

---

# Vivienda colaborativa. Producción y usos compartidos

---

PID\_00249208

Xavier Anzano

---

Tiempo mínimo de dedicación recomendado: 3 horas

---





# Índice

<b>1. Cooperativas de vivienda</b> .....	5
1.1. Cooperativas de vivienda de propiedad .....	6
1.2. Cooperativas de cesión de uso y modelos similares .....	7
1.3. Legislación de cooperativas de viviendas .....	10
1.4. Constitución de una cooperativa de vivienda .....	11
1.5. Estatutos sociales de una cooperativa de vivienda .....	13
<b>2. Vivienda colaborativa, definición y características</b> .....	14
2.1. Impulsores y usuarios .....	15
2.2. Vivienda, consumo, entorno y socialización .....	15
2.3. La ciudad jardín como antecedente de algunos modelos de <i>Cohousing</i> .....	16
2.4. La vivienda colaborativa como proyecto participativo .....	19
2.5. Organización .....	20
2.6. Financiación de proyectos .....	21
2.7. Gestión .....	22
<b>3. Conceptos asociados</b> .....	24
3.1. Economía social .....	24
3.2. Autoconstrucción .....	26
3.3. <i>Passivhaus</i> .....	28
3.4. Ocupación .....	30
<b>Resumen</b> .....	33
<b>Bibliografía</b> .....	37



## 1. Cooperativas de vivienda

Las primeras cooperativas aparecen en el Reino Unido durante la Revolución industrial, fundamentalmente fueron cooperativas de consumo cuyo propósito era que sus asociados pudieran acceder a productos de primera necesidad al mejor precio posible. Este fue el caso de la Sociedad de las Hilanderas de Fenwick de 1769 o la Sociedad Equitativa de los Pioneros de Rochdala de 1844.

La Alianza Cooperativa Internacional ha adoptado la siguiente definición:

«Una cooperativa es una 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».

En España es un sistema ampliamente regulado por leyes estatales y autonómicas.

Las **cooperativas de vivienda** tienen el objeto de proporcionar vivienda a precio de coste a sus socios mediante cualquier modelo de tenencia (propiedad, cesión de uso, alquiler...).

También pueden ofrecer servicios asociados a la vivienda o al uso de los espacios comunes del edificio o complejo de viviendas, regular y gestionar su administración, conservación y mejora.

Para la promoción de vivienda, las cooperativas pueden adquirir un solar o cualquier derecho que les permita construir sobre él. O bien adquirir un edificio para su rehabilitación y conversión en vivienda. Las cooperativas pueden edificar sobre suelo calificado como de protección oficial o no; en el caso de hacerlo, las personas adjudicatarias de esas viviendas deberán cumplir con los requisitos de acceso a la vivienda protegida. Pueden constituirse cooperativas para la promoción de viviendas habituales y permanentes, de uso vacacional o para personas mayores o con algún tipo de discapacidad.

En los siguientes apartados estableceremos las diferentes clases de cooperativas de viviendas (promotoras o gestoras), sus modalidades funcionales (tradicionales o colaborativas) o las formas de acceso y adjudicación de viviendas (propiedad, alquiler, masovería, derecho de uso o habitación, usufructo...).

## 1.1. Cooperativas de vivienda de propiedad

Las **cooperativas promotoras** (de viviendas de propiedad) son aquellas que con la adquisición de un derecho de tenencia o explotación sobre un suelo o edificio (mediante la compra, o de derecho de superficie) promueven viviendas para sus socios que les serán adjudicadas en régimen de propiedad.

Si la promoción se realiza sobre un derecho de superficie, se transmitirá de igual forma a los adjudicatarios sobre las viviendas, o se establecerá una propiedad temporal con una duración determinada inferior o igual a la establecida en el derecho de superficie.

Los socios de la cooperativa lo serán con el objeto principal de acceder a la propiedad de una vivienda de forma más económica que si lo hicieran mediante el mercado libre. Al ser la cooperativa la promotora del edificio de viviendas, y ser los cooperativistas sus «accionistas», estos se «ahorran» el margen de beneficio que obtendría un promotor particular. Además, si la promoción se realiza sobre suelo privado calificado de protección oficial en régimen de propiedad, podrá beneficiarse por norma general de un precio sustancialmente más bajo respecto que si el solar fuera libre. Para ello, los cooperativistas deberán cumplir con los requisitos establecidos para el acceso a las viviendas de protección oficial de promoción privada. Los cooperativistas de vivienda de propiedad pueden financiar su compra mediante hipoteca.

Una vez construida la promoción y transmitidas en compraventa sus viviendas, la cooperativa deja de tener sentido, ya que ha cumplido su objeto, que era meramente la construcción. Así, o bien la cooperativa se disuelve si el objeto de esta era la promoción de un único edificio, o bien los socios cooperativistas dejan de serlo una vez que acceden a la propiedad. La promoción desde ese instante se rige por la ley de propiedad horizontal.

Los antiguos cooperativistas, ahora como propietarios, podrán vender o arrendar libremente su vivienda. Excepto en los casos en que las viviendas se hubieran construido sobre suelo protegido, que para poderse transmitir deberá cumplirse con los procesos y limitaciones previstas por la ley.

Este modelo cooperativista de viviendas ha sido el más desarrollado en España, se ha utilizado tanto por particulares como por organizaciones y entidades sociales como sindicatos, asociaciones de profesionales o vecinales. Su impacto social se reduce al ahorro de los adjudicatarios en el acceso a la vivienda de propiedad de este modelo. Pero este no genera, en ningún caso, parque social

de medio o largo recorrido, ya que cuando se realiza en suelo protegido su régimen es de propiedad y su protección queda limitada a unos años (15, 20 o 30).

## 1.2. Cooperativas de cesión de uso y modelos similares

Las **cooperativas de viviendas de cesión de uso** son aquellas que con la adquisición de un derecho de tenencia o explotación sobre un suelo o edificio (mediante la compra, arriendo, derecho de superficie, uso o usufructo) promueven viviendas para sus socios que les serán adjudicadas en régimen de cesión de uso.

Evidentemente, las condiciones de tenencia (duración y tipo) y las capacidades de la cooperativa sobre el bien determinarán y deberán ser compatibles con las condiciones de adjudicación de las viviendas.

Estas condiciones también vendrán determinadas por los estatutos de la cooperativa y la legislación. Así, las personas adjudicatarias socias de la cooperativa podrán disponer de una de las viviendas en régimen de cesión de uso de forma indefinida o temporal, normalmente con la contraprestación de un pago de entrada o depósito y un canon periódico (para la amortización de la promoción y mantenimiento del edificio).

En este modelo, la cooperativa es responsable de:

- La búsqueda de socios cooperativistas con un ideal residencial común.
- La adquisición de un derecho sobre suelo o un edificio (compra, derecho de superficie, cesión de uso, usufructo o arrendamiento).
- La promoción de las viviendas (financiación y construcción).
- La gestión y explotación del edificio o conjunto de viviendas y demás espacios.
- La sostenibilidad económica de la cooperativa.
- El buen gobierno democrático, respetando sus valores y estatutos fundacionales.

Los socios adjudicatarios tendrán los deberes y derechos determinados en los estatutos, conformes a la ley. Podrán darse de baja de la cooperativa y así recuperar el depósito inicial. También se prevé la posibilidad de que el derecho de uso sea heredable o transmisible entre familiares de grado determinado. El cesionario no puede hipotecar su vivienda, ya que no es su propietario, tampoco podrá arrendar la vivienda, excepto en situaciones temporales justificadas y siempre previstas por los estatutos y contratos de cesión, de acuerdo con la ley.

Existen diversos modelos y experiencias de cooperativas de cesión de uso implantadas desde hace tiempo en los países donde este sistema está ampliamente desarrollado, algunos de los más representativos son:

1) **Modelo *Andel***, propio de los países escandinavos. Es el sistema matriz, sus orígenes se remontan a finales del s. XIX en Dinamarca. Los cooperativistas son los propietarios del edificio de viviendas y cada uno tiene el **derecho de uso** sobre una vivienda mediante el pago de un depósito de entrada y un alquiler mensual de carácter indefinido. Su funcionamiento se basa en los valores cooperativistas y es democrático, cada socio dispone de un voto. Los estatutos de cada cooperativa establecen las normas de convivencia de cada comunidad, y pueden permitir el subarrendamiento temporal o parcial de las viviendas por parte de sus adjudicatarios.

