucro para la construcción de alojamientos colaborativos sin la necesidad de estar sometidos a un régimen de protección pública siempre que se cumplan unos requisitos.

La regulación vasca es un ejemplo de positivización del modelo, que es a su vez señal de avance y signo de falta de armonía legislativa en materia de cooperativas en España.

10.4. Naturaleza jurídica del derecho de cesión de uso de la vivienda

10.4.1. Alternativas en la práctica

10.4.1.1. Derecho real limitado atípico

La doctrina del *numerus apertus* que se explicará más adelante, permitiría configurar un derecho real de uso atípico en el caso de las cooperativas de vivienda en

[47] Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda. Publicada en el BOE núm. 166, de 13 de julio de 2015.

[48] Ley 11/2019, de 20 de diciembre, de Cooperativas de Euskadi. Publicada en el BOE núm. 14, de 16 de enero de 2020, páginas 3994 a 4087.

[49] Ley 5/2019, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. Publicada en BOE núm. 13, de 15 de enero de 2020, páginas 3585 a 3769.

régimen de cesión de uso como proponen autores como Santiago Merino Hernández[50], Miguel Ángel Albors Sorolla[51] o Ana Lambea Rueda[52].

Por un lado, se plantea un derecho atípico de usufructo constituido por voluntad de los particulares manifestada *inter vivos*, a título oneroso y sometido a condición resolutoria puesto que la baja de la persona socia constituiría el fin del usufructo. Por otro lado, la cesión de uso se puede constituir como un derecho de uso, o bien un derecho de habitación atípicos. Aquellos elementos que no encajan con el régimen colaborativo, como puede ser la gratuidad del derecho de habitación, deberían concretarse en los Estatutos. En base a los principios cooperativos y a la importancia de la condición de socio, habría que limitar estatutariamente las facultades de disposición y de gravamen sobre el derecho real.

La ventaja principal de decantarse por un derecho real es la mayor estabilidad de la cooperativa y por tanto del proyecto, y una mayor protección de los socios.

10.4.1.2. Derecho personal innominado y específico de la cooperativa

Son numerosos los autores, entre ellos Cristina Grau, que sin embargo consideran que el derecho que la cooperativa cede a sus socios es en realidad un derecho personal específico que debe regularse en los Estatutos y reglamentos de la entidad, con una naturaleza singular y distinta de los derechos reales o del derecho arrendaticio[53]. El derecho de uso de la vivienda en estos casos nace de la vinculación de la persona socia con la cooperativa, del contrato societario ya que el derecho de uso no es sino una de las actividades cooperativizadas que desempeña el socio usuario. Al tratarse de una cooperativa de vivienda la actividad cooperativizada no es otra cosa que el acto de vivir y por tanto, entendiendo la cesión de uso de esta forma, tiene sentido regularlo en los Estatutos.

[50] Merino, 2018: 295; Etxezarreta y Merino, 2013: 117.

[51] Albors, 2012: 45 y 77.

[52] Lambea, 2012b: 11 y 17.

[53] Así puede verse en la guía de *cohousing* en la Comunidad Valenciana de 2020 redactada por María Pilar Alguacil Marí, María Pilar Bonet Sánchez y Cristina R. Grau López; o en Hispacoop (Hispacoop, 2018).

La relación interna causa del contrato social de la cooperativa justifica la aplicación de la normativa cooperativa frente a la ley general en caso de conflicto de leyes[54].

Se trata de un derecho personalísimo de la persona socia que podrá disfrutar mientras tenga dicha condición y consiste en el disfrute privativo de las viviendas o dependencias privativas y también comporta el derecho a usar o servirse de los elementos e instalaciones comunes. Serán los Estatutos los que tengan que detallar las implicaciones de este derecho, empezando por especificar el destino que se le puede dar a la vivienda, que por lo común será exclusivamente de residencia habitual. Otro aspecto importante que regulan los Estatutos o en su defecto, el reglamento de régimen interno es la realización de obras en la vivienda. Habrá que determinar si se pueden realizar de forma libre o si es necesaria la previa autorización por parte del órgano social de la cooperativa. En el caso en el que se permita realizar cambios mediante obras, habrá que regular si en caso de baja del socio tendrá este derecho a una indemnización por las mejoras realizadas.

En cuanto a la duración de este derecho personalísimo, lo más habitual es que si la cooperativa se constituye por tiempo indefinido, se establezca un derecho con la misma duración. Es verdad que indefinido en este caso no es sinónimo de eterno, ya que, al tratarse de un derecho personalísimo del socio se extinguirá con la muerte de este.

La transmisión del derecho es otro de los aspectos más relevantes a la hora de escoger qué derecho se va a configurar. En principio el derecho no es transmisible libremente por la persona socia y solo pueden incorporarse a la cooperativa quienes cumplan los requisitos para ser socios. Esto tiene repercusiones en el caso de fallecimiento del socio puesto que el derecho se transmitirá *mortis causa* a los herederos si son socios de la cooperativa o si lo solicitan en el plazo legalmente establecido; si no lo hacen el derecho no se integrará en su patrimonio, aunque sería posible ejercer el derecho de reembolso respecto de las aportaciones realizadas.

[54] Este argumento, como defiende Cristina Grau, está avalado por la jurisprudencia, interesa ver la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona del 8 de mayo de 1995: «…Nada impide la intermediación de otras organizaciones que, desde otra perspectiva, anudan a la iniciativa empresarial la ausencia de ánimo de lucro, ya adopten la forma de asociaciones de consumidores y usuarios, ya la de sociedades cooperativas, cuya protección alcanza rango constitucional (arts. 9, 2, 51 y 129.2 de la CE); y es precisamente el objeto primordial de las cooperativas de consumidores y usuarios la entrega de bienes o la prestación de servicios para el consumo directo de los socios y de sus familiares, sosteniendo la doctrina que devienen inaplicables, en exclusiva a las transacciones entre los estos y aquella las reglas que disciplinan la compraventa, al suponerse a la estructura externa de dicho contrato de cambio de relación interna de distribución de bienes adquiridos por la cooperativa con dicha finalidad y en calidad de "mayorista", lo que acoge el legislador que, de forma expresa, rechaza que aquella entrega deba calificarse de "venta", sin que, por ello, extremo frente a un conflicto de leyes en el que la especialidad de la normativa de cooperativas deba primar frente a la general.»

