

D. ¿Nuevas formas de tenencia y alojamiento? «Cohousing, coliving»

Ángel Juárez Torrejón

Universidad Carlos III de Madrid
ajuarez@der-pr.uc3m.es

Resumen: *La nueva realidad social, económica y demográfica de nuestro país, ha llevado a la aparición de modelos de convivencia que suponen una importante novedad, en comparación con las formas tradicionales de tenencia de la vivienda (concretamente, la propiedad y el arrendamiento). Son las llamadas «viviendas colaborativas», o modelos coliving o cohousing, cuya característica principal es que, al aspecto privado de la vivienda, se le superpone un aspecto colectivo y colaborativo mutuo que vertebra y da razón al modelo convivencial, y que supone derechos y obligaciones para los partícipes del modelo.*

Los modelos coliving-cohousing son modelos fácticos, y no describen una figura jurídica definida. El reto del jurista en este punto es encontrar las figuras más apropiadas para articular estos modelos de convivencia, respetando los fundamentos colaborativos que subyacen en ellos, analizando los pros y contras de las distintas opciones.

Palabras clave: *Coliving. Cohousing. Senior cohousing. Vivienda colaborativa. Sociedad cooperativa.*



Abstract: *The new social, economic and demographic reality of our country has implied the emergence of living models that represent an important novelty, considering specifically the property and renting as traditional models. That new living models are the so-called «collaborative housing», or coliving or cohousing models, whose main characteristic is that, on the private aspect of the home, a collective and mutual collaborative aspect is added to those structures and gives the reason to the model, and that assumes rights and obligations for the participants of the model.*

The coliving-cohousing models are factual models, and do not describe a legal figure. The aim for the jurist at this point is to find the most appropriate figures to articulate these models of coexistence, respecting the collaborative basis that underlie them, analyzing the pros and cons of the different options.

Keywords: *Coliving. Cohousing. Collaborative housing. Cooperative.*

Sumario: 1. Aproximación a los conceptos *coliving* y *cohousing*. 2. Vivienda colaborativa, *coliving* y *cohousing*. Aclaración terminológica. 3. Las causas de irrupción de los modelos *coliving-cohousing*. Una aproximación sociológica. 3.1 Envejecimiento poblacional. Aproximación a la idea de «envejecimiento activo». 3.2 Los problemas del segmento poblacional adulto más joven para acceder a la vivienda. 4. El papel del Derecho Privado ante la irrupción de estos nuevos modelos convivenciales colaborativos. 5. Análisis jurídico concreto del modelo *coliving-cohousing*. 5.1 El aspecto inmobiliario arquitectónico en el modelo *coliving-cohousing*. 5.2 El aspecto *funcional o dinámico* del modelo *coliving-cohousing* superpuesto al inmobiliario. 5.2.1 La figura de la sociedad cooperativa, en general. 5.2.2 La figura de la sociedad cooperativa de viviendas, en particular. 5.2.2.1 Atribución en régimen de propiedad. 5.2.2.2 Atribución en régimen de usufructo. 5.2.2.3 Atribución en régimen de habitación. 5.2.2.4 Atribución en régimen de arrendamiento. 5.2.2.5 Atribución en régimen de «derecho societario». Bibliografía.

1. APROXIMACIÓN A LOS CONCEPTOS *COLIVING* Y *COHOUSING*

Con las expresiones anglosajonas *coliving* y *cohousing* no se designa ninguna categoría ni ninguna figura jurídica, sino una realidad social, en relación con la cual se espera que el Derecho pueda dar la adecuada cobertura y soporte. Incluso en un sentido literal, ambas expresiones (que



quizá podríamos traducir como cohabitación / hogar o alojamiento colectivo) no resultan suficientemente expresivas para describir su significado más profundo, que solo puede comprenderse desde unos fundamentos sociológicos y demográficos que conviene tener muy presentes.

Cuando se habla de *coliving* o de *cohousing*, se está hablando de un modelo *convivencial colaborativo*, cuya característica principal es que, a la tradicional idea de vivienda privada particular, se *superpone* un aspecto *colectivo colaborativo común* entre todos los titulares de la viviendas (titulares que, como veremos, no tienen necesariamente que ser *propietarios* de las mismas) que no se reduce el uso y disfrute de la vivienda privada (como sucedería en el régimen tradicional de la propiedad horizontal), sino que va mucho más allá, haciendo que la vida *en* comunidad sea el eje vertebrador del modelo de vida al que el titular libremente se adhiere y en el que libremente permanece. Esto, como hemos señalado, no se hace negando el imprescindible aspecto privado e íntimo de la vivienda particular; pero en estos modelos convivenciales este aspecto deja de ser el *primordial*, pues lo que a aquellos le da sentido y unidad, y justifica su constitución y continuidad como modelo en su totalidad, es el aspecto colectivo o común.

Desde un punto de vista jurídico, estos modelos no exigen, ni responden, a una concreta estructura jurídica. En líneas generales, descriptivamente son fenómenos *fácticos*, a los que debe buscarse un adecuado soporte jurídico que lo permita. Como ha señalado Cátedra, «lo más importante de un *cohousing* es el grupo, una comunidad cohesionada, colaborativa y con vínculos y no tanto la forma jurídica que tome el grupo o el propio edificio»⁽¹⁾. La búsqueda del régimen jurídico más apropiado para articularlo es uno de los objetivos de estudio, para lo que hay que tener muy presente que la posición del titular de una vivienda integrada en estos modelos convivenciales no queda definida solo por el conjunto de derechos y obligaciones inherentes al título por el cual le corresponde dicha vivienda (propiedad, arrendamiento, habitación, usufructo, etc.), sino que a esa posición jurídica básica *se le ha de añadir* un conjunto de derechos y obligaciones a través de las cuales (y en tanto lo permita el régimen jurídico del título por el cual se ha atribuido de manera particular el derecho sobre la vivienda) se consigue la implicación de todos y cada uno de los titulares en el aspecto colectivo-colaborativo que vertebra estos modelos de convivencia.

El análisis jurídico de estos modelos convivenciales resulta complejo, porque el estudio crítico de las instituciones que permitan su vertebración exige considerar simultáneamente, por un lado, cuál es el título atributivo

(1) CÁTEDRA, M., 2023, p. 212.

más apropiado de la vivienda, y por otro lado, cuál es el mecanismo más apropiado para superponer a aquél el conjunto de derechos y obligaciones que exigen estos modelos, sin desnaturalizar ni uno ni otro. El análisis de ambos aspectos se realizará en las páginas siguientes.

2. VIVIENDA COLABORATIVA, *COLIVING* Y *COHOUSING*. ACLARACIÓN TERMINOLÓGICA

Como hemos adelantado, con los términos *coliving* y *cohousing* no se describe ninguna figura jurídica, sino una realidad sociológica, que consiste en un modelo de convivencia en el que se coordina el aspecto individual con el colectivo y comunitario o colaborativo entre los partícipes de tal modelo. Esa colaboración mutua resulta imprescindible para la consecución de un *fin*, el cual le da sentido en el momento de su constitución, y en torno al que se estructura (ha de estructurarse) su permanencia en el tiempo.