2) **Modelo *Wohnprojekte***, surgido en Alemania en los años setenta del siglo XX, comparte con el modelo Andel su articulación formal. Su aportación fundamental es la ampliación del modelo con **aspectos colaborativos**. Estas agrupaciones o edificios de viviendas se plantean como lugares residenciales colectivos donde coexisten espacios privativos (viviendas) con zonas compartidas o convivenciales para el desarrollo de actividades o aspectos comunes del colectivo.

3) **Modelo *Co-Op Housing***, desarrollado desde los años setenta del siglo XX en Canadá por la Cooperative Housing Federation (CHF) y sus asociados. Con más de dos mil cooperativas y unas noventa mil viviendas, es un sistema cooperativista con una fuerte implantación en el país, especialmente en las zonas urbanas. Sus cooperativas pueden estar formadas por una decena de viviendas o incluso por centenares, en uno o diversos edificios. Los cooperativistas no son dueños de las viviendas que habitan; pagan una renta alquiler. Los usuarios con menos ingresos pagan en función de sus ingresos, existen **ayudas públicas al pago del alquiler** para establecerlo en un 30% de los ingresos familiares. Cada cooperativa puede decidir quién se convierte en miembro suyo; en este sentido, no se admite ninguna clase de discriminación en contra de los derechos humanos. Si una cooperativa recibe dinero público para la promoción de viviendas protegidas, una parte de estas pueden ser **adjudicadas a propuesta de la Administración**. La legislación de arrendamientos urbanos no se aplica en estas cooperativas.

4) **Modelo FUCVAM**, impulsado por la Federación Uruguaya de Viviendas por Ayuda Mutua. Esta experiencia se inicia a finales de los años sesenta, para promover vivienda social cooperativa, **autoconstruida** por sus adjudicatarios. La federación agrupa a las cooperativas, las apoya y las forma para gestionar tanto la promoción de la obra como su financiación y su administración comunitaria posterior. Las cooperativas conceden un derecho de uso vitalicio y hereditario de las viviendas a sus socios. Los cooperativistas promueven y mantienen las viviendas aportando su trabajo y la financiación inicial requerida.

Esta financiación se articula mediante el sistema llamado de **ahorro previo**, que implica que los cooperativistas, para acceder a la compra del suelo y a los subsidios públicos, deben aportar un capital inicial.

Las **cooperativas de viviendas en usufructo** son aquellas que con la adquisición de un derecho de tenencia o explotación sobre un suelo o edificio (mediante la compra, arriendo, derecho de superficie o usufructo) promueven viviendas para sus socios que les serán adjudicadas en régimen de usufructo.

La cooperativa tendrá funciones similares a las previstas en una de cesión de uso. Los socios cooperativistas adjudicatarios, al serlo como usufructuarios, dispondrán de los derechos y deberes previstos por sus estatutos y la ley, que serán más amplios que en la cesión de uso; incluso podrán arrendar sus viviendas adjudicadas.

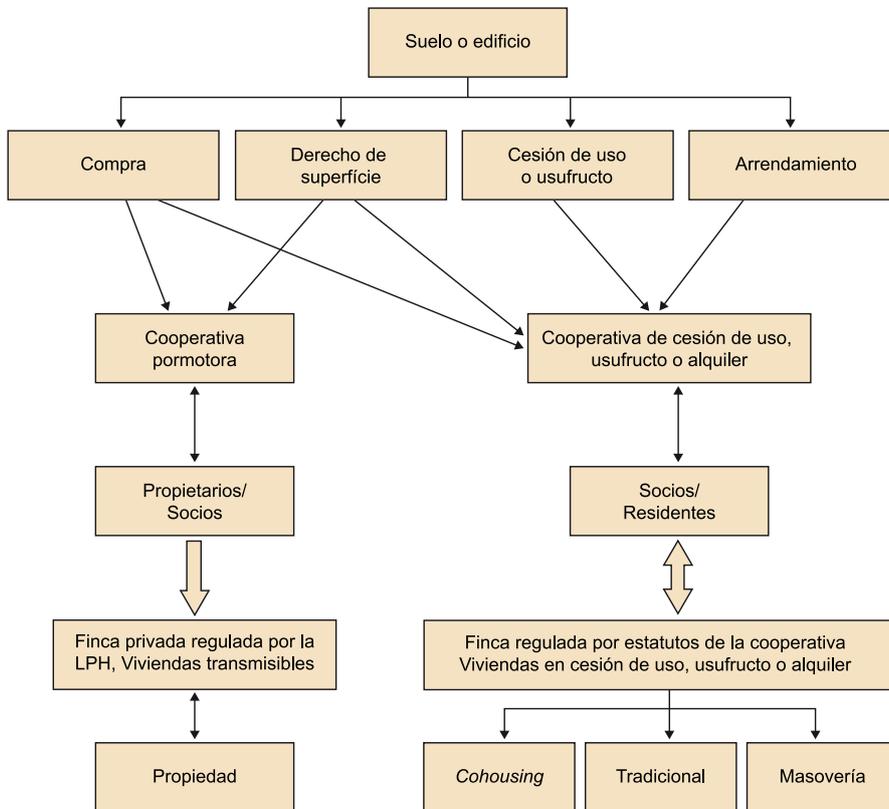
Las **cooperativas de viviendas en alquiler** son aquellas que con la adquisición de un derecho de tenencia o explotación sobre un suelo o edificio (mediante la compra, arriendo, derecho de superficie, uso o usufructo) promueven viviendas para sus socios que les serán adjudicadas en régimen de alquiler.

La cooperativa podrá tener funciones similares a las previstas en una de cesión de uso o en usufructo.

Los socios cooperativistas adjudicatarios en régimen de alquiler pueden disfrutar de contratos amparados por la ley de arrendamientos urbanos, pero con características singulares como duraciones más extensas y con derecho de prórroga. Además, los arrendatarios se pueden acoger a las medidas previstas en el artículo 17.5 de la LAU en cuanto a la determinación de la renta, y su pago pueda «reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas».

En todo caso, los estatutos de la cooperativa deberán incluir las características particulares de alquiler que vendrán incluidas en los contratos de arrendamientos de las viviendas a favor de los socios de la cooperativa. La renta mensual de las viviendas se determinará por los costes de amortización de la promoción, mantenimiento del edificio y de los servicios contratados. Esta fórmula tiene la ventaja de que los arrendatarios se pueden acoger con normalidad de los beneficios fiscales del arrendamiento o de programas sociales de ayudas al pago del alquiler.

En el gráfico siguiente se detalla la articulación de los diferentes modelos de cooperativas de vivienda, y las comunidades resultantes que podremos obtener.



### 1.3. Legislación de cooperativas de viviendas

Las cooperativas están ampliamente reguladas en España, existe la Ley 27/1999, de 16 de julio, de cooperativas, de ámbito estatal. Además, la mayoría de las comunidades autónomas disponen de regulación específica en materia de cooperativas, no es el caso de Cantabria y Canarias.

En líneas generales, las diferentes leyes autonómicas son bastante similares a la estatal. Todas incluyen diferentes secciones con la regulación específica para las cooperativas de viviendas. En la ley estatal es la sección tercera, y en la Ley 12/2015, de 9 de julio, de Cooperativas de Cataluña, es la séptima. En estas se regulan aspectos como:

- Su objeto, sus características y su régimen económico.
- La transmisión de las viviendas.
- La existencia de fases (diferentes promociones de la cooperativa).
- La auditoría externa.

Todas las normas establecen que la propiedad o el uso y disfrute de las viviendas podrá otorgarse a los socios mediante cualquier título de derecho. Las cooperativas de viviendas que no las promuevan en propiedad deberán establecer a través de estatutos la fórmula determinada para su adjudicación. Así, las normas española y catalana establecen respectivamente:

«La propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios mediante cualquier título admitido en derecho. Cuando la cooperativa retenga la propiedad de las viviendas o locales, los estatutos establecerán las normas a que ha de ajustarse tanto su uso y disfrute por los socios, como los demás derechos y obligaciones de estos y de la cooperativa, pudiendo prever y regular la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute de la vivienda o local con socios de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida la misma modalidad» (Ley 77/1999 de Cooperativas. Artículo 89.4).

«La cooperativa puede adjudicar y ceder a los socios, mediante cualquier título admitido en derecho, la plena propiedad o el pleno uso de las viviendas, locales o instalaciones y edificaciones complementarias. Si mantiene la propiedad, los estatutos sociales han de establecer las normas de uso y los derechos y obligaciones de los socios y de la cooperativa, pudiendo regular la posibilidad de que el derecho de uso de la vivienda o el local se ceda a socios de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida esta modalidad o se permute con estos». (Ley 12/2015 de cooperativas de Cataluña. Artículo 123.3).

