

EL DERECHO A LA VIVIENDA Y LAS FÓRMULAS DE
VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA. ANÁLISIS DE LA
REGULACIÓN AUTONÓMICA Y PROBLEMÁTICA EN SU
APLICACIÓN PRÁCTICA. ESPECIAL REFERENCIA A LAS
VIVIENDAS COLABORATIVAS*

*THE RIGHT TO HOUSING AND PUBLICLY SUBSIDIZED
HOUSING MODELS: ANALYSIS OF REGIONAL REGULATION
AND ISSUES IN PRACTICAL APPLICATION, WITH SPECIAL
REFERENCE TO COLLABORATIVE HOUSING*

Rev. Boliv. de Derecho N° 38, julio 2024, ISSN: 2070-8157, pp. 688-709

* Trabajo realizado en el marco del Proyecto de Investigación del Ministerio de Ciencia e Innovación PID 2022-1398990B-I00 "Nuevos desafíos del Derecho Biomédico en la protección jurídico-civil de las personas mayores", IIPP Esther Algarra Prats y Javier Barceló Doménech.



Yolanda
BUSTOS
MORENO

ARTÍCULO RECIBIDO: 23 de marzo de 2024

ARTÍCULO APROBADO: 30 de abril de 2024

RESUMEN: La carencia de vivienda digna y la búsqueda de fórmulas adecuadas para posibilitar un envejecimiento activo de la población constituye una preocupación social con importantes repercusiones jurídico-civiles, pero poco estudiada. Una de las opciones de mayor fomento, a instancias públicas, es el modelo de vivienda colaborativa, también conocido como “cohousing”, aunque no siempre identificada con los mismos términos equivalentes. En la Comunidad Valenciana se ha aprobado la Ley 3/2023, de 13 de abril, de viviendas colaborativas, que constituye un referente en el tratamiento jurídico de esta materia. En este trabajo se contextualiza dicha Ley dentro de las políticas públicas en torno al derecho de acceso a la vivienda digna. Además, se realiza un análisis reflexivo del régimen jurídico de la vivienda colaborativa en esta Ley autonómica, así como de la naturaleza societaria de la cesión del derecho de uso a favor de los usuarios de esta tipología habitacional.

PALABRAS CLAVE: Viviendas colaborativas; coviviendas para mayores; cooperativas; tenencia; derechos de uso.

ABSTRACT: *The lack of dignified housing and the search for suitable formulas to enable active population ageing constitute a social concern with significant legal-civil repercussions. Still, it is a topic that has yet to be fully studied. One of the most promoted options by public authorities is the collaborative housing model, also known as “cohousing,” although these terms are not always equivalent. In the Valencian Community, Law 3/2023 of April 13, on collaborative housing, has been approved, serving as a reference in the legal treatment of this matter. The present work contextualises this Law within public policies concerning the right to dignified housing. Additionally, it provides a reflective analysis of the legal regime of collaborative housing in this regional Law and the corporate nature of the transfer of the right of use in favour of the users of this housing typology.*

KEY WORDS: *Collaborative housing; cohousing senior; housing cooperatives; tenure; right of use.*

SUMARIO.- I. CONTEXTUALIZACIÓN.- I. Relación con el derecho de acceso a la vivienda digna.- 2. Políticas públicas en materia de vivienda y regulación autonómica.- 3. La vivienda colaborativa como modalidad de economía colaborativa.- II. CONCEPTUALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS COLABORATIVAS Y PRINCIPIOS.- III. FORMAS JURÍDICAS DE LAS VIVIENDAS COLABORATIVAS Y RÉGIMEN DE DISFRUTE DE LOS DERECHOS DE LOS PARTICIPES. LA CESIÓN DE USO DE NATURALEZA SOCIETARIA EN LA COMUNIDAD VALENCIANA.- IV. CONCLUSIONES. RETOS Y BALANCE FINAL SOBRE LA IMPLANTACIÓN DE LAS VIVIENDAS COLABORATIVAS Y “COHOUSING”.

I. CONTEXTUALIZACIÓN.

I. Relación con el derecho de acceso a la vivienda digna.

El derecho a una vivienda digna es uno de los fundamentos que conforman nuestro Estado de derecho, tal y como es recogido en el artículo 47 de la CE, donde se establece el derecho de todos los españoles a “disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los poderes públicos”¹.