En este sentido, el modelo convivencial *coliving-cohousing* es una especie de una categoría mayor que se empieza a conocer con la expresión «vivienda colaborativa», o también con la menos usada pero igualmente plástica «comunidad intencional». Lo que caracteriza a la vivienda colaborativa es el compromiso adquirido por todos sus partícipes en colaborar y participar en la consecución de un objetivo o intención que puede ser muy variado, aunque generalmente se le asignan valores socialmente positivos (facilitar el acceso a la vivienda, ayuda mutua, reducir el impacto medioambiental, evitar la soledad, etc.). En cualquier caso, es objetivo intencional común en torno al que se organizan estos modelos convivenciales no responden a un modelo empresarial mercantil: son comunidades que se caracterizan por la autogestión y la colaboración interna entre sus partícipes, carecen de ánimo de lucro⁽²⁾, no están orientadas a actuar en el tráfico con terceros y en este sentido no precisan en sentido riguroso de personalidad jurídica propia (aunque lógicamente ello no impide que de manera auxiliar actuar en el tráfico para obtener bienes o servicios para la mejor consecución de sus objetivos), y en lo que a este estudio interesa, junto con esta intención o finalidad que vertebra el modelo colaborativo, coexiste la de procurar una vivienda a sus partícipes: ambas finalidades carecen de sentido la una sin la otra en estos modelos.

Desde un punto de vista terminológico, a partir de aquí la cuestión se complica, pues la práctica ha acuñado expresiones (mayoritariamente de

(2) Ha señalado Martínez Martínez como característica de la vivienda colaborativa, el que ésta «no genera recursos económicos por sí misma» (MARTÍNEZ MARTÍNEZ, N., 2021, p. 332).

origen anglosajón) que pretenden ser descriptoras de modelos convivenciales colaborativos a los que ya se incorpora un contenido sustantivo material derivado de la intención concreta para la que surgen. Así, comienza a hablarse también de modelos *coworking* (en el que el aspecto colaborativo gira en torno a procurar espacios de trabajo), de *ecovillages* (en el que ese aspecto colaborativo está orientado a la sostenibilidad medioambiental), y desde luego, las ya vistas expresiones *coliving* y *cohousing*, cuyos contornos no parecen muy claros entre los que han estudiado la materia⁽³⁾. Ello pudiera deberse a que «el término *cohousing* se utiliza muy a menudo de manera estratégicamente ambigua o difusa para canalizar proyectos económicos, políticos y sociales muy diversos»⁽⁴⁾.

Sea como fuere, y para no complicar en exceso esta exposición, nosotros vamos a utilizar como sinónimos los términos *coliving*, *cohousing* (que para mayor claridad emplearemos de manera conjunta) y vivienda colaborativa.

3. LAS CAUSAS DE IRRUPCIÓN DE LOS MODELOS COLIVING-COHOUSING. UNA APROXIMACIÓN SOCIOLÓGICA

Como hemos apuntado *supra*, el modelo convivencial objeto de este estudio irrumpe como fenómeno impulsado por una realidad social y demográfica sobre la que debemos detenernos, respecto de la cual los modelos *coliving-cohousing* no son otra cosa que una de las posibles adaptaciones naturales.

Hemos visto también que las viviendas colaborativas, como *estructuras*, pueden ponerse al servicio de distintos fines, con tal de que el aspecto convivencial colaborativo y participativo no empresarial pueda resultar de utilidad. Pues bien, del abanico de posibles fines a los que el modelo en estudio puede ponerse a su servicio, en este estudio vamos a centrarnos en únicamente *dos* de ellos, que son lo que en términos de política de vivienda más preocupa a las Administraciones competentes, y en la práctica

(3) En este sentido, en ocasiones se utilizan las expresiones *coliving* y *cohousing* como sinónimas; en otras, los sinónimos son *cohousing* y vivienda colaborativa; en otros trabajos, se propone reservar la expresión *coliving* a viviendas con finalidad turística frente al término *cohousing* [así, RIBAS BONED, M. A., y SAJARDIO MORENO, A., 2023, p. 917]; finalmente, en otros trabajos se ha propuesto diferenciar *coliving* y *cohousing* atendido a la franja de edad poblacional de los titulares de las viviendas [así, Ramón Fernández parece proponer el uso del concepto *coliving* para las franjas de edad más jóvenes, dejando el empleo del término *cohousing*, o *senior cohousing* para los segmentos poblacionales de edades más avanzadas –ver RAMÓN FERNÁNDEZ, F., 2024, especialmente p. 27-35].

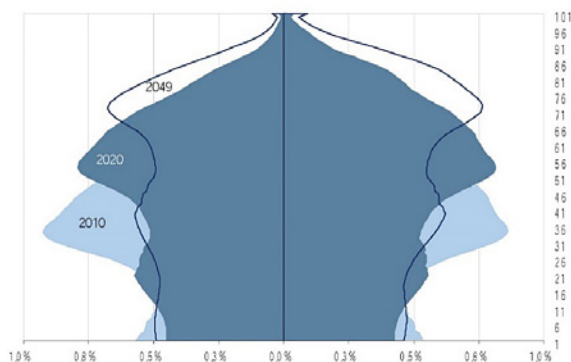
(4) CÁTEDRA, M., 2023, p. 217.

son las razones principales de su irrupción en nuestra sociedad⁽⁵⁾, a saber: 1) el envejecimiento poblacional, y 2) el acceso a la vivienda de los segmentos poblacionales adultos más jóvenes.

3.1 Envejecimiento poblacional. Aproximación a la idea de «envejecimiento activo»

A lo que ahora nos interesa, podemos identificar con relativa claridad tres elementos que describen la realidad, y con seguridad la futura tendencia, del desarrollo demográfico español: 1) un aumento de la esperanza de vida, que implica por tanto una mayor longevidad; 2) un descenso muy acusado de la natalidad; y 3) finalmente un elemento que en la actualidad parece compensar en cierto grado los dos anteriores, que es la alta tasa de inmigración de personas jóvenes o en edad de trabajar. Resumidamente, podemos decir que la conjunción de estos factores está produciendo que, lo que conocemos como «pirámide poblacional» tienda a invertirse, y en la actualidad, como paso intermedio a esa inversión, empiece a parecer más bien a un «pilar» que, *de momento* parece sostenerse en el tiempo debido a los flujos migratorios⁽⁶⁾.

Población española 2010, 2020, 2049. Pirámides superpuestas.



Fuente: *Envejecimiento activo. Libro Blanco* (p. 46).

(5) Coincidimos en este punto con las ideas expuestas por RIBAS BONED, M. A., y SAJARDIO MORENO, A., 2023, p. 915-916 y 927.

(6) Subrayamos *de momento*, porque tal y como se ha puesto de manifiesto en el documento *España 2050: fundamentos y propuestas para una Estrategia Nacional a Largo Plazo*, elaborado por el Ministerio de la Presidencia en el año 2021, los flujos migratorios pueden mitigar este desafío demográfico en el corto y medio plazo, pero no en el largo plazo, pues la población inmigrante también envejecerá y las generaciones posteriores tenderán a adaptar sus patrones de fecundidad a los nuestros -p. 220-221-.

En España hay menos nacimientos; pero se vive más, y a lo que ahora nos interesa, se vive con más calidad en la vejez. Esa *mayor y mejor* longevidad se consideran «años obtenidos a la vejez», que en palabras del documento *Envejecimiento activo. Libro Blanco*, «ha permitido extender el horizonte cronológico de las personas, concebir la muerte como evento alejado en el tiempo, lo que facilita la planificación individual del curso de vida y los proyectos a largo plazo»⁽⁷⁾; y lo que quizá sea más importante a nuestro objeto: supone que los estereotipos asociados a la vejez (improductividad, aislamiento, dependencia) queden por completo obsoletos⁽⁸⁾.