Otra de las consecuencias de configurar este derecho como específico y personalísimo es que el socio no puede gravar el derecho por actos equivalentes a la transmisión, como por ejemplo la constitución de una hipoteca.

Finalmente, al no tratarse de un derecho real ni de un contrato de arrendamiento, suscita dudas su posible inscripción en el Registro de la Propiedad. Sería inscribible si en base al artículo 2 apartado tercero de la Ley Hipotecaria pudiera considerarse que la cesión de un derecho personal constituye un acto de adjudicación de bienes inmuebles.

10.4.2. Derechos Reales vs Derechos Personales. Principales consecuencias

Los miembros de la cooperativa disfrutan de un conjunto de derechos de naturaleza política, económica y derivados de la actividad cooperativizada, por su condición de socios. Estos derechos y los correspondientes deberes no dependen del capital aportado, sino que corresponden al socio en cuanto tal, o dependen de la participación de éste en las actividades cooperativizadas. El derecho derivado de la actividad cooperativizada corresponde a la obtención de un alojamiento privativo, así como al uso y disfrute de los espacios comunes y a los demás servicios que preste la cooperativa.

El derecho de uso que se cede al socio puede configurarse libremente bajo cualquier título o modalidad y tener naturaleza de derecho real limitado o bien puede tener naturaleza personal u obligacional como un contrato de arrendamiento. Las cooperativas deberían escoger aquel derecho que naturalmente se adaptase más a sus necesidades sin llegar al extremo de desnaturalizarlo; teniendo en cuenta las consecuencias derivadas de configurar la cesión de uso como un derecho personal o de hacerlo como un derecho real.

Las principales consecuencias de aplicar uno u otro son: el régimen jurídico aplicable, el grado de protección y de seguridad jurídica, el contenido de derechos y obligaciones del titular, la facultad de transmisión y la posibilidad de establecer cargas y gravámenes sobre el mismo. En muchos casos estas cuestiones no parecen ser acordes a los principios que inspiran la vivienda colaborativa, ni a los intereses de los socios del proyecto concreto.

10.4.2.1. Régimen jurídico aplicable

En el caso de que el derecho se configure como de naturaleza personal tendrá un papel muy importante la autonomía de la voluntad y por tanto lo pactado por las partes art 1255 CC. Y más concretamente si se trata de un contrato de arrendamiento entre la

cooperativa y los socios, el régimen legal aplicable sería en primer lugar las normas imperativas de la LAU, la voluntad de las partes en aquellas cuestiones reguladas en el título II y siempre y cuando se respete el art 6 de la misma ley y finalmente y con carácter supletorio las normas de CC. Como consecuencia de la imperatividad de los preceptos de la LAU el arrendamiento es una opción que aporta una menor flexibilidad en comparación con los derechos reales.

Mientras que si se opta por un derecho real el vínculo socio- cooperativo se regirá por lo dispuesto en el CC, la LH, el RH, la LS y por la autonomía de la voluntad de las partes.

10.4.2.2. Grado de protección y seguridad jurídica

Una de las principales y más importantes implicaciones a la hora de configurar este derecho es el grado de protección que tendrá el mismo, ya que no es la misma para los derechos reales que para los personales.

Los derechos reales se caracterizan por ser absolutos y por su protección *erga omnes*, mientras que los derechos personales son relativos puesto que solo pueden ser efectivos entre las partes contratantes, es decir, las acciones solo podrán ir dirigidas contra el sujeto pasivo y sus herederos.

Además, las exigencias de seguridad jurídica y seguridad del tráfico se sitúan en un primer plano en el caso de los derechos reales, debido a su mencionada absolutividad. A cubrir estas exigencias atiende la publicidad de los derechos reales: se trata de establecer mecanismos que, por una parte, faciliten la prueba de la titularidad en el tráfico y que, por otra parte, procuren que los terceros que entren en relación con la cosa puedan conocer la situación jurídica del bien y estar razonablemente seguros de qué adquieren y con qué cargas o limitaciones lo hacen. El instrumento a través del cual se articula la publicidad de los derechos reales sobre bienes inmuebles es el Registro de la Propiedad[55].

10.4.2.3. Transmisibilidad del derecho

El arrendamiento permite la transmisión del goce y el disfrute de manera temporal, así como se permite la transmisibilidad en cuanto al derecho de usufructo. Por otro lado, tanto los derechos de uso como de habitación son intransmisibles como veremos de forma más extensa a continuación.

[55] Contreras, 2016: 81.

10.4.3. Arrendamiento

10.4.3.1. Consideraciones generales previas sobre la Ley de Arrendamientos Urbanos

La Ley de Arrendamientos Urbanos[56] es una ley civil dictada por el Estado al amparo del artículo 149.1,8 de la CE y tiene carácter de ley aplicable en todo el territorio nacional mientras no legislen sobre la relación arrendaticia urbana las Comunidades Autónomas con competencia para dictar normas en materia de derecho civil.

El régimen regulador de los arrendamientos urbanos se ha venido reformando sucesivamente para tratar de adaptarlo a la realidad socioeconómica de cada momento. Uno de los elementos del contrato que ha sufrido numerosas modificaciones y que es interesante de cara al estudio de las cooperativas de viviendas, es la duración mínima del arrendamiento. Se trata de uno de los elementos determinantes para garantizar la estabilidad del contrato y que además influye en la oferta y la demanda del mercado inmobiliario.

Interesa hacer un breve resumen de la evolución que ha sufrido la regulación arrendaticia española y sus principales consecuencias.