No obstante asegurar este derecho, se considera cada vez más un desafío a nivel global. La escasez de terrenos, el incremento de los precios, el estancamiento de los sueldos y la inestabilidad laboral son situaciones comunes en todo el mundo que dificultan o incluso imposibilitan, en muchos casos, la realización de un derecho universal: el acceso a una vivienda adecuada. Esta tendencia podría crear un panorama alarmante para 2030, cuando la Organización de las Naciones Unidas (ONU) prevé que serán necesarias 96.000 nuevas viviendas por día para

¹ Como se recoge en el Preámbulo de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (en adelante, Ley 12/2023), el derecho constitucional así reconocido incide en el goce del contenido de otros derechos constitucionales, declarados incluso fundamentales, como los relativos a la integridad física y moral (artículo 15 CE), a la intimidad personal y familiar (artículo 18 CE), a la protección de la salud (artículo 43 CE) y a un medio ambiente adecuado (artículo 45 CE); derechos, todos ellos, que guardan una relación estrecha con los valores de la calidad de vida –de la que habla el propio preámbulo de la norma fundamental– y del libre desarrollo de la personalidad en sociedad (artículo 10.1 CE). Esta incidencia e imbricación también se deduce de la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos y resalta en la doctrina del Tribunal Constitucional, que es receptiva de aquella. Todo lo cual modula, tanto el derecho de propiedad, como la libertad de empresa, cuando operan en el sector de la vivienda, desde el doble punto de vista de la función social que deben cumplir y del interés general, respectivamente (artículos 33.2, 38, 128.1 y 131.1 CE). Y ello sobre el trasfondo de la igualdad de todos los españoles en cualquier parte del territorio del Estado (artículo 139.1 CE) en los términos del artículo 14 CE y, en particular, de las personas y grupos sociales en situación de especial desventaja (artículo 48 CE) y los legítimos intereses de consumidores y usuarios, de acuerdo con el artículo 51.1 de la Constitución Española

• **Yolanda Bustos Moreno**

Profesora Titular Derecho Civil, universidad de Alicante. Correo electrónico: bustos@ua.es

alojar a los 3.000 millones de personas que necesitarán un hogar, equivalente al 40% de la población mundial, tema especialmente acuciante en el ámbito urbano².

En el caso de España, de la actual realidad a 2035, el número de hogares en nuestro país aumentará en 1,1 millones, a un ritmo ligeramente superior al observado en los últimos años (73.600 viviendas nuevas al año), debido al incremento de espacios habitables con miembros en edades avanzadas. Estos cambios podrían intensificar las dificultades en el acceso a la vivienda en algunas regiones de nuestro país. La situación afectará, especialmente, a los jóvenes que residan en las grandes ciudades y, en particular, a aquellos con peores condiciones laborales. Sin medidas contundentes orientadas a mejorar las tasas de empleo y las condiciones laborales, el aumento de los precios impedirá que muchos hogares adquieran una vivienda en propiedad. En todo caso, muchas personas no podrán acceder a una vivienda digna y adecuada sin el apoyo del Estado, por lo que se prevé que la demanda potencial de vivienda social en España casi se duplicará en la próxima década, pasando de los 1,5 millones de viviendas necesarias en la actualidad, a 2,6 millones en 2030³.

Recientemente, en el “Manifiesto europeo por la vivienda”⁴ numerosos proveedores de vivienda pública, cooperativa social, responsables políticos (a nivel europeo y local) así como investigadores, han presentado una serie de propuestas al Parlamento Europeo tendentes a promover un cambio significativo en materia de vivienda digna en la Unión Europea. En definitiva, un nuevo paradigma en la vivienda. Entre las propuestas, se destaca el apoyo a la vivienda pública, cooperativa, social y comunitaria como pilar fundamental de los sistemas nacionales de vivienda⁵. Sin embargo, el Parlamento Europeo ya elaboró una Resolución el

2 Datos aportados en el estudio publicado en: <https://www.iberdrola.com/compromiso-social/cohousing-vivienda-colaborativa>. Puede consultarse sobre “el derecho a la vivienda” lo recogido en el art. XIV de la Carta Mundial de Derecho a la Ciudad, de 2004, disponible en: https://www.right2city.org/wp-content/uploads/2019/09/AI.1_Carta-Mundial-de-Derecho-a-la-Ciudad.pdf.

3 Como se recoge en el “Informe España 2050. Fundamentos y propuestas para una Estrategia Nacional de Largo Plazo”, Oficina Nacional de Prospectiva y Estrategia del Gobierno de España (coord.), Ministerio de la Presidencia. Madrid 2021, (en adelante, Informe España 2050), pp. 261-262.

4 Presentación del Manifiesto de “Housing Europe: Tres pasos para superar la crisis de la vivienda en Europa” el 29 de enero de 2024, <https://rebive.com/manifiesto-europeo-por-la-vivienda/>.