Todo lo anterior nos sitúa en un escenario en el que algunos estudios asumen que en el año 2050, una de cada tres personas tendrá en España 65 años o más; pero en líneas generales, y aunque habría que hacer distinciones por colectivos, se tratará de un segmento poblacional potencialmente activo y participativo. Surge así un concepto que nos ayuda a describir esta nueva realidad social: el de *envejecimiento activo*, que en definitiva implica comprender la vejez «no como un segmento de edad, sino como una etapa más del ciclo vital, con la misma entidad que otras»⁽⁹⁾.

El concepto de *envejecimiento activo* está a su vez unido esencialmente a la idea de *participación social*, de manera que sin ésta, aquél no existe. Y en lo que a este trabajo interesa, en los últimos años varios estudios inciden en que un aspecto fundamental de la participación vinculado al envejecimiento activo, es el de la *vivienda*; concretamente, la necesidad de fomentar que las personas planifiquen y participen en la creación y en el posterior mantenimiento y funcionamiento de comunidades de vida basadas en la colaboración alternativa al modelo residencial tradicional de la «tercera edad» al menos, y como poco, en los primeros años de la vejez, y en el que la persona mayor se encontrará en *su hogar*⁽¹⁰⁾ y ⁽¹¹⁾.

Y es así que los modelos *coliving-cohousing* se plantean como una consecuencia natural de esta realidad demográfica, y que como hemos visto, en ocasiones se denomina *senior cohousing*.

(7) Ministerio de Sanidad, Política Social e Igualdad-IMSERSO, 2011, p. 39 (la negrita es del texto original).

(8) Oficina Nacional de Prospectiva y Estrategia del Gobierno de España, 2021, p. 222.

(9) FERNÁNDEZ PORTERO, C., y SÁNCHEZ MEDINA, J. A., 2017, p. 42, recogiendo ideas ya apuntadas por BATES y BATES.

(10) Como resume con claridad CÁTEDRA, «[e]l llamado *Senior Cohousing* es un modelo de comunidad residencial autopromovido y autogestionado por los propios miembros, personas mayores, para la ayuda mutua, autonomía personal, la participación, el equilibrio entre vida privada y comunitaria y su enfoque social» (CÁTEDRA, M., 2023, 211).

(11) Lo que, con gran probabilidad, marcará también una futura evolución de las residencias, que evolucionarán desde un modelo «institucional» a un modelo «hogar». Véase Oficina Nacional de Prospectiva y Estrategia del Gobierno de España, 2021, p. 228.

3.2 Los problemas del segmento poblacional adulto más joven para acceder a la vivienda

Ciertamente el envejecimiento de la población puede señalarse como la causa más importante por la que el modelo convivencial *coliving-cohousing* ha llamado la atención de los Poderes Públicos. Pero no es la única causa. Paradójicamente, si estos modelos convivenciales parecen útiles para la mejora de los segmentos poblacionales de edades más avanzadas en los términos recién explicados, también se nos presentan como útiles para segmentos poblacionales adultos más jóvenes como vía para el acceso a la vivienda.

Los salarios bajos, especialmente en los inicios de la vida laboral, unido al alto precio de la vivienda tradicional en propiedad y las dificultades para acceder a la financiación para la compra de la vivienda, han tenido como efecto un importante retroceso en la salida del hogar familiar, y con ello y por ello, un descenso en la natalidad. En la Estrategia *España 2050* se pone de manifiesto que el porcentaje de españoles con edades entre los 18 y 34 años que aún vive con sus padres, es muy superior al de la media de la UE (64% frente al 50%, respectivamente). En este punto, una de las prioridades que se marca el Estado en su Estrategia *España 2050* es «reducir las dificultades en el acceso a la vivienda de calidad», en el entendido que ello es «crucial para mejorar las tasas de natalidad, favorecer la capacidad de consumo y ahorro de los hogares, y evitar, por esta vía, un incremento de la desigualdad»⁽¹²⁾. Y en este punto, precisamente el modelo que implica *el coliving-cohousing* se plantea, entre otras, como una fórmula que puede ayudar a la consecución de aquel objetivo⁽¹³⁾.

Y es así también que los modelos *coliving-cohousing* se plantean como una consecuencia natural de esta realidad social.

4. EL PAPEL DEL DERECHO PRIVADO ANTE LA IRRUPCIÓN DE ESTOS NUEVOS MODELOS CONVIVENCIALES COLABORATIVOS

El análisis que vamos a realizar de los repetidos modelos convivenciales, se hará *principalmente* desde la óptica del Derecho Privado. Esto

(12) Oficina Nacional de Prospectiva y Estrategia del Gobierno de España, 2021, 262.

(13) *Loc. cit.* Véase también el apartado III del preámbulo del RD 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 (BOE de 19 de enero).



quiere decir que haremos hincapié en los distintos instrumentos que el Derecho pone a disposición de los particulares para que ellos, y entre ellos, den forma a tales modelos de vida. El impulso y la promoción de tales modelos corresponde a las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda, y que generarán, en el desarrollo de tales políticas públicas, el contexto en el que las instituciones de Derecho Privado operarán en concreto.

Desde luego, la iniciativa privada podría funcionar sin aquéllas; pero la definición de políticas públicas, que en buena técnica legislativa debe tener un importante matiz transversal, habría de contribuir a reducir la complejidad negocial, y a identificar las figuras de Derecho Privado más eficaces para la articulación del modelo *coliving-cohousing*.

Esta idea nos parece, en principio, fácil de comprender en la teoría. El problema que se plantea entre nosotros es a la hora de llevarlo a la práctica, debido al complejo reparto competencial de nuestro estado autonómico: si, a salvo lo dispuesto en el artículo 149.1.8.º de nuestra Constitución en lo relativo al desarrollo de los derechos forales, el Estado tiene competencia exclusiva en materia de Derecho Civil y Mercantil (*cf.* artículo 149.1 CE, apartados 6.º y 8.º), sin embargo las Comunidades Autónomas son las competentes en materia de vivienda (*cf.* artículo 148.1.3.º CE); y a mayor abundamiento, entre Estado y Comunidades Autónomas se da un peculiar reparto (o casi mejor, *conurrencia*) competencial precisamente en la regulación de la figura societaria que, como veremos, parece ser la más apropiada para vertebrar el modelo *coliving-cohousing*: la sociedad cooperativa.

Este panorama puede ser un condicionante para una implantación fácil y uniforme en todo el territorio español de los modelos convivenciales objeto de este estudio, que no podemos pasar por alto.

5. ANÁLISIS JURÍDICO CONCRETO DEL MODELO *COLIVING-COHOUSING*

Como hemos señalado más arriba, el modelo *coliving-cohousing* es un modelo de vida, en el que el partícipe satisface su necesidad vital e íntima de ser titular de una vivienda. Pero a esta finalidad de obtener una vivienda, y sin negarla, se superpone o añade *necesariamente* un aspecto colectivo y colaborativo que es lo que caracteriza a dichos modelos de vida, y permite aislarlo como fenómeno social. Esto tiene repercusión inevitable, en un doble aspecto: en primer lugar, en el aspecto objetivo-inmobiliario, vale decir, en los espacios físicos en los que se van a desa-



rrollar tanto la vida personal y privada como la vida comunitaria y colaborativa entre todos los partícipes; y en segundo lugar, en el conjunto de derechos, pero también de *obligaciones*, que van a definir la posición jurídica de dichos partícipes de manera recíproca de una manera compleja, más allá de una simple remisión al título por el que se sea titular de una vivienda.