En primer lugar, el texto refundido de la LAU de 1964[57], aprobado por Decreto de 24 de diciembre de 1964, intentó atemperar el movimiento liberalizador de la propiedad urbana a las circunstancias económicas del país y de las exigencias de la justicia. Los principales resultados de esta ley fueron contratos con rentas no elevadas y la consagración de un régimen de subrogaciones, tanto *inter vivos* como *mortis causa*, favorable a los intereses del arrendatario.

Posteriormente el RDL 21/1985[58] sobre medidas de Política Económica, tuvo como principal motivo la reactivación de la economía debido a la necesidad de impulsar el sector de la construcción de viviendas y locales destinados al arrendamiento y poder aumentar la reducida oferta de alquiler que existía desde hacía décadas[59]. Este Decreto suprimió el carácter obligatorio de la prórroga forzosa del contrato e instauró la libertad para pactar la duración de este. Se consiguió detener así la disminución del porcentaje de

[56] Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Publicada en el BOE núm. 282, de 25 de noviembre de 1994.

[57] Ley 40/1964, de 11 de junio, de Reforma de la de Arrendamientos Urbanos. Publicada en BOE núm. 141, de 12 de junio de 1964, páginas 7654 a 7661.

[58] Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica. Publicado en BOE núm. 111, de 9 de mayo de 1985, páginas 13176 a 13177.

[59] Molina, 2017: 193-194.

viviendas alquiladas, pero por otro lado se generó inestabilidad caracterizada por contratos de corta duración y por un aumento de las rentas agravado por su simultaneidad en el tiempo con un periodo de elevación de los precios del mercado inmobiliario.

En este momento existía en España una diversidad de categorías contractuales que generó dos problemas, por un lado, la desigualdad de condiciones entre los dos tipos de contratos y por otro el traslado de la protección de una parte del contrato a la otra de forma radical.

En el momento de publicación de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 el alquiler aparecía como una alternativa poco atractiva Este contexto explica que se buscase establecer un nuevo régimen para conseguir el equilibrio adecuado entre los derechos y obligaciones del arrendador y arrendatario, con intención de potenciar la oferta de viviendas en alquiler en el mercado inmobiliario[60]. Se sigue protegiendo al arrendatario, pero en menor medida que en el año 64 y respecto a la duración del contrato es interesante que se determina libremente por las partes y que legalmente y de modo obligatorio para el arrendador, todo contrato de alquiler tiene una duración mínima de cinco años. Con la duración mínima del contrato se pretendía dotar de estabilidad al arrendatario sin establecer un plazo excesivo que perjudique al propietario. Si bien se debe tener en cuenta que a pesar de las reformas no consiguió suprimirse la complejidad que revertía el contrato de alquiler[61].

La ley 4/2013 de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas[62], pretendía dinamizar el mercado mediante la flexibilización de las relaciones contractuales, el refuerzo de la seguridad jurídica del arrendamiento y de mayor agilidad en el proceso de desahucio. Esta reforma se realizó en un contexto marcado por los efectos de la burbuja inmobiliaria, entre ellos los problemas derivados de la morosidad hipotecaria consecuencia de la concesión abusiva de préstamos. Es por eso por lo que la regulación trató de reforzar la protección de los deudores hipotecarios y reestructurar la deuda y el alquiler social, así como otorgar las garantías necesarias a los arrendadores para fomentar un verdadero mercado profesionalizado de alquiler.

Entre sus objetivos estaba también el de reforzar la libertad de pactos para dar prioridad a la voluntad de las partes en el marco de lo establecido en el título II, siempre

[60] García ,1997: 155-170.

[61] Molina, 2017: 194-196.

[62] Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. Publicada en BOE núm. 134, de 5 de junio de 2013, páginas 42244 a 42256.

en relación con el art. 6, es decir, siempre y cuando lo pactado implique un beneficio para el arrendatario. Respecto a la duración del contrato, esta pasa de cinco a tres años y también se reduce la prórroga tácita a un año, de forma que se reduce el tiempo de vida de estos contratos con el deseo de buscar mayor flexibilidad y adaptación a los eventuales cambios en las circunstancias personales de las partes contratantes.

El resultado principal fue situar a ambas partes contractuales en un plano casi de igualdad, contratos más inestables e inseguros que se alejan de ser una opción para aquellos que deseen permanecer en el domicilio por un tiempo prolongado. Además, en la práctica la mayor libertad de pacto no supuso un cambio tan trascendental[63].

El RDL 7/2019, de 1 de marzo, en materia de viviendas y alquiler se basa en las dificultades económicas de los colectivos vulnerables para hacer frente al pago de los alquileres[64]. La regulación presenta novedades significativas fundamentalmente respecto a la duración del contrato ya que se vuelve al plazo mínimo de duración de cinco años, por entender que un plazo de estas características permite una cierta estabilidad para las unidades familiares que les posibilita contemplar el arrendamiento como alternativa válida a la propiedad. El plazo de duración se articula a partir del libre pacto entre las partes sobre la duración inicial del contrato más un sistema de prórrogas anuales obligatorias hasta alcanzar el mínimo de cinco años de duración. Otra de las intenciones de la reforma de este año fue la de reforzar la posición del arrendatario frente al carácter liberalizador de la del 2013.

Los elementos del contrato de arrendamiento que han sido objeto de modificación a lo largo de los años son determinantes a la hora de elegir que este sea el derecho que se transmita a través de la cesión de uso en un proyecto de cooperativa de vivienda. Sobre todo, la duración del contrato, la transmisión de la condición de socio, las normas de carácter imperativo y el papel que juega la autonomía de la voluntad.

10.4.3.2. Análisis del arrendamiento

Lo que interesa es ver si el arrendamiento es una figura idónea para vehicular el derecho de uso que se cede en las cooperativas de *cohousing*, es decir, si la atribución del uso de las dependencias privativas mediante un contrato de arrendamiento es deseable.

[63] Blanco, 2014.

[64] Morales, 2019.