Hay que señalar que la mayoría de las cooperativas que no optan por la propiedad en España adjudican las viviendas cediendo su uso mediante contrato de alquiler, con condiciones contractuales específicas ya determinadas en los estatutos o en el reglamento de régimen interno de la cooperativa.

#### **1.4. Constitución de una cooperativa de vivienda**

Las cooperativas de vivienda se constituyen por el impulso inicial de un colectivo que puede promover las viviendas por diferentes motivos o intereses. En la constitución de estas cooperativas podemos observar diversos tipos de grupos impulsores como:

- **Profesionales**, gestores de proyectos cooperativos que, o bien prestan sus servicios a grupos de personas que se quieren constituir como cooperativa para la promoción de sus viviendas, o bien buscan socios cooperativistas para la promoción de proyectos concretos.
- **Particulares**, cooperativistas con aptitudes para el impulso y gestión de la promoción de sus viviendas. Pueden, por sí mismos, con asesoramientos y encargos puntuales, desarrollar el proyecto cooperativista en su integridad y gestionarlo durante su duración.
- **Cooperativas integrales o de otras clases**, organizaciones sociales o profesionales que dentro de su cartera de servicios para sus socios o afiliados ofrecen la constitución de cooperativas de viviendas.

Además dentro de las cooperativas de viviendas tendremos aquellas que se organizan por **fases** desde una cooperativa matriz. En estos casos, los estatutos sociales de la cooperativa establecerán que cada promoción o fase se realizará

con total autonomía financiera y contable, limitando así la responsabilidad a los cooperativistas de esa fase y pudiéndose establecer modelos de gestión y participación singulares para cada una de las fases.

Toda cooperativa de vivienda deberá resolver tres aspectos fundamentales para su desarrollo:

**1) Dónde construir:** el suelo y su planeamiento determinarán el tipo de promoción que podemos construir, sus volúmenes y la organización espacial en viviendas unifamiliares o plurifamiliares. Además, si el solar está calificado de protección oficial, también determinará la tenencia y el acceso a las viviendas. En función de su ubicación, el precio será mayor o menor. De igual forma, tendremos estos condicionantes si actuamos sobre edificios para su rehabilitación.

**2) Cómo construir:** el tipo de cooperativa y la tenencia de las viviendas determinará la financiación de la promoción y sus fuentes. Los socios de una cooperativa de viviendas de propiedad pueden financiar la adquisición mediante créditos de tipo hipotecario; no será así si la cooperativa es de alquiler o cesión de uso. En estos casos, el titular del crédito deberá ser la propia cooperativa que amortizará la deuda con la explotación posterior de la promoción. También puede haber modelos de autoconstrucción o de masovería en el caso de rehabilitación, por el que parte de los costes de la construcción lo asumen los cooperativistas con su trabajo.

**3) Qué modelo de cooperativa articular:** en función de la demanda, las posibilidades y las necesidades de los cooperativistas y de los condicionantes de la ubicación de la promoción y su financiación se creará un tipo u otro de cooperativa de vivienda. Podrá ser para viviendas de propiedad, de alquiler, de cesión de uso o cualquier otro modelo que se considere adecuado. Incluso se pueden crear cooperativas de servicios o integrales, que incorporen la promoción de viviendas como una actividad más de desarrollo o como parte de su servicio. También la gestión o explotación del edificio, los colectivos a los que se destinará, la existencia de zonas comunes singulares o la organización de la comunidad de residentes pueden determinar el modelo de cooperativa, por ejemplo, hacia sistemas más o menos colaborativos.

El tipo de cooperativa que se constituya y los aspectos que articulen y regulen su funcionamiento deberán establecerse por los **estatutos sociales** y/o por su **reglamento de régimen interno**. Estos también determinarán los ámbitos y órganos de participación y su funcionamiento, los tipos de socios, sus derechos y obligaciones, sus aportaciones económicas, la resolución de conflictos y cualquier otro aspecto necesario para su gestión. En cualquier caso, los estatutos o reglamentos deberán respetar los principios cooperativistas y las disposiciones normativas específicas de cada territorio.

## 1.5. Estatutos sociales de una cooperativa de vivienda

Los estatutos sociales, al igual que el reglamento de régimen interno (en caso de disponer de él), regirán el funcionamiento de la cooperativa y establecerán aspectos de los ámbitos siguientes:

1) **Descriptivo:** se deberá definir la denominación de la sociedad, su domicilio, el objeto social y el ámbito territorial de su actividad.

2) **Social:** se deberán detallar los tipos de socios, su compromiso, los requisitos de admisión y baja, y los derechos y obligaciones de los socios. Además, se determinarán las normas de disciplina social y la tipificación de faltas y sanciones, con los límites establecidos por la ley.

3) **Financiero:** se cuantificará el capital social mínimo de la cooperativa, sus límites crediticios y su gestión. Para los socios, en función de su tipo y si corresponde, se determinarán las aportaciones iniciales y periódicas. Se establecerá el destino de cualquier resultado económico previsto.

4) **Gestión residencial:** para el caso de viviendas con tenencia diferente a la propiedad, una de las funciones de la cooperativa será la gestión comunitaria y del edificio durante toda su vida. Se cuantificarán, cuando así proceda, los alquileres, las aportaciones periódicas en concepto de pago por cesión de uso, amortizaciones de crédito, los fondos de conservación y mantenimiento, el pago de servicios comunes o el fondo social de reserva. También se especificará cualquier derecho de reembolso de las aportaciones iniciales de los socios en caso de ser baja de la cooperativa, o los derechos de transmisión entre familiares del uso de las viviendas. Por último, se pueden establecer o anunciar las normas de la comunidad así como el uso de espacios y servicios comunes.

5) **Gobierno:** se determina la estructura y los órganos sociales democráticos propios de las cooperativas, y su nombramiento, detallando la forma y el plazo de convocatoria de la asamblea general y el régimen de adopción de acuerdos. También deberá establecerse la relación entre socios y la ponderación o no de votos.

## 2. Vivienda colaborativa, definición y características

La **vivienda colaborativa** es un modelo residencial alternativo al que se accede por vías diferentes a las tradicionales de propiedad o alquiler. Se desarrolla a partir de los valores cooperativistas de sus socios o impulsores, que promueven una comunidad de viviendas independientes, pero con instalaciones y servicios compartidos. Los residentes de estas comunidades no son propietarios de las viviendas donde residen, tienen un derecho sobre ellas y son socios de la cooperativa promotora.

La vivienda colaborativa o *Cohousing* tiene sus orígenes en modelos cooperativistas de **cesión de uso** que llevan desarrollándose desde hace más de cien años en países como Suecia, Dinamarca, Alemania, el Reino Unido, Francia, Estados Unidos y también en Latinoamérica. De hecho, están fuertemente implantados en Suecia y Dinamarca, donde en torno a un 35% y 10% de las viviendas respectivamente tienen esta forma de acceso.

En España, el *Cohousing* ha iniciado su andadura en la última década con proyectos en diferentes medios, rurales y urbanos, y para diversos colectivos como tercera edad, familias o personas solas. Las principales ventajas que aporta este modelo son:

- **Económicas:** ya que su coste es inferior al de una vivienda equivalente en propiedad, y muchos gastos asociados a la vivienda, al ser comunes, son más reducidos (telecomunicaciones, energía, servicios...).
- **Seguridad:** en la tenencia mayor que el alquiler ordinario y equivalente a la propiedad.
- **Sociales:** la opción comunitaria y cooperativa aporta una cohesión vecinal que el resto de las comunidades no disponen en su origen. Además, muchas comunidades se pueden conformar por el hecho de compartir aspectos que superan los de tener el *cohousing* como opción deseable para acceder a una vivienda. Los ejemplos más claros serían los colectivos de tercera edad que quieren vivir en un entorno saludable y adaptado, pero con una independencia que no les daría una residencia, o las familias que desean vivir en un entorno rural, o colectivos de profesionales y creativos que deciden vivir y trabajar en un espacio común...
- **Ambientales:** por principios, estas comunidades desean vivir en un entorno saludable y económico. Así sus proyectos deberán diseñarse con esos criterios, incorporando materiales saludables, proporcionando confort de

forma pasiva y disponiendo de elementos que les permitan ser energéticamente eficientes.

- **Urbanas y territoriales:** estos proyectos pueden recuperar espacios urbanos degradados o rurales abandonados mediante economía cooperativa no especulativa.

## **2.1. Impulsores y usuarios**

Los residentes en una comunidad de vivienda colaborativa serán, por norma, los mismos que la han promovido. Estas personas, conociéndose anteriormente o no, deciden que quieren vivir en un entorno determinado que se ajuste a sus necesidades presentes y futuras. Para ello se organizan en forma de cooperativa para promover su futura comunidad y vivienda.