La descripción de estos factores en el modelo *coliving-cohousing*, y la presentación de las distintas alternativas de configuración que ofrece el Derecho Privado para articular los repetidos modelos, es lo que vamos a analizar en las páginas siguientes.

5.1 El aspecto inmobiliario arquitectónico en el modelo *coliving-cohousing*

Como es evidente, el modelo convivencial en estudio precisa de una realidad inmobiliaria que le dé soporte objetivo, y en el que poder desplegar de manera efectiva, tanto la finalidad de vivienda privada de sus partícipes como del aspecto colectivo y colaborativo que caracteriza a dicho modelo. Por ello, no es de extrañar que haya un amplio (y lógico) consenso a la hora de señalar como eje vertebrador del modelo en estudio el de la coexistencia de espacios de uso o aprovechamiento privativo, y de espacios de uso común, *pero con preeminencia de estos últimos sobre aquéllos*.

La coexistencia de espacios privativos con espacios comunes, y la necesidad de articular su recíproca dependencia e integración, nos aproxima al esquema conceptual de la *propiedad horizontal*, y con ello, a su aptitud como modelo de solución de los conflictos de intereses que pudieran plantearse en estos modelos de vivienda colaborativa⁽¹⁴⁾. Sin embargo, la doctrina también ha apuntado, agudamente, que la preeminencia en estos nuevos modelos convivenciales de lo colectivo sobre lo

(14) En este punto, el régimen de la propiedad horizontal es apropiado para estructurar objetivamente los espacios privativos y comunes del inmueble, ya éste adopte un modelo arquitectónico *vertical* o a lo alto, ya lo adopte *a lo ancho* (respondiendo en este último caso a la idea de *propiedad horizontal tumbada*). En este sentido, el régimen de propiedad horizontal puede adaptarse a los modelos adoptados en los países de nuestro entorno. Siguiendo a MARTÍNEZ MARTÍNEZ, «la configuración arquitectónica concreta del conjunto residencial puede ser de diferente tipo en función de la voluntad de sus miembros. Así, por ejemplo, en Dinamarca, Holanda y Reino Unido se opta mayoritariamente por la creación de una casa o sala común que ocupa la posición central del entorno residencial, alrededor de la cual se construyen viviendas unifamiliares e independientes, mientras que en países como Suecia es más común que la vivienda colaborativa se ubique en un edificio en el que la planta baja se convierte en el espacio comunitario de desarrollo de la vida social, distribuyéndose las plantas superiores entre los miembros del *cohousing* para su uso privado» (MARTÍNEZ MARTÍNEZ, N., 2021, p. 331).



privativo, se aleja del modelo tradicional del régimen de propiedad horizontal, en el que lo común es auxiliar e instrumental de los elementos privativos –pisos y locales–.

Con todo, y con los matices que luego veremos, la organización inmobiliaria que permite el modelo tradicional de la propiedad horizontal, identificando como unidades de tráfico independiente unos espacios (elementos privativos), vinculados de manera inseparable a unos elementos y espacios comunes que no pueden ser objeto de tráfico separado, plantea una base objetiva inmobiliaria adecuada a estos nuevos modelos convivenciales, al menos como punto de partida⁽¹⁵⁾, concretamente si el título por el que se atribuyen las viviendas a los partícipes de este modelo convivencial es el dominio o un derecho real de disfrute (sobre esta cuestión, *vid. infra*). Sin embargo, la peculiaridad es que estos elementos «comunes», como hemos adelantado, no son auxiliares ni instrumentales de los privativos, y casi podría afirmarse sin exagerar, que son estos últimos los que tienen un papel secundario con respecto a los elementos comunes, o al menos, igual, por cuanto los elementos y espacios comunes suponen la explicitación objetiva de este peculiar modelo convivencial (lo que, como veremos más adelante, tendrá importantes consecuencias a la hora de analizar críticamente el título atributivo de la vivienda más apropiado). Para ilustrar la idea que acaba de apuntarse, nos parece muy revelador el Plan General de Ordenación urbana de Madrid. Este plan, tras su modificación de noviembre de 2023, regula entre otras la categoría de «vivienda colectiva tipo 2», definida como aquella que completa «su programa mediante un espacio privativo y otro comunitario de estancia y ocio al servicio de los residentes del edificio [art. 7.3.1, apartado 2.a), i)], y es la categoría que permitiría urbanísticamente la implantación del modelo *coliving-cohousing*. Pues bien: si como regla general del citado Plan municipal la vivienda “mínima” debe contar con al menos 40 metros cuadrados útiles de extensión, de esta regla se exceptúa precisamente y como novedad a las «viviendas colectivas tipo 2», en las que «podrá reducirse la superficie mínima de la vivienda hasta treinta (30) metros cuadrados cuando se dispongan zonas comunitarias de estancia y ocio de una cuantía

(15) Con todo, y aunque adelantemos algunas ideas, conviene poner la atención en este momento en la reciente Ley de sociedades cooperativas de las Illes Balears (Ley autonómica 5/2023, de 8 de marzo). En ella, se regula la sociedad cooperativa de viviendas *de cesión de uso*, que como veremos están orientadas a la organización de modelos *coliving-cohousing*. Curiosamente, para este tipo de cooperativas de vivienda se prohíbe expresamente «la división horizontal del edificio», si bien la misma Ley prevé excepciones, tales como que en el edificio ya existiera una división horizontal hecha, haya una exigencia legal o reglamentaria o sea precisa para obtención de créditos de entidades financieras (art. 130.5, c) Ley balear de cooperativas). De forma coherente, este modelo impide la atribución de las viviendas a los socios cooperativistas mediante títulos de dominio o de cualquier otro derecho real.



igual o superior a la suma de la reducción de la superficie de cada vivienda por debajo de la vivienda mínima [40 m²] [...]» (art. 7.3.4, apartado 3 del Plan General de Ordenación urbana de Madrid)⁽¹⁶⁾.

Los espacios en que se desarrollarían las actividades comunes podrían tener también la consideración de *departamentos procomunales*, figura ésta la del departamento procomunal, a decir de la STS de 16 de mayo de 2006⁽¹⁷⁾, de contornos «difusos, pero que sería un condominio de fin subordinado a unas propiedades plenas, en el que los propietarios tienen una cuota indivisa que guarda proporción con la que tienen en sus respectivos departamentos en propiedad horizontal»; una suerte, pues, de vinculación *ob rem* entre ese espacio común y los privativos que ha de tener su necesario reflejo en el título constitutivo de la propiedad horizontal⁽¹⁸⁾.

Por último, tanto el aspecto orgánico del régimen de propiedad horizontal y el de toma de decisiones en lo relativo a la realidad arquitectónica del edificio, parecen apropiados, o al menos no plantean serios problemas, para disciplinar estos modelos convivenciales.