El contrato de arrendamiento es aquel por el que una de las partes se obliga a proporcionar a la otra, mediante pago de un precio, el uso y disfrute temporal de una cosa, a prestarle temporalmente sus servicios o a hacer por cuenta de ella una obra determinada. Los elementos característicos del contrato de arrendamiento y que se deben tener en cuenta son: transmisibilidad del goce o disfrute de manera temporal, carácter consensual, bilateral y oneroso, conmutativo y con una duración más o menos extensa, pero en todo caso determinada[65].

El primer inconveniente que plantea que exista un arrendamiento en los casos de cesión de uso deriva de que este es un contrato en el que existen dos partes independientes con intereses contrapuestos. El problema es que, en el caso de las cooperativas de vivienda, la cooperativa y el socio no son partes completamente independientes y no tienen intereses opuestos, sino que el socio disfruta de ese derecho cedido por ser miembro de esta.

En esta misma línea, cuando se plantea un proyecto de vivienda colaborativa se está pensando en constituirlo con una duración indefinida o, cuanto menos, indeterminada puesto que uno de sus objetivos principales es la estabilidad en el tiempo. Esta intención resulta incompatible con el régimen de duración de los arrendamientos urbanos ya que a pesar de que la duración del contrato se puede pactar libremente por las partes, si esta es menor de cinco años (o siete si el arrendador es una persona jurídica), al final del contrato este se prorrogará obligatoriamente hasta alcanzar la duración mínima legalmente establecida de cinco años. Una vez se cumplan los cinco años de duración mínima y sin avisar de la intención de no renovar el contrato, existe una prórroga tácita de hasta un máximo de otros tres años. En todo caso el tiempo determinado es un elemento esencial del contrato de arrendamiento. La imprevisión de las partes en su establecimiento no determina la ineficacia del contrato por ausencia de este, sino la entrada en juego del plazo previsto para esta eventualidad[66].

También tendría efectos de cara a la realización de obras ya que ni podrían llevarse a cabo sin el permiso de la propiedad, que en este caso sería la propiedad colectiva, es decir, la cooperativa de vivienda.

Otro problema gira en torno al derecho de desistimiento y a la subrogación legal *mortis causa* (arts 12,15 y 16 LAU). El derecho del arrendatario puede cederse y transmitirse e hipotecarse mientras que esta posibilidad no puede admitirse en el

[65] Lasarte et al., 2017: 229.

[66] Bercovitz y Ataz, 2020: Consultado online.

supuesto cooperativo de forma libre, ya que se encuentra sujeta a la condición de socio. Respecto a la subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario (art. 16 LAU), no tiene nada que ver con las normas sucesorias previstas en la legislación cooperativa en el caso de defunción de un socio.

De todos estos efectos se desprende la falta de adecuación de la normativa arrendaticia a los proyectos objeto de estudio y por tanto no parece ser la opción más adecuada para constituir la cesión de uso. Para que pudiera funcionar sería necesaria una reforma legislativa que permitiera articular un contrato de arrendamiento adaptado a las necesidades de la cooperativa y del usuario, es decir, una reforma en la línea europea que prevea la posibilidad de que los arrendamientos de duración limitada convivan con arrendamientos de larga duración[67].

10.4.4. Derecho real limitado

Una de las consecuencias que tiene optar por un derecho real es la protección *erga omnes* que favorecería en este caso la estabilidad de las cooperativas. Esta protección deriva de su inscripción en el Registro de la Propiedad, y para poder realizar la inscripción correspondiente en el caso de una nueva vivienda colaborativa, el edificio nuevo debe inmatricularse. Esta primera inscripción registral requiere la división horizontal aun cuando el edificio pertenezca a un propietario único, lo cual tiene efectos económicos puesto que supone un gasto. El inconveniente surge ya que una de las ventajas del modelo de *cohousing* es que al ser la cooperativa la propietaria única de todo el edificio no es necesario proceder a la división horizontal, lo que comporta un importante ahorro de costes en escrituras, tributos y honorarios del Registrador. Si se opta por un derecho real a favor del socio, que recae sobre la vivienda privativa, ese ahorro de costes no tendrá lugar[68].

Son varias las posibilidades a la hora de elegir ceder un derecho real limitado, pero interesan en particular los denominados derechos reales de goce que presentan las notas propias de los derechos reales (alcance general, afección a la cosa, eficacia *erga omnes* o reipersecutoriedad…), al tiempo que resalta en ellos un altísimo componente posesorio (goce, uso y disfrute, total o parcial del bien) ausente de los demás derechos reales limitados. Cuanto mayor sea el contenido del derecho real de goce más restringida verá el propietario su facultad de gozar[69].

[67] Alguacil et al., 2020.

[68] Alguacil et al., 2020.

[69] Lasarte y Zurita, 2019: 145-163.

10.4.4.1. Usufructo

Es el derecho de goce por excelencia y concede a su titular la posesión inmediata sobre la cosa y el derecho de usarla, así como la facultad de percibir los frutos que produzca con el límite general de tener que conservar la forma y sustancia de la cosa usufructuada. En el caso de la cooperativa de vivienda, esta sería la nuda propietaria y los socios tendrían un derecho de usufructo sobre las viviendas, siendo el derecho fundamental del usufructuario el de usar el inmueble y hacer suyos los frutos o rendimientos que pueda obtener.

Dos de las características fundamentales de este derecho son su carácter temporal y su transmisibilidad. En cuanto a la temporalidad, normalmente se constituye como vitalicio y por tanto queda el derecho ligado a la subsistencia de su titular. El carácter temporal conlleva en todo caso la obligación de restitución de la cosa al nudo propietario en el momento de la extinción del derecho. Por otro lado, se trata de un derecho transmisible e hipotecable y el usufructuario puede negociarlo y obtener a cambio de su transmisión o gravamen cierta cantidad de dinero.

Una de las primeras consecuencias de configurar la cesión de uso como un usufructo sería la compatibilidad en cuanto al carácter temporal pero vitalicio del derecho. Las cooperativas de vivienda ceden el uso al socio de forma que el derecho se mantiene con carácter vitalicio mientras no se extinga la relación societaria básica, por lo que en este punto son compatibles.