5 https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2021-0020_ES.html. Asimismo, en el Preámbulo de la Ley 12/2023, se citan las más importantes declaraciones internacionales que recogen el derecho a la vivienda, como la Declaración Universal de Derechos Humanos, adoptada y proclamada por la 183.ª Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas, de 10 de diciembre de 1948 (art. 25.1); el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, hecho en Nueva York el 19 de diciembre de 1966 (art. 11.1). Asimismo, la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad sigue esta misma línea, reconociendo a lo largo de su articulado la necesidad de garantizar la accesibilidad como presupuesto fundamental para el disfrute de una vivienda adecuada. Por su parte, en el ámbito de la Unión Europea, se hace referencia a la Carta Social Europea de 1961 (reforzado en la Carta Social Europea revisada en 1996). También el art. 19 del Pilar Europeo de derechos sociales, incorpora la vivienda entre los principios y los derechos esenciales para el funcionamiento de los sistemas de bienestar europeo y, por último, la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea aprobada por el Parlamento, el Consejo y la Comisión Europea el 7 de diciembre de 2000 (art. 34.3). Por su parte, las Agendas Urbanas internacionales prestan especial atención, también, a la vivienda y, en concreto, la Agenda Urbana Española, alineada con estas y con los objetivos de desarrollo sostenible que proclama

21 de enero de 2021 sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos (2019/2187(INI)). En ella, se solicita a la Comisión y a los Estados miembros que conviertan la vivienda en una de las piedras angulares del plan de acción sobre el PEDS⁶. Además, insta a la Comisión a desarrollar urgentemente una estrategia integrada a escala de la Unión, creando un marco que permita a las autoridades nacionales, regionales y locales garantizar una vivienda de calidad, segura, saludable, accesible y asequible para todos⁷.

2. Políticas públicas en materia de vivienda y regulación autonómica.

Con relación a las políticas públicas en materia de vivienda relacionadas con los modelos de viviendas colaborativas, cabe hacer referencia principalmente al Plan Estatal de Vivienda 2022-25, previsto en el Real decreto 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 (en adelante, Plan Estatal de Vivienda 2022-25)⁸. Cuenta con un programa de fomento de viviendas en alquiler para personas mayores y otro más específico para el modelo “cohousing”, con la intención de incrementar la oferta de este tipo de alojamientos. En concreto, se enumeran los establecimientos de carácter temporal, los modelos “cohousing”, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares, sean tanto de titularidad pública como privada o mixta⁹, aunque no se regulan propiamente estos regímenes;

la Agenda 2030. Asimismo, la aprobación de la presente ley cumple con el hito establecido en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, relativo a la reforma C02.R03 «Ley de Vivienda» recogido en el número 22 del anexo a la Propuesta de Decisión de Ejecución del Consejo, de 16 de junio de 2021.

- 6 El Plan Europeo de Desarrollo Sostenible (PEDS) se refiere a un marco de políticas y estrategias adoptado por la Unión Europea para promover el desarrollo sostenible en diversos ámbitos, incluyendo el derecho a la vivienda digna. El PEDS, en este contexto, se alinea con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la ONU, particularmente el ODS 11, que busca hacer que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.
- 7 Respecto a ciertas medidas emprendidas en España en materia de vivienda, recientemente, se ha aprobado la concesión de avales para vivienda social del Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, por el que se adoptan medidas para afrontar las consecuencias económicas y sociales derivadas de los conflictos en Ucrania y Oriente Próximo, así como para paliar los efectos de la sequía. Al respecto, véase el capítulo III.
- 8 De forma similar, el precedente “Plan de la vivienda 2018-21” (recogido a través del Real Decreto 106/2018) ya contaba con una mención para los alojamientos en alquiler y en cesión de uso de personas mayores (y de personas con discapacidad), y se destinaban ayudas para personas mayores y a los promotores de estas viviendas (hasta máximo de 400 euros por metro cuadrado). En este plan 2018 las ayudas al cohousing iban dirigidas a las empresas de economía social, cooperativas, y asociaciones y condicionadas a que el receptor del alquiler tenga una renta inferior a 5 veces el IPREM (34.948€/año 2021), y también que los miembros de la cooperativa no tuvieran ninguna vivienda en propiedad, y su patrimonio fuera inferior a los 200.000€. Y supone que el precio del alquiler o de la cesión de uso de la vivienda fuera proporcional a la superficie útil, e igual o superior a 9,5€/m² (2018-21) más el coste real de los servicios que disfrute el arrendatario o cesionario.
- 9 Para hacer frente a este Plan la Ley de Presupuestos Generales del Estado de 2022 ha dotado 345 millones€, y durante los próximos años hasta 2025 se incrementarán estas dotaciones hasta alcanzar unos 1717 millones €, como resumen TORTOSA CHULIÁ, M. A. y SUNDSTRÖM, G.: “La Economía Social y el Plan Estatal de Vivienda en apoyo de los alojamientos colaborativos para personas mayores en España”, *Congreso Internacional del CIRIEC*, Valencia, 13-15 junio de 2022, s/n.