Ahora bien: aunque el régimen de la propiedad horizontal pueda considerarse apropiado como disciplina de la base objetiva del modelo *coliving-cohousing*, debe tenerse en cuenta que esto es únicamente a los efectos de dotar de régimen jurídico objetivo a los distintos espacios en los que se desarrollará la vida de los partícipes en este modelo. Pero a este régimen hay que superponer un *aspecto funcional o dinámico* que es el que imprimirá positivamente a esta realidad inmobiliaria del elemento definidor del modelo *coliving*, y con ello, de su *contenido sustantivo*. El régimen de la propiedad horizontal, por sí solo, no es suficiente en este sentido; contra lo que algunos autores han señalado, ni el título constitutivo de la propiedad horizontal, ni los estatutos ni las normas de régimen interior son instrumentos apropiados por su naturaleza para imprimir el

(16) En un sentido similar en cuanto a la idea que aquí queremos exponer, puede verse el artículo 3 de la Ley valenciana 3/2023, de 13 de abril, de viviendas colaborativas, que las define como «los edificios o conjuntos residenciales cuya titularidad única pertenece a una entidad participada por sus usuarios, cuya gestión es compartida, adoptando la forma de cooperativa no lucrativa o de asociación no lucrativa. Además, deben incorporar, al menos, los siguientes espacios o dependencias:

1. Viviendas o dependencias susceptibles de aprovechamiento privado.
2. Elementos comunes del edificio o conjunto residencial, de acuerdo con el artículo 396 del Código civil.
3. Espacios o dependencias para el uso común, al menos en un 20% de la superficie total, para desarrollar algunas de las funciones inherentes al uso residencial, y/o la prestación de servicios comunitarios y sociales, excepto si la cooperativa de viviendas se establece mediante la rehabilitación o adquisición de un conjunto residencial preexistente y las características de este no permiten lograr este porcentaje, quedando fijado el mínimo en un 10% para estos casos».

(17) Núm. 446/2006, de 16 de mayo [RJ 2006\5940].

(18) *Cfr.* SAP de Girona, núm. 53/2016, de 9 de febrero [JUR2016\133728].



modelo *coliving* al inmueble⁽¹⁹⁾: esto solo puede venir dado por un régimen jurídico superpuesto. Estos regímenes jurídicos superpuestos se activarán en cada caso concreto, en función de la naturaleza del conflicto de intereses de exija solución.

5.2 **El aspecto funcional o dinámico del modelo *coliving-cohousing* superpuesto al inmobiliario**

Como hemos apuntado en el apartado anterior, al imprescindible aspecto inmobiliario que dotará de realidad objetiva al modelo *coliving-cohousing*, debe superponerse un aspecto *funcional* que permitirá llevar a la práctica dicho modelo, articulando los derechos y obligaciones que recíprocamente vincularán a sus partícipes.

En este sentido, la práctica unanimidad considera que la *sociedad cooperativa* es el instrumento jurídico que mejor se amolda a los principios y valores que están tras el modelo *coliving* como tipo de vivienda colaborativa⁽²⁰⁾. En nuestra opinión, y como veremos, consideramos acertada esta conclusión.

5.2.1 *La figura de la sociedad cooperativa, en general*

Ciertamente, la sociedad cooperativa parece, a priori, la figura más apropiada para articular el modelo *coliving-cohousing* y reflejar en la práctica los valores colectivos y colaborativos que la definen. Basta leer el artículo 1 de la LCOOP para concluir en este sentido: la sociedad 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, en los términos resultantes de la presente ley». Destaca la remisión que el Legislador hace a los «principios de la alianza cooperativa internacional», que en el momento de la aprobación de la Ley son los siete que se enunciaron en la conocida *Declaración de Manchester de 1995*,

(19) Vid. en contra, MARTÍNEZ MARTÍNEZ, N., 2021, p. 339.

(20) Por todos, LÓPEZ DE LA CRUZ, quien ha apuntado que la estructura y organización democráticas de la sociedad cooperativa, orientadas a fomentar la participación directa de los socios, «encaja con la que probablemente sea la característica definitoria más relevante del modelo de viviendas colaborativas: la implicación directa de los residentes en un proyecto habitacional común» (LÓPEZ DE LA CRUZ, L., 2017, p. 139).

y de los que en este momento destacamos dos: el «principio de participación económica de los socios» («Los socios contribuyen equitativamente al capital de sus cooperativas y lo gestionan de forma democrática»), y sobre todo, el «principio de autonomía e independencia» («Las cooperativas son organizaciones autónomas de autoayuda, gestionadas por sus socios. Si firman acuerdos con otras organizaciones, incluidos los gobiernos, o si consiguen capital de fuentes externas, lo hacen en términos que aseguren el control democrático por parte de sus socios y mantengan su autonomía cooperativa»).

5.2.2 *La figura de la sociedad cooperativa de viviendas, en particular*

De manera más concreta, y siendo el *coliving-cohousing* un fenómeno convivencial, parece, y de nuevo hay consenso doctrinal al respecto, que el tipo concreto de *sociedad cooperativa de vivienda* se nos presenta en principio como el más apropiado para articularlo. El artículo 89.1 LCOOP define las de vivienda como aquellas que «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». En este sentido, la sociedad cooperativa de vivienda se presenta como un mecanismo apropiado para la *participación* de los futuros titulares de las mismas en la promoción inmobiliaria (recordemos que el aspecto participativo resulta esencial al concepto de *envejecimiento activo* explicado antes como principal causa de la irrupción de los modelos convivenciales en estudio en nuestro país –*senior cohousing*–)⁽²¹⁾.

Sobre la base de que la atribución de la vivienda puede hacerse al socio cooperativista «mediante cualquier título admitido en derecho» (*cfr.* artículo 89.3 LCOOP), se plantean en abstracto distintas alternativas de atribución de la vivienda al socio cooperativista, sin que exista necesidad de que haya de ser en régimen de propiedad. Esto deja un abanico relativamente amplio de posibilidades de títulos atributivos a los cooperativistas, lo que ha permitido que las leyes autonómicas de cooperativas hayan previsto como tipo de cooperativa de vivienda la de *cesión de uso*, que en las leyes autonómicas de cooperativas más recientes (por ejemplo, la Ley 2/2023 de 24 de febrero, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid,

(21) LÓPEZ DE LA CRUZ, L., 2017, p. 139.

que curiosamente incluye las cooperativas de vivienda de cesión de uso dentro de la categoría general de cooperativas de consumo de bienes y servicios, y no en la de cooperativa de vivienda; o la 5/2023, de 8 de marzo, de sociedades cooperativas de las Illes Balears) se orienta, implícita pero claramente, como el tipo de sociedad cooperativa de vivienda más apropiado para gestionar el modelo *coliving-cohousing*, y que se caracteriza por retener la sociedad cooperativa la propiedad de las viviendas.

A la vista de que la atribución de la vivienda puede hacerse al socio cooperativista «mediante cualquier título admitido en derecho», detengámonos brevemente en las distintas posibilidades que se plantean al respecto, analizando los pros y contras de cada una de ellas.

5.2.2.1 ATRIBUCIÓN EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD

Que la constitución de sociedades cooperativas de vivienda es una figura que facilita la promoción de viviendas y el acceso a las mismas como propietarios a sus socios cooperativistas a un precio moderado, en comparación con la medida del mercado, es algo difícil de negar. En este sentido, podría plantearse la aptitud del derecho de propiedad para vertebrar funcionalmente el modelo *coliving-cohousing*, lo que exigiría a su vez la constitución del inmueble en régimen de propiedad horizontal.

Desde luego, el derecho de propiedad tiene frente a otras alternativas atributivas de la vivienda una importante ventaja, y es la mayor posibilidad de acceder a la financiación hipotecaria.