Los problemas de incompatibilidad comienzan, en primer lugar, con la posición de las partes, es decir, en el usufructo los sujetos se encuentran en posiciones jurídicas diferentes a diferencia de los socios de las cooperativas que no son absolutamente ajenos a ellas ya que tienen los mismos intereses. Aun así, esta cuestión podría salvarse si se considera que la personalidad jurídica de la cooperativa logra la ajenidad absoluta[70].

Otro de los puntos de conflicto es la transmisibilidad del derecho de usufructo ya que este se puede transmitir tanto *inter vivos* como *mortis causa*, mientras que en el caso de la cooperativa para ser titular de este derecho es requisito indispensable tener la condición de socio. En el caso de la transmisión *mortis causa*, las normas que regulan la extinción del usufructo por fallecimiento del usufructuario persona física (art. 513 CC) no casan con la posibilidad de transmitir la condición de socio cooperativo a los herederos. Para que el derecho pueda transmitirse a los herederos del socio cooperativo estos tienen que cumplir los requisitos para ser socios y solicitar su ingreso como tales en la

[70] Lambea, 2012a: 139-178.

cooperativa. En el caso de no entrar a formar parte de esta, a los herederos les corresponde la facultad de exigir la liquidación de las aportaciones realizadas por el socio correspondiente[71].

Asimismo, las reglas cooperativas en ningún caso permiten la hipotecjabilidad de la participación del socio, por lo tanto, no es posible gravar este derecho al contrario de lo que sucede con el usufructo.

10.4.4.2. Uso y habitación

Se trata de dos figuras a las que en buena medida se puede aplicar las normas del usufructo y que se caracterizan: el derecho de uso por conllevar la facultad de usar y percibir los frutos que la cosa produzca, pero de forma limitada, y el derecho de habitación por ser el derecho a ocupar en una casa ajena las dependencias necesarias para el titular y para las personas de su familia[72].

Las facultades y obligaciones del usuario y del titular de un derecho de habitación, se regulan por lo dispuesto en el título constitutivo, en defecto de lo anterior por las disposiciones del CC y en cuanto no se opongan a lo regulado para estos derechos, serán de aplicación las normas establecidas para el usufructo. Concretamente se caracterizan por ser intransmisibles, es decir, no se pueden arrendar ni traspasar por cualquier otro título. Esto se debe a la importancia que tiene en la percepción de los frutos quién sea el titular del derecho y sus familiares, de forma que estos derechos resultan personalísimos e intransmisibles[73].

Un punto de colisión entre el derecho de habitación y la cooperativa es el carácter gratuito del primero, ya que en los proyectos de vivienda colaborativa se paga por el uso de la vivienda una cuota inicial y una cuota mensual, pero este escollo puede salvarse en la constitución del derecho.

Considerando que se cede un derecho real de goce hay que tener en cuenta que tiene, al igual que el arrendamiento, ciertas limitaciones puesto que el régimen jurídico

[71] Alguacil et al., 2020.

[72] Contreras, 2016: 474-478.

[73] La DGRN de 10 de diciembre de 2015 publicada en el BOE núm.310 de 28 de diciembre de 2015, razona que la doctrina mayoritaria admite la transmisibilidad del derecho de uso si así se ha dispuesto en el titulo constitutivo sobre la base de que el artículo 525 del CC no es *ius cogens*.

Para algunos autores la intrasmisibilidad es un elemento esencial pero otros autores entienden que el articulo 525 CC no recoge una norma de ius cogens, de manera que podría establecerse la transmisibilidad del título constitutivo o la posibilidad de, sin transmitir el derecho, ceder su disfrute- eso sí, la medida de la extensión del derecho vendrá determinado por las necesidades del usuario o habitacionista originarios y no por las del transmisario o cesionario.

de estos derechos no está exento de incompatibilidades con los principios que inspiran el modelo de cooperativa de vivienda en régimen de cesión de uso.

Por este motivo se plantea aquí la posibilidad de crear un derecho real atípico, que permita adaptar uno de estos derechos al régimen cooperativo. La clave es determinar si es posible en nuestro ordenamiento crear variantes negociales de los derechos reales previstos en el ordenamiento en base a la autonomía de la voluntad.

10.4.4.3. Debate doctrinal numerus clausus vs numerus apertus

La doctrina se encuentra dividida entre quienes defienden un sistema *numerus clausus*, más restrictivo; y quienes, seguros de las ventajas de la solución contraria, sostienen que la autonomía de la voluntad que preside el derecho contractual se extiende a la creación de derecho reales y a la modificación de los tipos previstos por el legislador.

El debate gira en torno al artículo 1255 del CC y a los artículos 2.2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario[74]. Los defensores de un sistema *numerus apertus*[75] consideran el artículo 1255 aplicable por analogía, así como la posibilidad de inventar diferentes tipos de derechos en base a la autonomía privada de la redacción "otros cualesquiera reales" contenida en el citado artículo 2.2 LH. De igual manera defienden que del art 7 RH se desprende la posibilidad de inscribir en el Registro de la Propiedad otros derechos de la misma naturaleza pero que no estén típicamente contemplados.

Esta tesis está probablemente influenciada por la realidad jurídica que genera nuevas situaciones reales que debe ser consideradas como tal[76].

Por el contrario, los partidarios del *numerus clausus*[77] consideran que tales preceptos no son conclusivos y que el art. 1255 CC merece, antes que una extensión analógica, una interpretación a contrario. Respecto a la expresión "otros cualesquiera reales" sostienen que se refiere a los otros derechos reales típicos, pero no citados expresamente en el precepto. Y finalmente respecto del art. 7 RH sostienen que una norma reglamentaria no puede decidir sobre una cuestión tan sustancial, y en esta línea,

[74] Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario. Publicado en BOE núm. 106, de 16 de abril de 1947.

[75] Albaladejo,1994: 29-34; Díez-Picazo, 2001:47-49; Díez-Picazo, 1976: 284-294; Lacruz, 2000:14-15.