cuestión de la que se ocupan en mayor o menor intensidad ciertas comunidades autónomas. El art. 81 del Plan Estatal de Vivienda 2022-25 determina que: “El objeto de este programa es el fomento de la vivienda cooperativa en cesión de uso y otras soluciones residenciales modelo *cohousing*, alojamientos temporales u otras modalidades similares, destinados al arrendamiento, a la cesión en uso o al disfrute temporal en cualquier régimen admitido en derecho, ya sean de titularidad pública o privada”¹⁰. Como puede observarse, este Programa enumera de una forma bastante amplia y genérica las formas jurídicas bajo las que amparar este régimen de ayudas. Las CC.AA. al venir acogiendo a este Plan Estatal de Vivienda 2022-25, han ido restringiendo en mayor o menor medida las formas bajo las que acogerse al mismo¹¹. Canarias, ha regulado escuetamente la vivienda colaborativa, dentro de la tipología de las cooperativas en su reciente Ley 4/2022, de 31 de octubre, de Sociedad Cooperativas de Canarias (en adelante, Ley 4/2022 de Canarias) declarando que podrán ser destinatarias de ayudas públicas para su implantación y fomento (art. 135.3). Sin embargo, esta Ley canaria permite de forma amplia que la propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y de los locales podrán ser adjudicados o cedidos a las personas socias mediante “cualquier título admitido en derecho”, ya sea para el uso habitual o permanente, ya sea para descanso o vacaciones, ya sean destinadas a residencias para personas de la tercera edad o con discapacidad o dependencia” (art. 112.2 segunda parte Ley 4/2022 de Canarias).

La Ley Foral 20/2022, de 1 de julio, para el fomento de un parque de vivienda protegida y asequible en la Comunidad Foral de Navarra, que modifica la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, declara que el apartado 6 del art. 7 tendrá la siguiente redacción: “Podrán ser objeto de protección pública, a los efectos que se determinen, aquellos alojamientos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la colectiva, como viviendas colaborativas, apartamentos tutelados o alojamientos asistidos para personas que hayan alcanzado los 60 años de edad, personas con algún tipo de discapacidad u otros colectivos cuyas características lo hagan aconsejable”. En la región de Murcia la reciente Orden número 140 de 18 de junio de 2024 dispone que, con la finalidad de impulsar la promoción de modalidades residenciales, destinadas a alquiler o cesión de uso a precios asequibles, tipo “*cohousing*”, en el ámbito territorial de la Región de Murcia, se deciden incorporar normativamente las condiciones de selección de las propuestas de actuación en los programas del

10 Como se explica en la exposición de motivos del Plan (apartado IV), para la consecución de sus objetivos, el Plan Estatal de acceso a la vivienda 2022-2025 se estructura en diversos programas de ayuda como los Programas de carácter estructural, entre los que se incluyen el 7: Programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad, y el Programa 8. Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos “*cohousing*”, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.

11 Para una enumeración de las distintas Resoluciones emitidas por las CC.AA. hasta principios de 2023, véase RAMÓN FERNÁNDEZ, F.: *La vivienda colaborativa o cohousing: su oportunidad como nueva forma de habitar*, Tirant lo blanc, Valencia, 2024 pp. 113 y ss.

Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, regulador del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Y respecto a Galicia, debe traerse a colación la Resolución de 12 de junio de 2023 de por la que se establecen las bases reguladoras de las subvenciones del Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos “cohousing”, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares, del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 y, en función de ello, se procede a su correspondiente convocatoria, con financiación plurianual, para el año 2023.

Parece claro que en correspondencia con las referidas normas autonómicas, la concerniente a la Comunidad valenciana, se corresponde con la Ley 3/2023, de 13 de abril, de viviendas colaborativas de la Comunidad Valenciana (en adelante Ley 3/2023 CV). Como se declara en su exposición de motivos, “la inexistencia de una regulación autonómica de esta forma de construcción, que haga posible esta modalidad habitacional, así como la existencia de legislación estatal de fomento de la misma, a través del Plan estatal para el acceso a la vivienda para los ejercicios 2022-2025, Real decreto 42/2012, de 18 de enero, motivan la conveniencia de establecer una regulación que haga posible el ejercicio del derecho constitucional a la vivienda”¹².

Por su parte, pese al esfuerzo de la Ley 12/2023, en aras a establecer medidas para mejorar el acceso a la vivienda, y como se dispone en el art. 1, “las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda y, en particular, el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y al disfrute de la misma en condiciones asequibles, atendiendo al cumplimiento de lo dispuesto en los instrumentos internacionales ratificados por España y respetando en todo caso las competencias de las comunidades autónomas y, específicamente, las que tienen atribuidas en materia de vivienda”¹³, la doctrina especializada¹⁴ aporta