Sin embargo, no creemos que sea el título más apropiado para los modelos convivenciales en estudio, ya tengan por finalidad el desarrollo del llamado envejecimiento activo (*senior cohousing*), ya tengan por objeto el acceso a la vivienda a los segmentos poblacionales más jóvenes:

1) En el primer caso (*senior cohousing*), porque la atribución del dominio de los elementos privativos a los cooperativistas (y con ello, la cuota correspondiente en los elementos comunes y procomunales) impedirá a la cooperativa controlar el acceso de nuevos propietarios, independientemente de que estos reúnan las características o condiciones (por ejemplo, una edad mínima) que dieron sentido a este modelo convivencial en el momento de su constitución⁽²²⁾. La razón de ello es que la propiedad es un derecho *naturalmente* transmisible tanto inter vivos como mortis causa; por negocio jurídico, las prohibiciones de disponer solo tienen eficacia jurídico real cuando se prevén en el marco de transmisiones a título

(22) De esta opinión, también MARTÍNEZ MARTÍNEZ, N., 2021, p. 339-340.



gratuito (arg. artículo 785.2.º CC y artículo 26 LH), lo que no es la atribución del dominio de una vivienda al socio cooperativista; y aun previéndose una prohibición de disponer, ésta tendría solo eficacia obligacional y no impediría la transmisión. En otras palabras: el mayor poder y autonomía que da la propiedad al cooperativista, es inversamente proporcional al que le queda a la cooperativa para mantener su coherencia y fines a lo largo del tiempo. De hecho, la atribución de las viviendas a los cooperativistas habría de llevar en principio la extinción de la cooperativa *de viviendas* por agotamiento de su objeto, o en último extremo, su conversión en una sociedad cooperativa *de consumidores y usuarios*, cuyo objeto sería ahora gestionar las actividades y servicios que permitan proyectar en el futuro los valores colaborativos (en especial, participativos de envejecimiento activo) que le dieron sentido en su constitución; pero con todo y con eso, no resulta un modelo apropiado.

2) En el segundo caso, además de lo que se acaba de señalar en el punto anterior, se une una razón eminentemente práctica, derivado del carácter absoluto y no temporal que define a la propiedad como derecho real, lo que creemos que lo convierte en inapto, *por exceso*, para satisfacer las necesidades del partícipe típico de este modelo habitacional.

5.2.2.2 ATRIBUCIÓN EN RÉGIMEN DE USUFRUCTO

A diferencia de lo que sucede con la propiedad, el carácter *esencialmente* temporal del usufructo (*naturalmente* vitalicio), unido a los amplios márgenes que el Legislador reconoce a la autonomía privada para configurar su contenido (*cf.* artículos 467 y 469 CC) lo convierten en un título atributivo de las viviendas mucho más apropiado que el dominio para articular un modelo *coliving-cohousing*, y algunos autores lo consideran como el óptimo⁽²³⁾. La cooperativa sería la nuda propietaria de la vivienda, y una vez finalizado el usufructo, se consolidaría en favor de aquélla la propiedad plena, pudiendo reintroducir en el mercado el derecho para un futuro partícipe cooperativista, y manteniendo así el control de las condiciones que estos futuros cooperativistas han de reunir de manera coherente con el sentido originario del modelo convivencial. En efecto, y como dispone el artículo 89.3-2.º LCOOP, cuando una sociedad cooperativa de vivienda «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 éstos y de la cooperativa».

(23) Así, MARTÍNEZ MARTÍNEZ, N., 2021, p. 340-341. También LÓPEZ DE LA CRUZ, L., 2017, p. 147-148.



De optarse por la atribución de la vivienda mediante derecho de usufructo, de nuevo resulta precisa la constitución del régimen de propiedad horizontal, y en torno a ella, articular la contribución de los distintos usufructuarios, frente a la única nuda propietaria (la sociedad cooperativa), la contribución para el mantenimiento de los espacios y elementos comunes⁽²⁴⁾.

El principal problema que puede plantear la atribución de la vivienda por título de usufructo, son las dificultades prácticas para encontrar financiación hipotecaria para su adquisición en caso de que fuera precisa. En efecto, y por las razones que se han explicado ya, el modelo *coliving-cohousing* exigiría para mantener su finalidad y coherencia en el tiempo, que el usufructo fuese de carácter personalísimo (o a lo sumo, de transmisión muy limitada, por ejemplo, en favor del cónyuge, o de otras personas que reúnan ciertas condiciones; limitaciones que en todo caso habrían de constar en los estatutos de la Cooperativa); pero esto precisamente lo convierte inhábil para ser objeto de garantía hipotecaria (*cf.* artículo 106.2.º LH).

Por otro lado, podría afirmarse, y con razón, que el usufructo, al menos en su configuración típica, resulta *excesivo* en su contenido para articular un modelo *coliving-cohousing*: baste pensar que la naturaleza personalísima que pudiera imprimirse al usufructo, no impediría por sí sola al usufructuario la facultad de obtener *frutos civiles*, vale decir, rentas, y con ello y por ello, estaría perfectamente legitimado para arrendar la vivienda⁽²⁵⁾. Esto nos lleva de nuevo al problema del mantenimiento de la coherencia en el tiempo del modelo *coliving-cohousing*, si los cooperativistas pudieran ceder en arrendamiento la vivienda.

(24) Se trataría, en definitiva, de la generalización aplicativa del artículo 504 CC en las relaciones internas entre la única nuda propietaria (de la totalidad del inmueble) y de los cooperativistas (todos ellos usufructuarios de las viviendas. Parece razonable entender que cuando el artículo 504 CC dispone que «el pago de las cargas y contribuciones [...] que se consideren gravámenes de los frutos, serán de cuenta del usufructuario todo el tiempo que el usufructo dure», se incluyen los gastos generados por el normal funcionamiento y las reparaciones correspondientes al deterioro procedentes de un uso normal, que habría que calcular conforme a la cuota de participación asignada a la vivienda; no así, en cambio, cuando se trata de reparaciones extraordinarias, que habrían de corresponder al propietario (para una visión general de esta materia en sede de usufructo, véase, por todos, SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, Á., 2016, p. 2025), que al ser en este caso la sociedad cooperativa, podría repercutir a los cooperativistas, no ya necesariamente conforme al título constitutivo de la propiedad horizontal, sino a lo que pudieran prever los estatutos de aquélla.

(25) Agudamente advierte LÓPEZ DE LA CRUZ, después de afirmar la aptitud del usufructo como título atributivo en este punto, que el usufructuario no debiera poder ceder en arrendamiento su vivienda (LÓPEZ DE LA CRUZ, L., 2017, p. 148). En definitiva, sería conveniente que *usufructuarius* (o simplemente *fructuarius* también en el Derecho Romano) tuviera cercenada una de las dos facultades que dan sentido al usufructo típico, lo que no es otra cosa que confirmación de la idea que apuntábamos: el carácter *excesivo* del título de usufructo para articular un modelo *coliving-cohousing*.



5.2.2.3 ATRIBUCIÓN EN RÉGIMEN DE HABITACIÓN

Por las razones que acaban de apuntarse en el epígrafe anterior, algunos autores han apuntado recientemente que el derecho de habitación resulta más apropiado que el usufructo para articular un régimen *coliving-cohousing*, señalando que el derecho de habitación es el que «mejor armoniza con los principios propios de la vivienda colaborativa»⁽²⁶⁾.