[76] Por ejemplo, la necesidad práctica de crear nuevos derechos atípicos que se ajusten a la realidad se ha visto plasmada en la admisión de un nuevo derecho real, la multipropiedad, en la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias publicada en el BOE núm. 300, de 16 de diciembre de 1998, páginas 42076 a 42087.

[77] Serra et al., 2015; Servat, 1948: 752.

la sala tercera del Tribunal Supremo declaró la nulidad de los preceptos del RH que introducían y regulaban nuevos tipos de derechos reales, así como los que exigían para la inscripción o eficacia *erga omnes* de los derechos reales previstos en la ley requisitos no contemplados en esta[78]. La conclusión principal es que la reserva de ley que afecta al derecho de propiedad se extiende a los derechos reales limitados y por tanto las normas reglamentarias no pueden ni crear ni regular derechos reales no previstos en la ley. Esta doctrina no prejuzga para nada la solución del problema de cuál es el ámbito de la autonomía privada en la creación y conformación de los derechos reales, simplemente se limita a excluir la intervención independiente de los reglamentos.

Tanto el Tribunal Supremo como la Dirección General del Registro y del Notariado han manifestado de manera reiterada la vigencia del *numerus apertus* aplicándolo siempre a los casos concretos y con la debida cautela y criterio restrictivo. Si en la configuración de los derechos de obligación predomina el principio de autonomía de la voluntad, en los derechos reales predomina en cambio, el orden público sin negar totalmente el juego de la autonomía de la voluntad[79].

La apertura a nuevos tipos de derechos reales se ha dado sobre todo sobre la base de una cierta tipicidad normativa y se ha requerido además una razón objetiva y suficiente que justifique la conformación voluntaria de la figura como derecho real con eficacia *erga omnes*. Los casos dudosos se han resuelto en favor de los efectos meramente obligacionales de lo pretendido por las partes[80]. Se pueden por tanto crear nuevos derechos reales por parte de los particulares y tendrán su culminación con la inscripción en el Registro de la Propiedad siempre y cuando se sometan a estrictos límites y requisitos como se desprende de numerosas resoluciones de la DGRN[81]. Concretamente la resolución 4 de mayo de 2009[82] establece que no es suficiente la voluntad o la denominación del derecho para que este se considere real ya que además es necesario que se cumplan una serie de requisitos: reunir los requisitos típicos del derecho real, reunir los requisitos de fondo**,** que el objeto del derecho (contenido

[78] Sentencia de 31 de enero de 2001, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, por la que se anula el artículo primero del Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, en cuanto modifica y redacta diversos artículos del Reglamento Hipotecario. Fundamentos jurídicos 8, 13 y 18.

[79] Resolución de la DGRN de 23 octubre de 1987 publicada en el BOE núm. 276 de 18 de noviembre de 1987.

[80] Contreras, 2016: 41-45.

[81] RRDGRN 18 de julio de 2005 y 4 de mayo de 2009.

[82] Resolución de 4 de mayo de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Congelados y Frescos del Mar, S.A., contra la negativa del registrador de la propiedad de Getafe núm. 1 a la inscripción de un acta de solicitud de nota marginal.

facultades) esté suficientemente determinado[83] y que exista causa o razón justificante para la creación de un nuevo derecho[84].

11. CONCLUSIONES

El aumento del *cohousing* en España está directamente relacionado con el auge del cooperativismo, ya que las cooperativas son la figura jurídica que mejor permite llevar estos proyectos a la práctica. Dentro del vasto mundo del cooperativismo, las cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso son las que resultan idóneas como instrumentos de economía social que permiten abaratar los costes de adquirir una vivienda y por tanto, cumplir con el objetivo de asequibilidad en el acceso.

La configuración del derecho de cesión de uso puede hacerse bajo cualquier título admitido en derecho, pero no existe una solución única y clara, en parte debido a la complejidad del modelo y a su carácter innovador. El régimen de cesión de uso resulta incompatible con algunos aspectos de los derechos reales y de los derechos personales, sobre todo en aquellos relacionados con el régimen jurídico aplicable, el grado de protección y la transmisibilidad y la posibilidad de gravamen. En este sentido, se ha descartado en un primer momento la posibilidad de constituir la cesión de uso como un arrendamiento ya que en este contrato el tiempo determinado es un elemento esencial, mientras que en la cooperativa el derecho de uso se constituye con carácter indefinido. Por su parte, los derechos reales aportan sin duda una mayor protección y estabilidad, pero también presentan rasgos que los alejan del modelo. Sin embargo, existen dos corrientes doctrinales principales, una que opta por la configuración de un derecho real limitado atípico que se apoya en la doctrina del *numerus apertus* y por otro lado la que prefiere un derecho personal innominado ligado a la condición de socio.

El mayor problema a la hora de encajar el modelo de cesión de uso en nuestro ordenamiento es que el modelo tradicional de acceso a la vivienda en España es el que subyace en toda la legislación vigente. Tanto en el caso del arrendamiento, como en los derechos reales, el ordenamiento jurídico está pensando en dos partes con intereses contrapuestos que requieren diferentes grados de protección. Lo que no cuadra es que, en las cooperativas de viviendas, los socios y la cooperativa se encuentran en una posición de intereses y objetivos comunes. Por consiguiente, a pesar de existir

[83] Diez- Picazo al hablar de la determinación del objeto de la relación jurídico-real añade que el requisito de determinación del objeto se traduce en la necesidad de una absoluta individualización objetiva. No existirá por tanto derecho real si no está determinado su objeto, de la misma forma que el sujeto titular del mismo debe ser específico (cabe cierta indeterminación inicial siempre que con posterioridad pueda determinarse).

[84] Goñi, 2006.

herramientas jurídicas suficientes para asegurar el modelo, todas ellas (leyes cooperativas, de suelo, la LH, la LAU, planes de vivienda, políticas públicas…) están inspiradas por los contratos típicos de alquiler y propiedad.