- 12 A nivel municipal, podemos citar la “Estrategia Urbana de Valencia 2030”, donde se apuesta por fórmulas de vivienda cooperativa para asegurar una vivienda digna, de calidad, sostenible y adaptada a las nuevas necesidades sociales: como la de envejecimiento activo y pleno, o la asequibilidad para jóvenes. Disponible en: <https://fecovi.es/la-vivienda-cooperativa-y-el-cohousingcomo-ejes-de-interes-en-la-estrategia-urbana-de-la-ciudad-de-valencia/>.
- 13 No obstante, la reciente STC, Pleno, 21 de mayo de 2024, n. 79/2024 (ECLI: ES:TC:2024:79), estimando parcialmente el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por la Comunidad Autónoma de Andalucía contra la Ley 12/2023, por invasión de las competencias autonómicas en materia de vivienda, ha declarado inconstitucionales y nulos el art. 16; el contenido del art. 19.3 a partir del inciso “que incluirá, con respecto a las viviendas de titularidad del gran tenedor en la zona de mercado residencial tensionado, al menos, los siguientes datos”; el tercer párrafo del art. 27.1; el art. 27.3, y la disposición transitoria primera. https://diariolaley.laleynext.es/Content/DocumentoRelacionado.aspx?params=H4sIAAAAAAEAAxB-MQ6AIAwF0NswFIKvHUKnZ3Vv5Mc0ATSAnt_3NMaw7kSW2LHn0XyoTe8SDr1QOsyZIHWRjlkSSp-QatvrCdMIoXfIHDmm0U7kB3L2BwWHf9xQAAAAWKE.
- 14 ARGUELICH, se refiere a la posibilidad real de gestionar las viviendas vacías, más allá de garantizar su uso habitacional, aunque sería lo deseable (matiza), con medidas de intermediación de la Administración provenientes del Derecho comparado europeo, como las dispuestas en la *Housing Act 2004*, del Reino Unido, en el *Code de la construction et de l'habitation*, de Francia, en Bélgica, en el *Code bruxellois du Logement*, de Bruselas, en el *Code wallon du Logement*, de Valonia, y en el *Vlaamse Wooncode*, de Flandes, por tratarse de un Estado plurilegislativo. De entre las fórmulas expuestas, entiende la citada autora que las formas de gestión más adecuadas serían las previstas en el Reino Unido, porque se han establecido en

otras propuestas *de lege ferenda* extraídas del derecho comparado europeo y del Informe España 2050 para la mejora del acceso a la vivienda en España, como el “low cost home ownership” del Reino Unido, implementado en 1980; entre cuyas medidas se recoge la propiedad temporal o “shared Ownership”, regulado por el legislador catalán o el arrendamiento social (“Social Rented Housing”)¹⁵. En el ámbito de la iniciativa privada, es necesario apuntar, entre otras posibilidades, las representadas por las cooperativas de vivienda, siguiendo el modelo “Andel” de Dinamarca, tipología sobre la que centramos nuestra atención en este trabajo.

2. La vivienda colaborativa como modalidad de economía colaborativa.

En el Informe España 2050 se considera que “la economía colaborativa” también podría emerger en el mercado de la vivienda de nuestro país. Efectivamente, algunas modalidades de vivienda compartida (como el “cohousing”) pueden ser una alternativa atractiva tanto para jóvenes como para personas mayores, propiciando nuevas formas de convivencia intergeneracional, sin perjuicio de reconocer que la existencia de estos modelos cuenta con ciertos antecedentes que parten de los años 1970, iniciados, en lo fundamental en Dinamarca¹⁶.

estadios de intervención de temporales a definitivos, gozan de unas disposiciones muy pormenorizadas —y en ocasiones desarrolladas mediante las denominadas *Housing Orders*—, y han tenido una buena implementación práctica y duradera en el tiempo, *Ley por el derecho a la vivienda*, Aranzadi, 2ª ed., Cizur Menor, 2023, pp. 306, 317 y 335.