Las razones por las que un colectivo desarrolla un proyecto de vivienda colaborativa pueden ser de diversa índole, como los jóvenes que se quieren emancipar de forma comunitaria y tienen dificultades para el acceso a la vivienda, colectivos con idearios o formas de vida alternativas, familias que quieren que sus hijos crezcan en ambientes amables y con valores solidarios, o las personas que se acercan a la tercera edad y quieren vivir en una vivienda, accesible, segura, asistida y en un entorno saludable.

## **2.2. Vivienda, consumo, entorno y socialización**

Disponer de una vivienda es un derecho fundamental, pero en sociedades capitalistas como la española su acceso está articulado como a cualquier otro bien de consumo. Además, la vivienda en sí misma y el estilo de vida actual que desarrollamos en ella es una fuente inagotable de consumo de electrodomésticos, mobiliario, utensilios, elementos decorativos, juguetes... También es significativo que la mayor parte de *inputs* de consumo o de mensajes publicitarios los recibamos diariamente en nuestros hogares a través del televisor. Este electrodoméstico, aún estando situado en una pared, vertebrada y transforma los comedores de las viviendas que antiguamente habían sido un espacio social o familiar en torno a una mesa, en una especie de cabaret o templo donde el escenario o altar lo ocupa el televisor.

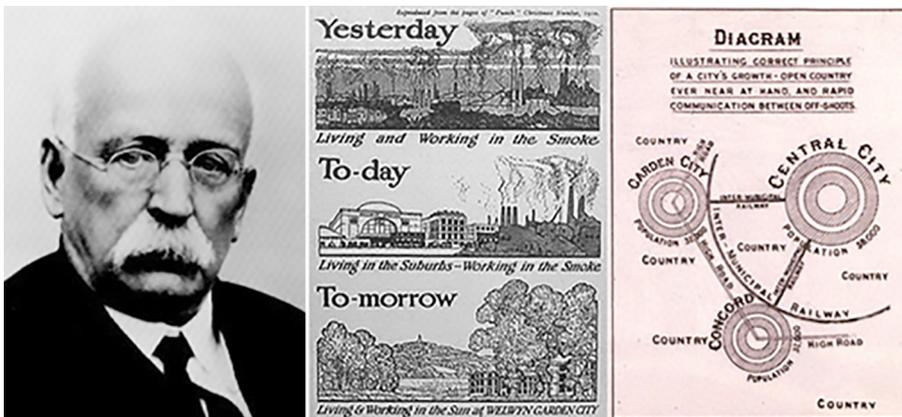
Esta forma de vida es cuestionada por muchos ciudadanos desde hace décadas. Gente que estima que la vivienda no debe ser un bien especulativo y si un lugar central para su socialización, y en un entorno saludable, accesible y amable que fomente el apoyo comunitario. Podría contraponerse el modelo doméstico y residencial predominante (urbano, consumista e individual) con uno alternativo que vuelve la vista a modelos pasados o rurales (por sus valores comunitarios, ambientales o de ahorro).

### 2.3. La ciudad jardín como antecedente de algunos modelos de *Cohousing*

En algunos aspectos estéticos e incluso formales, la alternativa de la vivienda colaborativa se asemeja, en una escala menor, al modelo de ciudad jardín cooperativista de la Inglaterra a caballo de los siglos XIX y XX.

La teoría o **modelo urbano de ciudad jardín** la desarrolla **Ebenezer Howard** (1850-1928) en Inglaterra, en el contexto álgido de la Revolución industrial, con fuertes incrementos poblacionales, una rápida urbanización de la sociedad, con una población que abandona el medio rural para poblar ciudades insalubres y hostiles para los más vulnerables. La propuesta se basa en la construcción de ciudades de nueva planta para poblaciones limitadas, a una escala racional, para poder disponer de una elevada autosuficiencia, conectadas con las grandes urbes con transporte colectivo, en un entorno saludable con reminiscencias rurales, que permita a sus habitantes desarrollarse con mayor plenitud en los ámbitos laboral, familiar y social. Todo el conjunto debía ser de propiedad pública o de la comunidad para evitar la especulación sobre el suelo y no desvirtuar el proyecto. Los residentes deberían de aportar periódicamente un canon que revertería en la comunidad y garantizaría su sostenibilidad. En Inglaterra, a principios del siglo XX, se materializaron dos importantes proyectos: **Letchworth Garden City** y **Welwyn Garden City**, ciudades actualmente de 33.000 y 43.000 habitantes.

Ebenezer Howard, publicidad de la ciudad de Welwyn Garden City, y diagrama conceptual de la Ciudad jardín.



El concepto o esbozo de la ciudad jardín, aun a otra escala, no difiere tanto de las propuestas de comunidades de vivienda colaborativa.

Letchworth Garden City, UK



Fuente: [letchworth.com/heritage-foundation](http://letchworth.com/heritage-foundation)

Camelot Cohousing, Berlin, Massachusetts, EUA



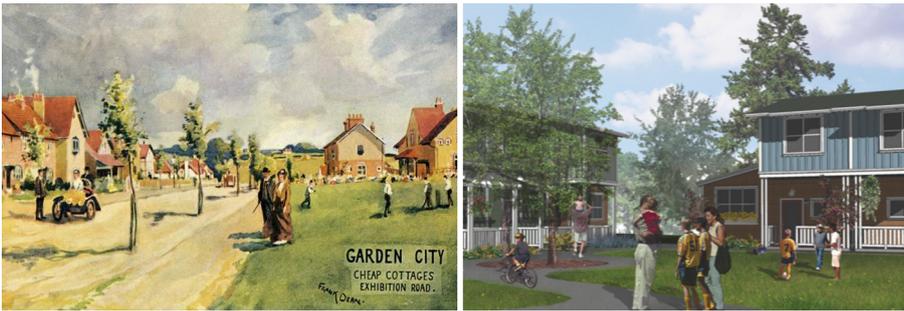
Fuente: [cohousing.org](http://cohousing.org)

A la izquierda, Welwyn Garden City. UK. A la derecha, Trabensol, Torremocha del Jarama, España



Fuente: [wgcha.co.uk](http://wgcha.co.uk) y [ecohousing.es](http://ecohousing.es)

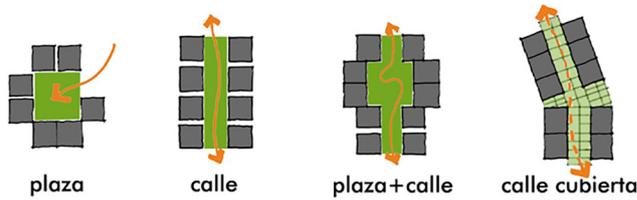
Bocetos comerciales, con cien años de diferencia, pero significativamente similares, de proyectos de ciudad jardín en el Reino Unido y de *Cohousing* en Eugene, Oregón, Estados Unidos



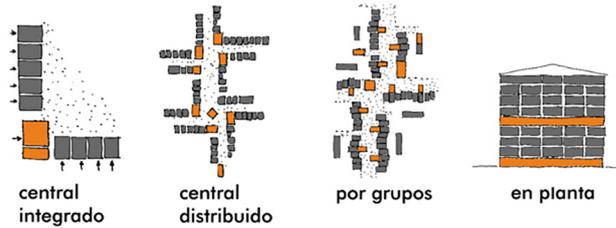
## MODELOS COHOUSING

Según el tipo de **espacios libres** con **espacios comunes** centralizados

### ESPACIOS LIBRES COMUNES



### ESPACIOS CONSTRUIDOS COMUNES



### EL MODELO DANÉS: espacio común centralizado y espacios libres comunes

El tipo de vivienda y su organización son muy variables, aunque predomina la hilera y la organización en grupos. Cuando el modelo pasa a los Estados Unidos se adapta a los referentes más dispersos habituales en el país.



## 2.4. La vivienda colaborativa como proyecto participativo

Los **proyectos de *Cohousing*** no solo son un modelo que debe implicar a sus residentes en la gestión del edificio y la comunidad como bien común, también deberían permitir la participación en su diseño.

Para desarrollar un proceso participativo en el diseño arquitectónico del conjunto de viviendas y espacios comunes habrá que tener en cuenta que no se trata de un diálogo tradicional entre técnico y cliente. Es un proyecto singular donde «el cliente» es un colectivo plural que se rige por normas democráticas, que anhela un objetivo imaginario, a la vez personal y compartido.

Para ello, el/la arquitecto/a deberá tener unas capacidades no solo técnicas, también sociales, preferiblemente formado o con experiencia en el diseño participativo. El proceso participativo deberá dinamizar los planteamientos plurales iniciales, acordando consensos comunes para plasmarse en propuestas sostenibles y viables.