En este contexto de ausencia de una regulación específica y con la vista puesta en la relación interna entre los socios y la cooperativa como elemento clave, se ha tratado de asegurar el modelo desde los Estatutos, si bien esto conlleva numerosos problemas. Por un lado, porque la organización interna de la cooperativa plantea inconvenientes debido a que el funcionamiento real de estos proyectos tampoco encaja con el imperativo legal en la mayoría de las ocasiones. Y, por otro lado, porque al fin y al cabo los Estatutos, con ciertas mayorías, se pueden modificar, lo cual es un riesgo para la seguridad jurídica del modelo y de cada proyecto en específico.

Por lo tanto, la siguiente cuestión que se plantea gira en torno a la conveniencia de positivizar el modelo, configurando la cesión de uso como una de las posibilidades estudiadas y así establecer las bases para su regulación; o si, por el contrario, la posibilidad de aplicar la normativa existente y utilizar los Estatutos adaptándolos en la medida de lo posible a cada caso concreto. La elaboración y aprobación de una ley específica que siente las bases de los proyectos de cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso suscita dos cuestiones importantes: una es la eficacia de esta norma y si permitiría la flexibilidad necesaria para configurar diferentes tipos de proyectos; mientras que la otra gira en torno a la competencia. Uno de los factores que hace más compleja la consolidación como alternativa este fenómeno habitacional es la división de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas. En esta línea una ley estatal no sería suficiente, puesto que cada Comunidad Autónoma tiene sus peculiaridades en la regulación cooperativa y el urbanismo es una competencia local.

Con el objetivo de conseguir la mencionada seguridad jurídica, la mejor opción sería que la legislación vigente se adaptase a las nuevas necesidades sociales, incluyendo entre sus propósitos y sus objetivos el de promover la cesión de uso como una figura independiente del arrendamiento y la propiedad. Parece ser la mejor solución y más aún si se analiza a la luz del caso del País Vasco, que es un claro ejemplo de modificación legislativa en materia de vivienda y en materia de cooperativas, introduciendo la cesión de uso como posibilidad mediante la regulación de sus características fundamentales que posteriormente deberán ser desarrolladas en los Estatutos de cada cooperativa (Ley de vivienda del País Vasco en su disposición adicional tercera y artículo 118.3 de la Ley de Cooperativas de Euskadi).

12. BIBLIOGRAFÍA

Albaladejo, M. (1994) Derecho Civil, III. Derecho de bienes, vol. I, ed. Bosch.

Albors Sorolla, M. A. (2012). *Estudio del modelo Andel de cooperativas de viviendas en cesión de uso y su posibilidad de introducción en España*. (Tesis de Máster). Universidad Politécnica de Valencia.

Alguacil Denche, A., Alguacil Gómez, J., Arasanz Díaz, J, Fernández Evangelista, G, León Paniagua, J, Olea Ferreras, S. y Renes Ayala, V. (2016). "La vivienda en España en el siglo XXI. Diagnóstico del modelo residencial y propuestas para otra política de vivienda. Resumen ejecutivo". Fundación Foessa.

Alguacil Marí, P., Bonet Sánchez, P. y Grau López, C. (2020). *Guía jurídica y fiscal del Cohousing Cooperativo en la Comunidad Valenciana*.

Bercovitz Rodríguez-Cano, R. y Ataz López, J. (2020). *Comentarios a La Ley De Arrendamientos Urbanos*. Capitulo II: de la duración del contrato.

Blanco Carrasco, M. (2014*). La reforma de los arrendamientos urbanos efectuada por la Ley 4/2013* (Colección Jurídica General). Madrid: Editorial Reus.

Cabrera, M. (2018)." Cooperativas de vivienda: experiencia en Uruguay". Gizarte Ekonomiaren Euskal Aldizkaria-Revista Vasca de Economía Social, (15)

De Pablo Contreras, P. (2016). *Curso de Derecho Civil III*.

Díez picazo, L. (2001). Sistema de Derecho Civil, vol. III, ed. Tecnos.

Díez-Picazo, L. (1976). "Autonomía privada y derechos reales" Revista critica de Derecho Inmobiliario, núm. 513.

Díez-Picazo, L. (2007). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*.

Durán, M. L. (2017). "Aspectos tributarios del cohousing o covivienda". Revista Jurídica de Economía Social y Cooperativa, 137.

Etxezarreta, A. y Merino Hernández, S. (2013). "Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica". REVESCO núm. 13

Etxezarreta, A., Cano, G., & Merino, S. (2018). "Las cooperativas de viviendas de cesión de uso: Experiencias emergentes en España". CIRIEC - España*,* (92)

Fajardo García, G. (2013*). Marco jurídico del cooperativismo de viviendas.* Universidad de Valencia.

García Cantero, G. (1997). "La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos. Proyecto Social". Revista De Relaciones Laborales, (4-5)

Garzo, M. y Zabaleta, X. (2016). *Prospección de buenas prácticas en políticas de vivienda en el ámbito regional y local de la Unión Europea*. Observatorio de la realidad social. Gobierno de Navarra.

Goñi Rodríguez de Almeida, M. (2006). "Examen de la evolución jurisprudencial y doctrinal hacia la admisión de un numerus apertus en los derechos reales y su estrecha relación con el principio de especialidad". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario núm. 693 de enero-febrero 2006.

Grau López, C. (2020). *Soluciones a la vivienda en tiempos de crisis. Congreso Virtual de vivienda colaborativa.* Cohabitar.

Hispacoop. (2018). *Cohousing senior y cooperativismo de consumo*.

Lacruz Berdejo, J. (2000). *Elementos de Derecho Civil, III*, vol. I, ed. Dykinson, Madrid.

Lambea Rueda, A. (2012a). "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)

Lambea Rueda, A. (2012b). *Cooperativas de viviendas en España: modelos de adjudicación.* Congreso internacional RULESCOOP.

Lasarte Álvarez, C. y Díaz de Lezcano Sevillano, I., Pous de la Flor, M. P. y Godoy Domínguez, L. A. (2017). *Principios de Derecho Civil*. Tomo III. Contratos.