- 15 En cuanto a las “Medidas en materia de vivienda como la concesión de avales para vivienda social”, véase el capítulo III del Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, por el que se adoptan medidas para afrontar las consecuencias económicas y sociales derivadas de los conflictos en Ucrania y Oriente Próximo, así como para paliar los efectos de la sequía. Respecto a dichas medidas y, en concreto, la dispuesta en el art. 86 de la sección primera, que versa sobre los avales para “vivienda social” o “a precio asequible”, se ha indicado que el legislador confunde ambas categorías (y las asimila) respecto del consenso europeo e internacional. Según se explica, las viviendas “a precio asequible” solo están categorizadas en España, y se refieren a aquellas cuya renta o cuota del préstamo hipotecario no supera el 30 % de los ingresos de la unidad familiar; por otra parte, el concepto de vivienda social, utilizado a nivel internacional y por EUROSTAT, alude a aquellas viviendas de titularidad pública que están arrendadas a personas en situación de necesidad habitacional y económica. En este sentido, se dispone la creación de una línea de avales públicos —a cargo de la Administración General del Estado— para incrementar el parque de vivienda en alquiler social o a precio asequible —entendiendo el legislador como asimiladas ambas, ARGELICH COMELLES, C.: “Real Decreto-Ley 8/2023, de 27 de diciembre, por el que se adoptan medidas para afrontar las consecuencias económicas y sociales derivadas de los conflictos en Ucrania y Oriente Próximo, así como para paliar los efectos de la sequía: la vivienda en este Real Decreto-Ley: protección al ocupante sujeto a un procedimiento penal y limitaciones administrativas de derechos a la facultad de exclusión y los derechos de crédito”, *AIS: Ars Iuris Salmanticensis*, 2024, 12(1), pp. 239–241, disponible en: <https://revistas.usal.es/cuatro/index.php/ais/article/view/32035>.
- 16 En la actualidad, se observa una tendencia a limitar el fenómeno de la economía colaborativa a actividades de intercambio de bienes y servicios a través de plataformas tecnológicas. Sin embargo, lo cierto es que la economía colaborativa también posee una modalidad “offline” que no debe ser ignorada y cuyo desarrollo puede proporcionar respuestas adecuadas a cuestiones no solo de naturaleza económica, sino también de carácter medioambiental, social y asistencial. Esto fue destacado por el Comité Económico y Social Europeo en su Dictamen sobre la “Agenda Europea para la economía colaborativa” y por la Comisión de Empleo y Asuntos Sociales en la opinión que emitió respecto al mencionado Dictamen, como afirma Martínez Martínez, N.: “La respuesta de la economía colaborativa a la necesidad de vivienda de nuestros mayores. El resurgir del Senior Cohousing a raíz de la crisis del Covid-19 y sus implicaciones jurídico-civiles”, en AA.VV.: *El alojamiento colaborativo: problemática jurídica actual de las viviendas de uso turístico*, Dykinson, Madrid, 2021, p. 313.

La economía colaborativa es un concepto difuso¹⁷, a veces incorrectamente empleado y de difícil definición¹⁸. El término de economía colaborativa suele emplearse indistintamente con otros como el de economía compartida, economía cooperativa, economía entre iguales, economía bajo demanda o consumo colaborativo, aunque deba precisarse que en una parte de algunas de dichas acepciones no subyace la idea fundamental de compartir o colaborar que está implícita en el propio concepto. Dentro de la economía colaborativa se inserta el tradicional concepto de consumo colaborativo, identificado como la interacción entre dos o más personas con el objeto de satisfacer necesidades reales o potenciales. A su vez, el consumo colaborativo puede implicar estilos de vida colaborativos, en la medida que esta modalidad tiene como objetivo no solo el intercambio de productos, sino también la compartición de formas de vida o experiencias vitales entre determinados colectivos. Bajo este contexto, se incluyen las diversas categorías de viviendas colaborativas¹⁹.

Asimismo, se prevé que a través de plataformas digitales se puedan afrontar los cuidados de larga duración a través de empresas de economía social. Mediante distintas fórmulas jurídicas se comparte la plataforma a través de diferentes grados de colaboración o de integración jurídica, como la franquicia o la cooperativa²⁰.

II. CONCEPTUALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS COLABORATIVAS Y PRINCIPIOS.

Como se afirma en el seno de la doctrina extranjera²¹, existe una tipología amplia de “vivienda colaborativa” y de “tenencia” desde el momento que la evolución, el estado actual y las finalidades que se pretenden alcanzar con el empleo de estas modalidades habitacionales, no siempre resulta coincidente

17 Siguiendo a la Comisión Europea, el término «economía colaborativa» se refiere a modelos de negocio en los que se facilitan actividades mediante plataformas colaborativas que crean un mercado abierto para el uso temporal de mercancías o servicios ofrecidos a menudo por particulares. La economía colaborativa implica a tres categorías de agentes i) prestadores de servicios que comparten activos, recursos, tiempo y/o competencias —pueden ser particulares que ofrecen servicios de manera ocasional («pares») o prestadores de servicios que actúen a título profesional («prestadores de servicios profesionales»); ii) usuarios de dichos servicios; e iii) intermediarios que —a través de una plataforma en línea— conectan a los prestadores con los usuarios y facilitan las transacciones entre ellos («plataformas colaborativas»). Por lo general, las transacciones de la economía colaborativa no implican un cambio de propiedad y pueden realizarse con o sin ánimo de lucro, Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones. Una Agenda Europea para la economía colaborativa, {SWD(2016) 184 final}, 2 junio 2016, p. 4.

18 Como se declara por la Comisión Nacional de Mercados y la Competencia (CBMC) en sus Conclusiones preliminares sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa, en tanto en cuanto aglutina multitud y dispares iniciativas, SAJARDO MORENO, A.: “La vivienda colaborativa: perspectiva teórica”, *Viviendas colaborativas: estado actual en la Comunidad valenciana*, Aula empresocial, Valencia, 2021, pp. 17-18.