Existen diversas **herramientas** para articular un diseño participativo; lo habitual es su utilización indistinta y combinándolas entre ellas. Las más comunes son:

- Dinámicas de grupo mediante talleres, *brainstorming*, diálogos semiestructurados...
- Técnicas de visualización de representaciones gráficas que facilitan la comprensión de aspectos complejos, mediante: matrices, planos, esquemas...
- Rueda de entrevistas y comunicación continua asegurando la triangulación de la información desde los diferentes puntos de vista representativos de los participantes.
- Observación de campo: el grupo debe recoger información sobre el terreno que será analizada posteriormente con las técnicas anteriores.

Estas herramientas también tienen su aplicación en los dos grandes métodos de diseño participativo en la arquitectura. En todo caso, como con las herramientas, estos métodos no son independientes, son complementarios:

1) **Métodos proyectuales**, donde el arquitecto acerca al usuario la actividad de proyectar. Este ofrece a los futuros residentes un conjunto de alternativas ya establecidas por él, así los usuarios imaginan su disposición en el proyecto y

las puede aceptar o descartar, o puede plantear modificaciones. Este método es una buena opción para proyectos colectivos; resulta más eficaz en actuaciones de nueva planta que para rehabilitación de edificios o espacios.

2) **Métodos dialógicos**, en los que se establece un diálogo entre el usuario y el arquitecto para la definición del proyecto. El usuario participa a lo largo de todo el proceso, tanto en la concepción del programa como en la definición de opciones de diseño. Este método sería adecuado tanto para obra nueva como para rehabilitaciones.

Un diseño participativo lo podemos establecer en cuatro fases que no se darán de forma ordenada, ya que estas se superponen y no podrán finalizarse hasta la conclusión del proceso participativo. Las fases son:

1) **Aproximación al proyecto**. Se conforma el grupo de trabajo, se identifica el tipo de proyecto y qué características, a grandes rasgos, deberá cumplir.

2) **Investigación y constitución de deseos comunes**. En función de las características del lugar donde se construirá el proyecto, sus usuarios y los recursos para su ejecución, se funden los anhelos personales en unos colectivos.

3) **Propuestas de diseño**. Con las necesidades colectivas y sus capacidades se plantean diferentes opciones de anteproyecto que cumplen con las premisas planteadas.

4) **Resolución y acuerdos**. Sobre los anteproyectos se trabaja grupalmente para su mejora o fusión de aspectos; finalmente, se valora y se establece cuál es la opción más satisfactoria. A partir de esta, se desarrollará el proyecto arquitectónico.

En esta clase de proyectos, el diseño participativo deberá prestar especial atención tanto a:

- Zonas comunes, colectivas o compartidas.
- Espacios de transición interiores entre las zonas privadas y comunes.
- Espacios de transición exteriores entre la finca con el espacio público.

## 2.5. Organización

Como se forme la comunidad de *Cohousing* es un aspecto clave para articular su gobierno, la **gestión del edificio** o el **establecimiento contractual**, tanto de socios como de los usuarios de las viviendas, sean las mismas personas o no.

Anteriormente vimos las diversas opciones constitutivas en función de la tenencia sobre el suelo (propiedad, derecho de superficie, cesión...). Las más comunes pueden ser:

- **Cooperativa de cesión de uso:** el derecho existente sobre el suelo (propiedad, cesión...) está constituido a favor de la cooperativa. Las edificaciones son propiedad de la cooperativa que cede el uso mediante contrato de cada una de las viviendas a sus socios.
- **Cooperativa de servicios:** el derecho existente sobre el suelo (propiedad, cesión...) está constituido a favor de la cooperativa. Las edificaciones son propiedad de la cooperativa que cede en alquiler las viviendas a sus socios.
- **Comunidad de bienes:** si los socios son propietarios del suelo o de la edificación de forma común, y constituyen un proindiviso. La propiedad puede ser simétrica (todos tiene el mismo porcentaje) o asimétrica. En este caso, la toma de decisiones se hace en función del porcentaje de propiedad, cada uno de los propietarios serán totalmente libres para vender su parte de propiedad. No es el modelo más adecuado para una comunidad de *Cohousing*.

## 2.6. Financiación de proyectos

El acceso al crédito hipotecario para la financiación de estos proyectos puede ser difícil con la banca tradicional, sobre todo si la promoción no es de viviendas de propiedad, sino una cooperativa de cesión de uso. Se deberán explorar otras opciones de financiación personal o colectiva como:

1) **Solicitar el crédito necesario a entidades de banca ética.** Por norma general, estas entidades no dan crédito de carácter hipotecario, pero sí que financian proyectos de carácter social o transformador. Es una opción si la entidad así entiende y valora el proyecto presentado. Para ello, la cooperativa tendrá que presentar una promoción que elimine cualquier factor especulativo e incorpore aspectos de sostenibilidad social y ambiental.

2) **Solicitar el crédito necesario a cooperativas de ahorro.** Estas pueden ser una sección de la cooperativa impulsora de la misma promoción, secciones de crédito de otras cooperativas o cooperativas específicas de crédito que pueden financiar este tipo de promociones.

En cualquier caso, al ser proyectos de lenta maduración, es recomendable establecer un sistema de aportación periódica de fondos por parte de los cooperativistas antes de la ejecución del proyecto. En diversos países latinoameri-

canos, existe de forma regulada el llamado **sistema de ahorro previo**, que consiste en la aportación de fondos a la cooperativa previo a la concesión del préstamo para la compra del suelo y construcción de las viviendas.

**3) Aportación mediante trabajos personales.** Las características de muchos proyectos colectivos permiten su financiación mediante el aporte del trabajo para su construcción de aquellos cooperativistas que tengan las habilidades requeridas. Esto abaratará los costes de construcción y, consecuentemente, las aportaciones económicas que deban hacer aquellas personas que han colaborado materialmente en la ejecución de las obras.

## 2.7. Gestión

Una vez las obras de construcción del edificio o complejo han finalizado y está operativo, el órgano de gobierno de la cooperativa decidirá el **modelo de gestión**.

En función del grado de implicación de la comunidad se podrá optar por un modelo de autogestión, por externalizar la gestión o por un modelo mixto. Así, mientras algunas comunidades desarrollarán todas las tareas relacionadas con la gestión de su residencia, puede haber otras que, apostando por modelos menos participativos, deleguen la gestión a empresas especializadas de forma parcial o total.

Los modelos de autogestión no solo son positivos en cuanto a que potencian la participación de la comunidad, también la empodera, la corresponsabiliza y se beneficia del ahorro de los costes por la no externalización de la gestión y de buena parte de las tareas derivadas.

Los aspectos fundamentales por gestionar serán:

1) La gestión financiera conllevará la tramitación de cobros a los usuarios, pagos a proveedores, así como las amortizaciones de créditos que hubiera. También deberá gestionar la fiscalidad de la cooperativa, su tesorería o los fondos sociales o de reserva.

2) El mantenimiento y la conservación del edificio, de sus zonas verdes o de sus elementos técnicos, como ascensores o las instalaciones de suministros, captadoras de energía o de climatización (para alguna de estas tareas será imprescindible la capacitación técnica homologada).

3) La mejora y la rehabilitación del edificio o de algunos de sus elementos que se vayan degradando o que requieran de actuaciones de entidad para adaptarlos a un nuevo uso.

4) La contratación de servicios técnicos de mantenimiento o de suministros energéticos o de telecomunicaciones. También una comunidad puede contratar servicios a las personas de forma común, pueden ser de carácter doméstico, de cuidados a personas mayores o a la infancia, o cualquier otro de carácter formativo, lúdico...

5) La dinamización comunitaria será un aspecto básico en comunidades con modelos de autogestión que pueden llegar a asumir la mayoría de las tareas derivadas, sistemas como los bancos de tiempo pueden ayudar en su gestión.

Otro aspecto que tener en cuenta son las **redes de colaboración y ayuda mutua** que pueden establecerse entre diferentes comunidades con objetivos y modelos similares. La función de estas redes es la expansión de modelos alternativos de acceso a la vivienda y de la misma concepción de la vivienda, el entorno y la comunidad más cercana. Por norma, con unos valores comunes democráticos, no especulativos ni consumistas y de respeto por el medio ambiente.

### 3. Conceptos asociados

Al referirnos a propuesta de *Cohousing* o de vivienda colaborativa, hay determinados conceptos que aparecen de forma recurrente, lo cual no significa que cualquier proyecto los haya de incorporar todos sin excepción.