Teniendo en cuenta que las mismas consideraciones que hemos hecho en relación con el derecho de usufructo y la necesidad de constitución del régimen de propiedad horizontal, y las mismas conclusiones, son trasladables al derecho de habitación (*cf.* artículo 528 CCiv), compartimos este punto de vista que afirma la aptitud del derecho de habitación para articular un régimen *coliving-cohousing*. Además, el carácter personalísimo del derecho de habitación (sin entrar ahora en si este carácter personalísimo es *esencial* o si es meramente *natural* del derecho) facilita el control por la sociedad cooperativa de la entrada de nuevos miembros. En efecto, el artículo 525 CC dispone que el derecho de habitación no se puede «arrendar ni traspasar a otro por ninguna clase de título»; y en relación con esto, como apuntamos, se discute si el derecho de habitación es personalísimo o no. Como decimos, no vamos a entrar, porque no es el lugar, en esa cuestión; pero lo que no podemos ignorar tampoco –y esto es un elemento favorable para articular un régimen *coliving-cohousing* sobre este derecho– es que, sea o no transmisible el derecho del habitacionista, es éste el que tiene el derecho de ocupar *para sí y su familia* las piezas necesarias de la edificación (*cf.* artículo 524 CC), lo que en nuestra opinión impide al habitacionista lo que sí podría hacer un usufructuario (también el usufructuario con derecho personalísimo): arrendar el inmueble para obtener rentas (frutos civiles) del mismo.

Sin embargo, y de nuevo, podríamos encontrarnos con un mismo problema práctico que ya vimos al analizar la aptitud del usufructo: las dificultades para encontrar financiación hipotecaria para acceder a la titularidad del derecho en caso de que fuese precisa (*arg.* artículo 106.2 LH).

5.2.2.4 ATRIBUCIÓN EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO

Los amplios términos del artículo 89.3 LCOOP («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») permiten sin duda la cesión de las viviendas a los cooperativistas mediante derechos de

(26) Así, últimamente FERNÁNDEZ CAMPOS, J. A., 2023, p. 193.

arrendamiento, cuyo régimen jurídico habremos de encontrar en la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 26 de noviembre).

Así como apuntábamos al referirnos a la probable inaptitud del derecho de propiedad para articular un modelo *coliving-cohousing*, debido a que el mayor poder y autonomía que concede a su titular es inversamente proporcional al que retiene la cooperativa, en el caso del arrendamiento sucede justo lo contrario. En este sentido, parece razonable afirmar en principio la aptitud del arrendamiento para vertebrar estos modelos convivenciales, especialmente cuando se utilizan para facilitar el acceso a la vivienda a los sectores poblacionales adultos más jóvenes; pero también, y como veremos, para favorecer el envejecimiento activo en los segmentos de población más mayores.

Teóricamente, la explotación de un inmueble a través del modelo *coliving-cohousing* íntegramente en régimen de arrendamiento, ni siquiera exigiría, aunque tampoco lo impide, su constitución en régimen de propiedad horizontal para que las viviendas puedan ser objeto de arrendamiento por la sociedad cooperativa, lo que supone una importante simplificación del régimen jurídico aplicable a los conflictos de intereses que pudieran darse durante la convivencia.

Por otro lado, al retener la sociedad cooperativa la propiedad del inmueble, y como vimos también para el caso del usufructo y el derecho de habitación, aquélla mantendrá el control en el acceso de nuevos partícipes en el modelo convivencial.

A pesar de lo anterior, algunos autores han señalado que articulación de un modelo *coliving-cohousing* mediante el derecho de arrendamiento tiene serios inconvenientes, derivados del aspecto marcadamente imperativo que la Ley de Arrendamientos Urbanos reserva al *arrendamiento de vivienda* en aspectos que pudieran comprometer la coherencia en el tiempo del modelo⁽²⁷⁾, y que no pueden ser desplazados, precisamente por ese carácter imperativo, por los estatutos de la sociedad cooperativa. En este sentido se ha señalado, por ejemplo, el régimen de su duración, el régimen de continuación del mismo en caso de separación o divorcio (art. 15 LAU) o el de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario (art. 16 LAU).

Sin embargo, la anterior crítica parte de la necesidad de calificar estos arrendamientos como arrendamientos *de vivienda*, lo que, aunque a priori pudiera parecer intuitivo, no nos parece ni mucho menos claro. Y ello, porque la Ley de Arrendamientos Urbanos exige calificar como arrendamiento urbano de vivienda el que recaiga sobre una edificación habitable «cuyo destino *primordial* sea satisfacer la necesidad *permanente* de vivienda del arrendatario» (las cursivas son añadidas). Nos parece muy ilustrativo

(27) Así, MARTÍNEZ MARTÍNEZ, N., 2021, p. 341-343. También LÓPEZ DE LA CRUZ, L., 2017, p. 151-152.



que el Legislador diferencie los aspectos que hemos resaltado, de manera que sea perfectamente posible un arrendamiento urbano que satisfaga la necesidad *permanente* de vivienda, y que sin embargo éste no sea el destino *primordial*, sino compartido con otros destinos. Y esto es lo que, en nuestra opinión, se produce en el modelo *coliving-cohousing*, y marcadamente *senior cohousing*, en el que, sin negar lógicamente el aspecto privado e íntimo de la vivienda, el elemento vertebrador de estos modelos es el colectivo-colaborativo que, lejos de ser opcional, es imperativo para los partícipes (cooperativistas), lo que puede poner en duda, en fin, que el destino de vivienda permanente deba calificarse de *primordial*, vale decir, de fundamental, principal, esencial, básico, capital, crucial o decisivo, a decir de la definición que de *primordial* nos ofrece el DRAE.

Si consideramos esta última propuesta interpretativa que planteamos, se abre una posibilidad razonable para calificar estos arrendamientos como un arrendamiento *para uso distinto de vivienda* (art. 3.1 LAU: arrendamiento para vivienda / para uso distinto de vivienda, son alternativas presentadas legalmente como «totales»), y con ello, aun cuando también regidas por la LAU, sin embargo tienen un régimen jurídico marcadamente dispositivo, y con ello, más amoldable a estos esquemas convivenciales desde los estatutos de la cooperativa. No podemos dejar de lado, abundando en esta propuesta interpretativa, que en el marco del *Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025* (Real Decreto 42/2022, de 18 de enero), el programa de ayuda número 8 («Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos *cohousing*, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares») exige como condición para acogerse a las ayudas vinculadas al mismo que las viviendas se vayan «a ceder en uso o destinar al *arrendamiento* durante un plazo mínimo de veinte años» (*cfr.* artículo 82.1.º del RD 42/2022 citado) (la cursiva es nuestra): resultaría paradójico que el Estado incentive desde el arrendamiento estos modelos convivenciales si fueran ciertas las críticas relativas a lo inapropiado del régimen jurídico del arrendamiento para vivienda (marcadamente imperativo), vale decir, si fuera cierta la calificación de estos arrendamientos como *de vivienda*. Asimismo, algunas leyes autonómicas recientes, al regular la cooperativa de viviendas en cesión de uso (que son las orientadas a articular los modelos *coliving-cohousing*), o la vivienda colaborativa como fenómeno, que el título atributivo de las viviendas a los cooperativistas ha de ser un derecho de naturaleza *personal*⁽²⁸⁾.

(28) Es el caso de la Ley 5/2023, de 8 de marzo, de sociedades cooperativas de las Illes Balears (*Cfr.* artículo 130.3). También es el caso de la Ley valenciana 3/2023, de 13 de abril, de viviendas colaborativas de la Comunitat Valenciana, cuyo artículo 10.3, partiendo del modelo de sociedad cooperativa, dispone que «La cooperativa no puede adjudicar privativamente a las personas socias la propiedad ni ningún derecho real limitado sobre las viviendas o las dependencias susceptibles de uso privado, como tampoco un derecho de superficie sobre estas».