19 Siguiendo a SAJARDO MORENO, A.: “La vivienda colaborativa: perspectiva teórica”, cit., p. 18.

20 FARIAS BATLLE, M. y ALFONSO SÁNCHEZ, R.: “Plataformas Digitales para los Cuidados y Entidades de Economía Social”, CIRIEC-España, *Revista Jurídica de Economía Social y Cooperativa*, p. 77.

21 RUONAVAAARA, H.: “Types and forms of housing tenure: Towards solving the comparison/translation problema”, *Scandinavian Housing and Planning Research*, 10 (1), 1993, pp. 3-20.

según los ordenamientos jurídicos. En efecto, a la amplitud de conceptualizaciones con las que se dota a esta idea habitacional²², se suma la variedad terminológica existente²³, aunque el término “cohousing” sea el de mayor predicamento. En definitiva, no nos encontramos ante un tipo definido y único de alojamiento, sino más bien ante una forma de vida en comunidad que, en virtud del régimen civil o mercantil que le resulte aplicable, implicará mayores derechos de disfrute y disponibilidad para las personas beneficiarias con relación a la cesión de su derecho de uso.

En España, estas modalidades (fundamentalmente, cooperativas²⁴) vienen reguladas en cuanto a su estatus interno por el derecho civil, como derecho común (vía arrendamientos²⁵ o, más bien, considerados derechos reales de disfrute (vgr. usufructo), para permitir el aprovechamiento privado de las viviendas por parte de los socios y, en ocasiones, por el art. 396 C.c., con relación a los elementos comunes del edificio, prescrito para las viviendas colaborativas reguladas por la Ley 3/2023 de la CV (véase art. 3.2). Si bien, como exponemos en el siguiente apartado, la cuestión jurídica más delicada se plantea en torno al tipo de “tenencia” sobre la “casa” en particular (ex art. 5.1.a) Ley CV), que va a determinar el conjunto de derechos y obligaciones de estos beneficiarios, partiendo de la circunstancia de que no deriva de una titularidad de un derecho de propiedad ni de arrendamiento entendido como dos partes diferenciadas y (normalmente) con posiciones contrapuestas, como ocurre en el contrato de alquiler regulado por la Ley de arrendamientos urbanos

Pues bien, de la casuística existente en torno a las viviendas colaborativas, podemos extraer que se trata de una comunidad intencional de hogares privados

- 22 Al respecto, se afirma que la literatura existente sobre “cohousing” se caracteriza por un cierto grado de ambigüedad y superposición entre diferentes términos y experiencias, VESTBRO DU, HORELLI L.: “Design for gender equality: the history of co-housing ideas and realities”, *Built Environ.* 2012; 38, pp. 315–35. A pesar de que una gran mayoría de autores emplean el término “cohousing” como un término general para una amplia gama de formas de vivienda colectivamente autoorganizadas, parece que debe dejarse para supuestos que implican “vínculos más fuertes entre las personas”, BECK, A. F. : “What Is Co-Housing? Developing a Conceptual Framework from the Studies of Danish Intergenerational Co-Housing”, *Housing, Theory and Society*, 2019, 37(1), pp. 40–64. Este concepto está en línea con la interpretación de McCamant & Durrent del concepto original danés “Bofaelleskab” (McCAMANT, K., AND C. DURRETT.: *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves*, Berkeley, CA: Ten Speed Press, 1988.
- 23 Entre otras, “cooperatives” (THOMPSON; SORVOLL & BENGTTSSON), “cohousing” (FALKENSTJERNE BECK), “Community Land Trusts” (THOMPSON), and “habitat participatif” (BRESSON & LABIT), términos recogidos por CZISCHKE, D., CARRIOU, C., & LANG, R. (2020): “Collaborative Housing in Europe: Conceptualizing the Field”, *Housing, Theory and Society*, 37(1), pp. 1–9.. Sobre la situación en Bélgica, Francia y Suiza, puede consultarse recientemente: BERNARD, N. / VER, I.: *Les coopératives d'habitants : conditions de possibilité juridiques d'une formule innovante d'habitat*, Seconde partie: Chapitre IV, 2024, Larcier Intersentia, así como BRESSON, S. Y DEN FLE, S.: “Diversity of self- managed co-housing initiatives in France”, *Urban Research & Practice*, 2015, Vol. 8, n. 1, pp. 5-16.
- 24 Para el relato de algunos casos, véase el documento publicado en <https://www.rtve.es/noticias/20220119/vivienda-colaborativa-vida-comunidad-gobierno/2259260.shtml> donde se indica que el “cohousing” está en una fase embrionaria en nuestro país, con apenas 200 viviendas en distintas cooperativas.
- 25 Respecto a un estudio comparativo entre los sistemas de arrendamiento y viviendas sociales en Dinamarca y Portugal, véase ALVES, “Poles Apart? A Comparative Study of Housing Policies and Outcomes in Portugal and Denmark”, *Housing, Theory and Society*, 2016, 34(2), p. 225.