La vivienda colaborativa como tal engloba multitud de modelos de proyecto y de formas de gestión, y muchas veces pueden ser extremos. Así, por ejemplo, partiendo de las premisas no especulativas, podemos encontrar desde experiencias en espacios recuperados u ocupados por colectivos hasta algunos ejemplos que no difieren tanto, en ciertos aspectos, de urbanizaciones «cerradas» de clase media-alta.

Imágenes de dos modelos de vivienda colaborativa. Masía ocupada de Can Masdeu, Barcelona, y el Residencial Santa Clara de la cooperativa Los Milagros, Málaga.



Fuente: masqueunacasa.org

Estos proyectos, al estar fuera de las reglas del mercado ordinario de la vivienda, disponen de un elevado grado de autonomía para que, desde las necesidades planteadas por sus usuarios, puedan ser innovadores social y técnicamente. También el rígido planteamiento en la arquitectura de vivienda y los espacios comunes se hace fluido adaptándose a los valores de sus usuarios. De igual forma se apuesta por opciones constructivas, técnicas y de diseño energéticamente eficientes, aun siendo de reciente aplicación.

En los siguientes apartados se recogen algunos conceptos que pueden aparecer asociados con algunos proyectos de *Cohousing*.

#### 3.1. Economía social

La **economía social** es el sector económico privado, no capitalista, que desarrollan las cooperativas, organizaciones sin ánimo de lucro y asociaciones benéficas, asistenciales o sociales.

#### Ved también

La economía social se desarrolla en la asignatura «Nueva economía urbana».

Estas organizaciones para cumplir sus objetivos pueden recibir apoyo de los poderes públicos, pero siempre conservando su autonomía y gobierno al margen de las administraciones públicas. Para hacerlo se pueden constituir como cooperativas de cualquier tipo, mutualidades, fundaciones, ONG o incluso sociedades laborales u organizaciones sociales, si tienen entre sus objetivos la prestación de servicios en beneficio de la sociedad y siempre sin ningún ánimo de lucro. A la economía social también se la conoce como **solidaria** o como **tercer sector**.

Además, tenemos el **tercer sector social**, que es el subsector económico desarrollado por las entidades u organizaciones privadas sin afán de lucro que trabajan por la inclusión social de colectivos y personas vulnerables.

No hay que confundir la economía social con la **economía colaborativa**. Por esta se entiende como aquella que se produce normalmente a través de plataformas digitales en donde sus usuarios pueden cambiar de rol de comprador a vendedor en función de su necesidad presente. En el ámbito de la vivienda, la plataforma inmobiliaria de economía colaborativa con mayor implantación mundial es Airbnb, dedicada a compartir alojamiento por días o semanas, fundamentalmente para desplazamientos turísticos.

En muchas ocasiones, la economía social tiene dificultad para la financiación de su actividad o proyectos. La banca tradicional no suele atender a sus planteamientos; los estima poco atractivos desde una perspectiva de rentabilidad financiera. Además, para muchas entidades de la economía social, puede ser contradictorio para sus principios u objetivos, operar o depositar sus fondos en entidades de crédito que actúan con diferentes valores o incluso contrarios.

La **banca ética o social** está formada por aquellas entidades financieras o crediticias que invierte siempre en economía real y productiva, no en mercados especulativos o bursátiles.

Tampoco participa o invierte en empresas o en bienes que no tengan un impacto positivo en la sociedad o en el medio ambiente. Así, los ahorradores tienen garantía del uso que se le da a sus depósitos. Actualmente, la mayoría de estas entidades no solo descartan su participación financiera en ciertas actividades consideradas socialmente negativas, sino también en el consumo personal. Su crédito se ciñe al sector de la economía social, la cultura, el medio ambiente o las energías renovables, y solo lo otorgará a proyectos que generen determinados bienes o servicios.

### Bibliografía complementaria

R. Sunyer. *Banca ética y vivienda, quince años después.*

### Dilema

Por ejemplo, una entidad que atiende o asesora a desahuciados hipotecarios podría tener este dilema en el momento de depositar sus fondos en una entidad que practica desahucios.

Estas entidades pueden organizarse como sociedades financieras bajo la supervisión bancaria nacional, lo que los dotará de garantías de depósitos y una mayor regulación, o bien en cooperativas de crédito o de servicios, con un mayor autogobierno y funcionamiento democrático, pero sin la protección de la garantía de depósitos que ofrecen los bancos centrales.

### 3.2. Autoconstrucción

El progreso de todas las sociedades, especialmente en el ámbito urbano, ha hecho que la promoción de vivienda evolucione desde la autoproducción a la compra o el encargo de construcción. En la actualidad, la autoconstrucción de la vivienda únicamente se da como modelo «natural» en países en vías de desarrollo, donde también se dan experiencias de forma organizada para la construcción de vivienda digna para colectivos desfavorecidos. La autoconstrucción está en retroceso en la mayoría de los países occidentales, ya que prima una fuerte especialización de los trabajos en un marco muy normativizado; sin el apoyo de la Administración, la autoconstrucción espontánea es muy difícil. Así, en estos países, únicamente encontraremos actuaciones cada vez más residuales en el medio rural y experiencias puntuales de comunidades muy sensibilizadas y «militantes» por el acceso alternativo a la vivienda.

Determinados proyectos se conciben para que sus futuros usuarios participen en su construcción. Esta elección puede suponer un importante ahorro en el coste de ejecución del proyecto, si la autoconstrucción es total puede estar en torno al 60-70%, ya que únicamente tendrán que costearse los materiales. Además, la autoconstrucción de un espacio colectivo conlleva una mayor cohesión del grupo y un fuerte vínculo entre el edificio y sus usuarios.

#### Bibliografía complementaria

HIC-AL (2004). «De la marginación a la ciudadanía: 38 casos de producción y gestión social del hábitat».

Imágenes de la autoconstrucción dirigida de sesenta viviendas en Cartago, Colombia. Cofinanciada con el método de ahorro previo de los adjudicatarios, subsidios públicos y un fondo de microcrédito proveniente de cooperación internacional



La autoconstrucción puede ser espontánea, asistida o dirigida, en función de la complejidad de la obra por realizar, y fundamentalmente de las capacidades de los cooperativistas para asumir los trabajos que se tienen que realizar.

1) **Autoconstrucción espontánea y autónoma**, donde personas o grupos desarrollan toda la actividad de la promoción (proyecto, planificación y construcción) de forma independiente sin apenas intervención técnica o pública. Esta opción requiere que el grupo disponga de todas las habilidades necesarias durante el proceso inmobiliario. Diferentes modalidades podrían ser: la autoayuda (p. ej., la autoconstrucción de una vivienda por la propia familia) o la ayuda mutua (p.ej., diversas acciones de autoayuda que se apoyan entre ellas, ya no es un proceso familiar, es comunitario).

2) **Autoconstrucción asistida**, igual que la espontánea, pero con la asistencia o colaboración externa, técnica y/o institucional, para aquellas tareas del proceso inmobiliario que el grupo no puede asumir totalmente. Diferentes modalidades podrían ser: la autoayuda con asesoría técnica (p.ej., la autoconstrucción de una vivienda por la propia familia con la participación puntual de ayudas de terceros) o el cooperativismo de ayuda mutua, donde, con un alto nivel organizativo y un apoyo técnico e institucional, un colectivo promueve un proyecto de forma integral.

3) **Autoconstrucción dirigida** es el modelo donde los futuros habitantes colaboran en la construcción que está dirigida y planificada externamente, ya sea por una cooperativa, una promotora social o una administración. En es-

ta opción, únicamente se aporta el trabajo en la fase de construcción, como profesional o como peón. Un ejemplo podría ser los grupos de autoayuda con apoyos de expertos donde el colectivo está dirigido por actores externos. El apoyo o dirección se puede dar de forma continua durante todo el proyecto inmobiliario o en las fases que no son propiamente de ejecución material de la obra.

Imágenes de la autoconstrucción dirigida de viviendas para la comunidad de Kwakwil en Puerto Cabezas, Nicaragua.