Lasarte Álvarez, C. y Zurita Martín, I. (2019). *Compendio De Derechos Reales: Derechos Reales E Hipotecario.*

Merino Hernández, S. (2018). "Realidad de las cooperativas de viviendas en la Comunidad Autónoma del País Vasco". Gizarte Ekonomiaren Euskal Aldizkaria-Revista Vasca de Economía Social, (15).

Molina Roig, E. (2017). *Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda en un contexto europeo* (Doctoral dissertation). Universitat Rovira i Virgili.

Morales Ferrer, S. (2019). "Comentarios sobre la reforma del alquiler en España: un breve estudio sobre el real decreto-ley 7/2019, sobre las familias vulnerables en España". Revista da Faculdade de Direito *da UFG*, 43.

Peinado Gracía, J. y Vázquez Ruano, T. (2019). *Tratado de derecho de sociedades cooperativas* (2ª ed.). Valencia: Tirant Lo Blanch. Tomo I y II

Serra Rodríguez, A. y de Verda Beamonte, J.R. (coord.) (2015). *Derecho civil: III*. Tirant lo Blanch.

Servat, J. (1948). "Derechos reales y pactos de trascendencia real" Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, núm. 247.

Vidal-Folch Duch, L. (2018). "El cooperativismo, una alternativa posible a la financiación de la vivienda". Barcelona Center for International Affairs núm. 207.

13.ANEXO NORMATIVO

Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. Publicado en BOE núm. 58, de 27 de febrero de 1946.

Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario. Publicado en BOE núm. 106, de 16 de abril de 1947.

Ley 40/1964, de 11 de junio, de Reforma de la de Arrendamientos Urbanos. Publicada en BOE núm. 141, de 12 de junio de 1964.

Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica. Publicado en BOE núm. 111, de 9 de mayo de 1985.

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Publicada en el BOE núm. 282, de 25 de noviembre de 1994.

Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias publicada en el BOE núm. 300, de 16 de diciembre de 1998.

Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas. Publicada en el BOE núm. 170, de 17/07/1999.

Reglamento (CE) n.º 1435/2003, del Consejo de 22 de julio de 2003, sobre la Sociedad Cooperativa Europea (SCE).

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. Publicada en BOE núm. 134, de 5 de junio de 2013.

Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda. Publicada en el BOE núm. 166, de 13 de julio de 2015.

Ley 5/2019, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. Publicada en BOE núm. 13, de 15 de enero de 2020.

Legislación cooperativa autonómica: Tabla 1

Legislación cooperativa general	Regulación cesión de uso	Artículo
Ley 14/2011, de 2 de diciembre, de sociedades cooperativas andaluzas	Contempla la atribución del uso sin regulación específica. La considera cde consumo	Art.97
Ley 9/1998, de 2 de diciembre, de Cooperativas de Aragón	Contempla la atribución del uso sin regulación específica.	Art.84
Ley 6/2013, de 6 de noviembre, de Cooperativas de Cantabria	Contempla la atribución del uso sin regulación específica.	Art.114
Ley 4/2002 de 11 de abril, de cooperativas de Castilla y León	Contempla la atribución del uso sin regulación específica.	Art.118
Ley 11/2010, de 4 de noviembre, de Cooperativa de Castilla-La Mancha	Contempla la atribución del uso sin regulación específica.	Art.135
Ley 12/2015, de 9 de julio, de cooperativas de Cataluña	Contempla la atribución del uso sin regulación específica.	Art.123
Decreto legislativo 2/2015, de 15 de mayo, texto refundido de la Ley de Cooperativas de la Comunidad Valenciana	Contempla la atribución del uso sin regulación específica.	Art.91
Ley 9/2018, de 30 de octubre, de Sociedades Cooperativas de Extremadura	Contempla la atribución del uso sin regulación específica.	Art.158
Ley 15/1998, de 18 de diciembre, Ley de Cooperativas de Galicia	Contempla la atribución del uso sin regulación específica.	Art.120
Ley 1/2003, de 20 de marzo, de Cooperativas de las Islas Baleares	Contempla la atribución del uso sin regulación específica.	Art.115
Ley 4/2001, de 2 de julio, de Cooperativas de la Rioja	Contempla la atribución del uso sin regulación específica.	Art.119
Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de Madrid	Contempla la atribución del uso sin regulación específica. Autoayuda consumidora	Art.114
Ley Foral 14/2006, de 11 de diciembre, de Cooperativas de Navarra	Contempla la atribución del uso sin regulación específica.	Art.68

Ley 11/2019, de 20 de diciembre, de Cooperativas de Euskadi	Regulación específica del modelo de cesión de uso.	Art.118
Ley 4/2010, de 29 de junio, de Cooperativas del Principado de Asturias	Contempla la atribución del uso sin regulación específica.	Art.153
Ley 8/2006, de 16 de noviembre, de Sociedades Cooperativas de Murcia	Contempla la atribución del uso sin regulación específica.	Art.112

Fuente: Cristina R. Grau (2020).

14. ANEXO JURISPRUDENCIAL

Sentencia TJUE de 14 de marzo de 2013 (asunto C 415/11). (EUR-lex).

STC 72/1983 de 29 de julio. (Buscador de jurisprudencia Constitucional).

STC 44/1984 de 27 de marzo. (Buscador de jurisprudencia Constitucional).

STC 165/1985 de 5 de diciembre. (Buscador de jurisprudencia Constitucional).

Sentencia de 31 de enero de 2001, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo. Publicada en BOE núm. 79, de 2 de abril de 2001.

Resolución DGRN de 23 de octubre de 1987. Publicada en el BOE núm. 2776 de 18 de noviembre de 1987.

Resolución DGRN de 18 de julio de 2005. Publicada em BOE núm. 219, de 13 de septiembre de 2005.

Resolución DGRN de 4 de mayo de 2009. Publicada en BOE núm. 131, de 30 de mayo de 2009.

Resolución DGRN de 10 de diciembre de 2015. Publicada en el BOE núm. 310 de 28 de diciembre de 2015.