5.2.2.5 ATRIBUCIÓN EN RÉGIMEN DE «DERECHO SOCIETARIO»

Para finalizar este estudio, vamos a considerar la posibilidad de atribución de la vivienda mediante lo que podríamos denominar un «derecho societario», es decir, la cesión del uso de la vivienda vinculado a la condición de socio cooperativista. Consideramos esta opción atributiva de las viviendas, porque alguna norma autonómica (en concreto, la Ley balear de cooperativas) solo permite la vertebración del modelo convivencial en estudio organizado en torno a la forma cooperativa de cesión de uso de viviendas, configurando el derecho de uso de la vivienda, como única posibilidad, como «un derecho de naturaleza personal y *societaria*, [...] intransmisible por actos inter vivos y mortis causa» (art. 130.3 Ley balear de cooperativas 5/2023).

En estos modelos, el derecho de la vivienda se mantiene en tanto se mantenga igualmente la condición de socio cooperativista. Y la vivienda se asigna a una concreta titularidad-participación en la sociedad cooperativa, en un esquema que nos recuerda (salvando las distancias) al de atribución de garajes y trasteros en el caso contemplado en el artículo 68 del Reglamento Hipotecario (en relación con el artículo 53 del Real Decreto 1093/1997).

En nuestra opinión, consideramos también apropiado este modelo atributivo, que seguramente abriría la puerta también a que estos modelos convivenciales pudieran ser organizados a través de fenómenos societarios de base personal distinto de la cooperativa, como pudiera ser quizá la sociedad civil particular regulada, como tipo societario, en el CC.

Para finalizar, debemos realizar una aclaración crítica en cuanto a otras posibles estructuras organizativas distintas de la sociedad cooperativa, por lo dispuesto en la que, hasta la fecha, es la única Ley autonómica de viviendas colaborativas (la Ley valenciana 3/2023). El artículo 3 de esta Ley dispone que se consideran viviendas colaborativas «los edificios o conjuntos residenciales cuya titularidad única pertenece a una entidad participada por sus usuarios, cuya gestión es compartida, *adoptando la forma de cooperativa no lucrativa o de asociación no lucrativa*» (la cursiva es nuestra). El artículo 10.1 abunda en esta cuestión, y enumera los requisitos a los que han de ajustarse «las cooperativas y las asociaciones titulares de viviendas colaborativas», entre los que está la ausencia de ánimo de lucro. Podría pensarse en este sentido, que la entidad titular de las viviendas pudiera ser una asociación de las contempladas en la LDA; y sin embargo, esto es algo que debe descartarse⁽²⁹⁾. Creemos, por tanto, que cuan-

(29) El artículo 1.4 de la LO 1/2002 dispone que «quedan excluidas del ámbito de aplicación de la presente Ley las comunidades de bienes y propietarios y las entidades que se rijan por las dispo-

do la norma valenciana hace referencia a las «asociaciones no lucrativas», emplea el término asociación en un sentido amplio, con lo que quizá hubiese sido preferible el empleo de otros términos, como el de *sociedad* o *sociedad civil* en un sentido genérico, que no exige la presencia del ánimo de lucro⁽³⁰⁾, o la fundación.

BIBLIOGRAFÍA

- CÁTEDRA, M., «Encarar la soledad y envejecer con dignidad: senior *cohousing* urbano», en Mariano Juárez, L., Rivero Jiménez, B., Conde Caballero, D. (eds.), *Antropología de la soledad. Teorías y etnografías contemporáneas*, Tirant Humanidades, Valencia, 2023, pp. 203–236.
- *Envejecimiento activo. Libro Blanco*, Madrid, Ministerio de Sanidad, Política Social e Igualdad-IMSERSO, 2011.
- FERNÁNDEZ CAMPOS, J. A., *El derecho real de habitación en el Código Civil. Una alternativa para el acceso a la vivienda*, Aranzadi, Cizur Menor, 2023.
- FERNÁNDEZ PORTERO, C., y SÁNCHEZ MEDINA, J. A., «Sobre el concepto de envejecimiento activo», en López de la Cruz, L. y Sánchez Medina, J. A. (eds.), *Soluciones habitacionales para el envejecimiento activo: viviendas colaborativas o cohousing. Respondiendo a los cambios demográficos desde la innovación social*. Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, 37-58.
- GARCÍA PÉREZ, A., y MOYA GONZÁLEZ, L., «El cohousing como alternativa a las nuevas dinámicas de habitar en la ciudad de Madrid», en *Ciudad y Territorio. Estudios territoriales*. Vol. L, núm. 195, 2018, 71-84.
- HERNÁNDEZ, Á., Artículo 504, en VV. AA. *Código Civil comentado*, Tm. I. Civitas, Madrid, 2016.
- LÓPEZ DE LA CRUZ, L., «Las viviendas colaborativas para mayores como modelo habitacional para la promoción del envejecimiento activo. Aspectos sociales y jurídicos», en López de la Cruz, L. y Sánchez Medina, J. A. (eds.), *Soluciones habitacionales para el envejecimiento activo: viviendas colaborativas o cohousing. Respondiendo a los cambios demográficos desde la innovación social*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, 121-159.
- LÓPEZ DE LA CRUZ, L., y SÁNCHEZ MEDINA, J. A., «Un cambio de perspectiva sobre el proceso de envejecimiento», en López de la Cruz, L. y Sánchez Medina, J.

siones relativas al contrato de sociedad, cooperativas y mutualidades, así como las uniones temporales de empresas y las agrupaciones de interés económico». Por consiguiente, no es posible afirmar que lo que puede ser objeto de una sociedad cooperativa (que es un objeto *empresarial*—Cfr. artículo 1 LCOOP-) puede serlo también de una asociación de las reguladas en la citada Ley Orgánica.

(30) El concepto «sociedad», o incluso «sociedad civil», es preferible, porque con ello designamos el fenómeno societario básico o estructural; y su regulación la encontramos en el Código Civil. No debemos confundir la figura de «sociedad civil» en el sentido apuntado, con el «contrato» de *sociedad civil* como tipo societario concreto. La cuestión resulta compleja y no procede en este lugar; nos remitimos, como referencia obligada, al comentario al artículo 1665 CC de PAZ-ARES, C., 1993, pp. 1299 ss.



D. ¿NUEVAS FORMAS DE TENENCIA Y ALOJAMIENTO? «COHOUSING, COLIVING»

- A. (eds.), *Soluciones habitacionales para el envejecimiento activo: viviendas colaborativas o cohousing. Respondiendo a los cambios demográficos desde la innovación social*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, 19-36.
- MARTÍNEZ MARTÍNEZ, N., «La respuesta de la economía colaborativa a la necesidad de vivienda de nuestros mayores: *senior cohousing* a raíz de la crisis del COVID-19 y sus implicaciones jurídico civiles», en López Sánchez, C. (coord.), *El alojamiento colaborativo. Problemática jurídica actual de las viviendas de uso turístico*. Dykinson, Madrid, 2021, 321-346.
- MORILLAS JARILLO, M. J., y FELIU REY, M. I., *Curso de cooperativas*. Tm. I. Tecnos, Madrid, 2018 (3.º ed.).
- OFICINA NACIONAL DE PROSPECTIVA Y ESTRATEGIA DEL GOBIERNO DE ESPAÑA (coord.), *España 2050. Fundamentos y propuestas para una Estrategia Nacional de Largo Plazo*. Ministerio de la Presidencia, Madrid, 2021.
- PAZ-ARES, C., en VV. AA., *Comentario del Código Civil*, Tm. II. Ministerio de Justicia, Madrid, 1993.