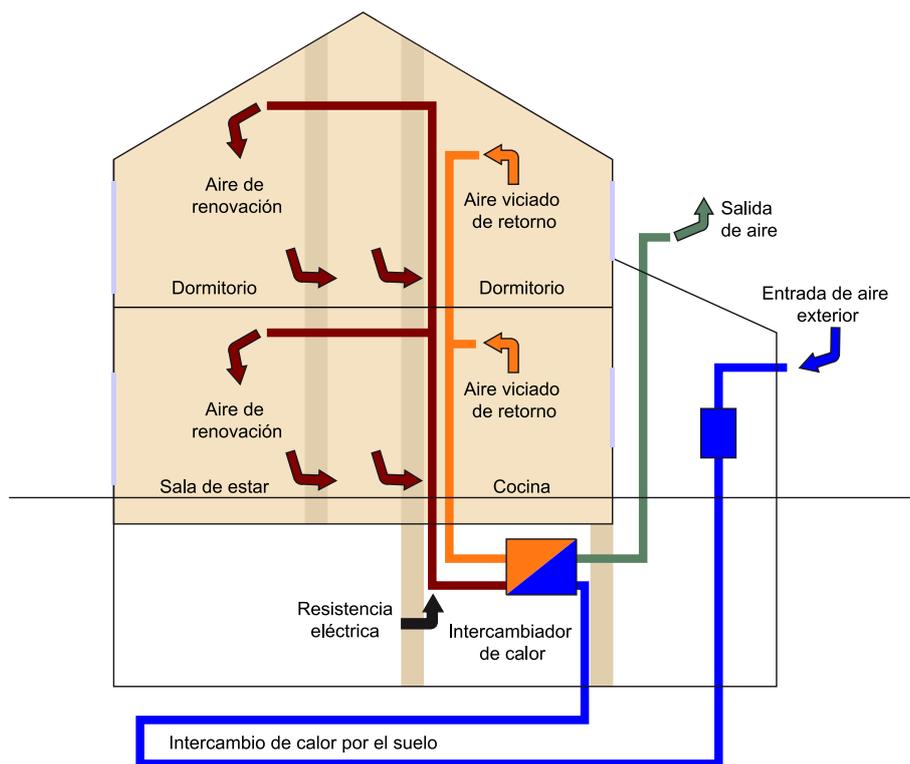
### 3.3. *Passivhaus*

El sistema constructivo de origen alemán *passivhaus* se basa en una envolvente del edificio dotada de gran aislamiento térmico y que elimine cualquier infiltración de aire y los puentes térmicos. Todo ello utilizando la energía solar para una climatización natural que permite un notable ahorro energético de en torno al 60% respecto a otras construcciones similares. De esta forma, se logran edificios con una eficiencia energética muy alta, por encima de los requisitos normativos, aspecto que se traduce en un consumo de energía muy inferior para calefacción y refrigeración. Además, el sistema puede apostar por incorporar en sus edificios equipos de producción de energía renovables, cosa que conlleva que sean construcciones con menor impacto ecológico, además del importante ahorro económico a medio plazo. El sobrecoste de una edificación *Passivhaus* respecto otra convencional se estima entre un 5% y un 10% debido a la incorporación de mayor aislamiento térmico, del sistema de ventilación y de carpinterías exteriores de gran calidad y con altas prestaciones.

Gran parte de las innovaciones propuestas se establecen en la correcta disposición de las aberturas para facilitar la entrada del sol cuando las ventanas están cerradas y la ventilación cruzada cuando se abren. También en función de la exposición solar se deben disponer de elementos en fachada para crear sombra

en verano. Los edificios Passivhaus incorporan sistemas de ventilación mecánicos con recuperación de calor. Esto hace que el calor generado en el interior por personas o electrodomésticos se aproveche para precalentar el aire limpio entrante. El sistema se fundamenta en los principios básicos siguientes:

- Gran aislamiento en toda la envolvente del edificio, en los climas templados doblando los estándares dispuestos, y en los climas fríos triplicándolos.
- Eliminación de los puentes térmicos que se dan en los diferentes elementos constructivos o en los cambios de plano. Ello se tendrá que prever en la fase de diseño del proyecto y, especialmente, en una correcta ejecución.
- Control de las infiltraciones de aire no deseadas para garantizar que la ventilación se realiza mediante el sistema mecánico dispuesto.
- Ventilación mecánica con recuperación de calor interior que intercambia con el aire fresco exterior.
- Carpintería exterior de altas prestaciones con bajos coeficientes de transmisión térmica y vidrios que permitan reflejar el calor al interior en invierno y mantenerlo en el exterior durante el verano.
- Aprovechamiento óptimo de la energía solar. En invierno debe captar la radiación exterior y en verano evitar la insolación.
- Modelización energética de ganancias y pérdidas, mediante software propio.



Fuente: [certificadosenergeticos.com](http://certificadosenergeticos.com)

### 3.4. Ocupación

La **ocupación** es el fenómeno por el que se da un uso «social» a un espacio o vivienda desocupada. Puede darse por una situación de necesidad debido a la exclusión residencial de los ocupantes, o bien por una acción reivindicativa de sus impulsores.

También pueden realizarse ocupaciones de viviendas por parte de colectivos que, partiendo de diferentes grados de exclusión residencial o precariedad económica, adoptan esta opción con el doble objetivo de alojamiento y denuncia. Así pueden proporcionarse una vivienda y denunciar una situación de exclusión residencial, abuso del poder financiero, inoperancia de la Administración, vivienda vacía o especulativa, de derecho a la ciudad y/o al medio ambiente...

Cuando las ocupaciones no las realizan individualmente personas o familias, y están impulsadas por un colectivo, estas comunidades se pueden organizar de forma muy similar a cooperativas o a modelos de vivienda colaborativa. Si la acción de ocupación no es puntual, tiene carácter permanente y con el objeto de alojar a familias, el edificio y las viviendas deberán acondicionarse para esta función, estableciéndose así una mínima organización de ayuda mutua basada en fuertes valores solidarios, ya que no debemos olvidar que están realizando una acción de resistencia por su subsistencia.

El fenómeno de la ocupación ha evolucionado en España desde finales de los años ochenta y principios de los noventa, donde principalmente se daban dos situaciones características, el movimiento okupa destacado en los medios de comunicación, presentado y analizado como una reacción del descontento juvenil o la manifestación de otra tribu urbana más, y una ocupación no tan mediática que afectaba a familias humildes itinerantes o de barrios periféricos de las grandes ciudades.

En cualquier caso, las dos realidades se observaban de forma generalizada como situaciones marginales o de autoexclusión de «caraduras o morosos profesionales», que debían tratarse desde la Administración pública fundamentalmente con medidas judiciales y de seguridad ciudadana apoyadas por la asistencia social, en el caso de que hubiera menores. El apoyo ciudadano a los diferentes colectivos era escaso, y pocos lo veían como un movimiento social que denunciaba los efectos de la desigualdad, las dificultades para el acceso a la vivienda o para la emancipación.

Así, desde diferentes Gobiernos, se legisló en contra de las ocupaciones y a favor de la propiedad privada. En 1996 se incluye en el Código penal el delito de «usurpación de bien inmueble» y hay diversas revisiones de la ley de arrendamientos urbanos o de la ley de enjuiciamiento civil con el fin de agilizar los desahucios.

Diversas ocupaciones de la PAH de edificios propiedad de la SAREB



Fuente: afectadosporlahipoteca.com

Desde el 2007 la crisis económica provocó que muchas familias perdieran sus trabajos y no pudieran hacer frente al pago de hipotecas o de los alquileres de sus viviendas. El efecto fue inmediato y las ejecuciones hipotecarias y procesos judiciales de desahucios se multiplicaron. Buena parte de la opinión pública empatizó con estas familias y cambió de postura, al convertirse la gran cantidad de desahucios de familias en noticiables por los medios y sobre todo al dar cobertura de suicidios de personas que estaban a punto de perder su vivienda. Así se dejó de etiquetar al moroso como un caradura para verlo como una víctima. Por otra parte, las familias afectadas sufrieron la inoperancia de las administraciones públicas, que no eran capaces de atender el gran número

de desahucios, y fueron empujadas hacia la exclusión, en muchos casos tras sufrir desahucios encadenados (por ejecución hipotecaria, impago de alquiler y ocupación).

Es en este escenario y por la acción de asociaciones vecinales o de defensa de derechos sociales, especialmente de la PAH, cuando el movimiento social de la okupación proyecta mediáticamente su respuesta de alojamiento y de denuncia para muchos afectados por la pérdida de vivienda, exigiendo a los Gobiernos un cambio en sus políticas sociales y habitacionales.

En cualquier caso, considerando la legislación vigente, la ocupación no puede considerarse como una opción de alojamiento a largo plazo, más si la finca ocupada es de propiedad privada. Actualmente, es una acción ilegal, con grandes incertidumbres respecto a la continuidad y, por tanto, que impide tomar decisiones para asumir importantes gastos derivados de adecuar espacios de la finca ocupada. Cumple una función reivindicativa; las circunstancias actuales de emergencia habitacional de España apremian a las administraciones competentes a ofrecer alternativas de realojo de las familias ocupantes, o a regularizar la ocupación mediante alquileres sociales, opción viable si la propiedad se atiene a ello.

## Resumen

Las cooperativas de viviendas se pueden impulsar para la promoción de viviendas de propiedad o de cualquier otra forma de cesión. Casi la totalidad de las cooperativas de vivienda promovidas en España son de propiedad.

Las cooperativas están ampliamente reguladas en España, existe la Ley 27/1999, de 16 de julio, de cooperativas, de ámbito estatal. Además, la mayoría de las comunidades autónomas disponen de regulación específica en materia de cooperativas. En Cataluña, la Ley 12/2015, de 9 de julio, de cooperativas.

La vivienda colaborativa es un modelo residencial alternativo al que se accede por vías diferentes a las tradicionales de propiedad o alquiler. Se desarrolla a partir de los valores cooperativistas de sus socios o impulsores, que promueven una comunidad de viviendas independientes, pero con instalaciones y servicios compartidos.

La vivienda colaborativa o *Cohousing* tiene sus orígenes en modelos cooperativistas de cesión de uso que llevan desarrollándose más de cien años en países como Suecia, Dinamarca, Alemania, el Reino Unido, Francia, Estados Unidos y también en Latinoamérica.

Los proyectos de *Cohousing* suelen implicar a sus residentes en la gestión del edificio y pueden permitir la participación en su diseño. Si es así, el equipo redactor del proyecto deberá gestionar también un proceso participativo en el diseño arquitectónico, donde «el cliente» es un colectivo plural que se rige por normas democráticas, que anhela un objetivo imaginario, a la vez personal y compartido.

El acceso al crédito hipotecario para la financiación de promociones de vivienda colaborativa puede ser difícil con la banca tradicional, sobre todo si la promoción no es de viviendas de propiedad sino una cooperativa de cesión de uso. Se deberán explorar otras opciones de financiación personal o colectiva como: banca ética o cooperativas de ahorro y crédito. En cualquier caso, al ser proyectos de lenta maduración, es recomendable establecer un sistema de ahorro previo, de aportación periódica de fondos por parte de los cooperativistas antes de la ejecución del proyecto. Las características de muchos proyectos colectivos permiten su financiación mediante el aporte del trabajo para su construcción de aquellos cooperativistas que tengan las habilidades requeridas.

El órgano de gobierno de la cooperativa decidirá el modelo de gestión. En función del grado de implicación de la comunidad se podrá optar por un modelo de autogestión, externalizar la gestión o un modelo mixto. Así, mientras algu-

nas comunidades desarrollarán todas las tareas relacionadas con la gestión de su residencia, puede haber otras que, apostando por modelos menos participativos, deleguen la gestión a empresas especializadas de forma parcial o total.

El progreso de todas las sociedades, especialmente en el ámbito urbano, ha hecho que la promoción de vivienda evolucione desde la autoproducción a la compra o el encargo de construcción. En la actualidad, la autoconstrucción de la vivienda únicamente se da como modelo «natural» en países en vías de desarrollo. La autoconstrucción está en retroceso en la mayoría de los países occidentales, ya que prima una fuerte especialización de los trabajos en un marco muy normativizado, donde, si no se cuenta con el apoyo de la Administración, la autoconstrucción espontánea es muy complicada. Así, en estos países, únicamente encontraremos actuaciones cada vez más residuales en el medio rural y experiencias puntuales de comunidades muy sensibilizadas y «militantes» por el acceso alternativo a la vivienda. La autoconstrucción puede ser espontánea, asistida o dirigida, en función de la complejidad de la obra que se debe realizar, y fundamentalmente a las capacidades de los cooperativistas para asumir los trabajos a realizar.

Al margen de la autoconstrucción de vivienda de obra nueva, hay que considerar la renta por reforma (en Cataluña, masovería urbana), como un ejemplo alternativo de acceso a la vivienda mediante el trabajo personal del inquilino para habilitar la vivienda. La renta por reforma es la opción de alquiler de vivienda por un periodo determinado, en la que se sustituye el pago dinerario de las rentas por la reforma o rehabilitación de la vivienda arrendada.

El sistema constructivo de origen alemán *passivhaus* se basa en una envolvente del edificio dotada de gran aislamiento térmico y que elimine cualquier infiltración de aire y los puentes térmicos. Todo ello utilizando la energía solar para una climatización natural que permite un notable ahorro energético de entorno al 60% respecto a otras construcciones similares. De esta forma se logran edificios con una eficiencia energética muy alta, por encima de los requisitos normativos, aspecto que se traduce en un consumo de energía muy inferior para calefacción y refrigeración.

La ocupación es el fenómeno por el que se da un uso «social» a un espacio o vivienda desocupada. Puede darse por una situación de necesidad debido a la exclusión residencial de los ocupantes, o bien por una acción reivindicativa de sus impulsores. Desde el inicio de la crisis económica de 2007, buena parte de la opinión pública empatizó con las familias que después de haber sido desahuciadas de sus viviendas optaron por la ocupación de otras que estaban desocupadas. Entidades vecinales y sociales, especialmente la PAH, han exigido a las administraciones públicas cambios legislativos que protejan a las familias que están en riesgo de perder la vivienda por razones económicas.

El impacto de las experiencias de vivienda colaborativa en España es muy pequeño. No existe historia ni tradición de este modelo y la legislación está orientada a las principales formas de tenencia, propiedad y alquiler. Para impulsar proyectos de *cohousing* del tipo de los países del norte de Europa, hacen falta importantes aportaciones de fondos de los cooperativistas. Este modelo no está al alcance de las familias con rentas bajas, al no existir cooperativas especializadas en España para estas promociones ni ayudas públicas específicas.

Los modelos alternativos de promoción de vivienda cooperativa y colaborativa que tienen éxito en Latinoamérica para clases populares se emplean, en gran medida, en Europa y Norteamérica para atender la demanda de clases medias y acomodadas concienciadas social y ambientalmente que no encuentran ofertas similares ni de promoción pública ni privada.

Las políticas de alojamiento de las clases más populares del sur de Europa tradicionalmente se han promovido desde las administraciones públicas. En España harían falta importantes cambios legislativos (suelo, regeneración urbana, arrendamientos, hipotecaria, planes de vivienda...) para que promociones de carácter colaborativo para y por clases populares fueran viables y lograran tener impacto.



## Bibliografía

### Bibliografía general

**Andrés, Arnau** (2014). *Notas sobre el proceso de constitución de una cooperativa de vivienda de cesión de uso en can Batlló*.

**Caparros, Antonio; Alvarelos, Ricardo; Fernández, Juan** (2006). *Manual de Gestión Inmobiliaria*.

**Celobert SCCL** (2014). *Models alternatius d'accés i tinença de l'habitatge*.

**Domingo, Alberto** (2005). *Dirección y gestión de proyectos*.

**Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya** (2007). *Jornades europees sobre models d'accés a l'habitatge en règim cooperatiu*.

**Fernández, Juan Antonio** (1999). *La transmisibilidad de los derechos reales de uso y habitación*.

**Harris, Frank; McCaffer, Ronald** (1995). *Construction Management*.

**Livingston, Rodolfo** (2004). *Diseño participativo, metodologías participativas, participación ciudadana*.

**Márquez, M.<sup>a</sup> José; García, Manuel** (2015). *Cooperativas vecinales. Modelo de gestión colaborativa en rehabilitación y conservación de barriadas*.

**Martínez, David; Blajot, Ignasi** (2008). *Els Habitatges cooperatius: el sistema de cessió d'ús*.

**Nahoum, Benjamín** (2008). *Una historia de 15.000 protagonistas. Las cooperativas de vivienda por ayuda mutua uruguayas*.

**Nasarre, Sergio** (2012). *Les tinençes intermitges: combinant assequibilitat, flexibilitat i estabilitat en l'accés a l'habitatge*.

**SELC y Shareable** (2013). *Políticas para ciudades colaborativas*.

**Turmo, Raül** (2004). *Andel: el model escandinau d'accés a l'habitatge*.

**VV. AA. Fenercom** (2011). *Guía de estándar Passivhaus*.

### Webgrafía

<http://ecohousing.es/>

<http://www.celobert.coop/>

<http://masqueunacasa.org/es/>

<http://www.cov-elprat.com/>

<http://www.labordacoop/>

<http://www.lacol.coop/>

<http://aracoop.coop/>

<http://concovi.ecsocial.com/>

<http://www.fucvam.org.uy/>

<http://www.wohnprojekte-portal.de/>

<http://www.chfcanada.coop/index.asp>

<http://www.cohousing.org/>

<http://www.paisajetransversal.org/>

<http://www.plataforma-pep.org/>

<http://www.baupassivhaus.com/>

<http://energiehaus.es/>