agrupados en torno a un espacio compartido. Cada uno de los miembros de la comunidad es financieramente independiente, pero comparten la responsabilidad de dirigir el vecindario y todos participan en la toma de decisiones²⁶. Existe consenso entre diferentes autores al definir el “cohousing” como una forma de vida comunitaria que contiene una combinación de espacios privados y comunitarios con instalaciones necesarias y actividades comunes autogestionadas, destinadas a la vida cotidiana²⁷. En efecto, como dispone expresamente el art. 5.1. Ley CV, estos edificios o conjuntos residenciales de vivienda colaborativa se caracterizan por disponer de tres zonas diferenciadas de uso: “a) Viviendas o dependencias susceptibles de aprovechamiento privado con, al menos, espacios para el desarrollo de las funciones de dormitorio, baño y sala, que serán de uso exclusivo del núcleo de convivencia²⁸. (...) b) Espacios o dependencias para uso comunitario previstos para desarrollar algunas de las funciones inherentes al uso residencial y/o la prestación de servicios comunitarios y sociales, tales como cocina, comedor, lavadero, sala de atención sanitaria u otros. c) Elementos comunes del edificio o conjunto residencial, de acuerdo con el artículo 396 del Código civil”.

Entre los objetivos que se pretenden en este tipo de solución colectiva habitacional, destaca la de minorar la precariedad de la vivienda mediante la aceptación de esta modalidad de vida colaborativa, o bien ayudar ante situaciones de vulnerabilidad, como hemos expuesto en el primer apartado²⁹. Tras la crisis financiera internacional, bajo estas categorías de edificios o conjuntos residenciales, prima la naturaleza colaborativa de las relaciones que los residentes tienen entre sí, así como la importancia de la calidad de vida, la sostenibilidad ambiental, el contacto social y la implicación de sus integrantes. Más recientemente se han venido a incluir nuevos valores como la asequibilidad³⁰ y la inclusión social³¹. Es la razón por la que se establece preferentemente un modelo no especulativo en

26 Como se explica en: “Alternativas de vivienda para adultos mayores”, 11 de octubre de 2019, <https://cenie.eu/es/blog/alternativas-de-habitacao-para-adultos-idosos>.

27 CARRERE, J. ET AL.: “The effects of cohousing model on people’s health and wellbeing: a scoping review”, *Public Health Re*, 2020, 41, 22.

28 Continúa especificando: “Todas las unidades privadas tendrán que disponer de salida de humo y al menos un 50 % de las unidades privadas tendrán que disponer de cocina. Así mismo, se procurará que las unidades privadas dispongan de balcón o terraza”.

29 Comisión Europea: “Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones. Una Agenda Europea para la economía colaborativa”, *cit.*, p 4.

30 La “affordability” puede traducirse como “asequibilidad” en español. En el contexto del “cohousing”, “asequibilidad” se refiere a la capacidad de las personas para pagar y mantener una vivienda de manera sostenible y accesible económicamente a largo plazo, sin que ésta se convierta en un bien de mercado sujeto a especulación.

31 A los retos más importantes en Europa que se refieren a la asequibilidad, sostenibilidad e inclusión social de la vivienda; se suman en España, el sinhogarismo, la gentrificación, la turistificación, así como el fenómeno conocido como la “España vaciada” o la despoblación de las zonas rurales, NASARRE AZNAR, S.: “Diez aspectos mejorables en la futura Ley de Vivienda que reducirían su inseguridad jurídica”, *Confilegal*, 2022, disponible en <https://confilegal.com/20220221-diez-aspectos-mejorables-en-la-futura-ley-de-vivienda-que-reduciran-su-inseguridad-juridica/>; ARGELICH COMELLES, C.: “La nueva Ley por el derecho a la vivienda de España en el contexto europeo: Debilidades y fortalezas”, *THEMIS Revista De Derecho*, 2023, (83), 107-119.

España³². Sirva de ejemplo la regulación autonómica valenciana donde se prevé que hay que realizar una aportación obligatoria (no superior al 30%) para adquirir la condición de persona socia de la entidad, así como el abono de las cuotas periódicas no retornables y actualizadas (art. 10.8 Ley3/2023 de la CV)³³.

En cuanto a los sectores poblacionales más fácilmente proclives a adoptar esta modalidad de vida habitacional, se viene demostrando que diferentes grupos sociales o ideológicos se han sentido atraídos por esta forma comunitaria de vida³⁴. Entre la población “senior” la vivienda colaborativa se viene impulsando ante los beneficios que se consideran en términos de salud³⁵. Se pretende implantar el modelo de “cohousing senior”, como forma de envejecimiento activo frente a las residencias de mayores³⁶. De este modo, el art. 135.3.2º de la Ley 4/2022 de Canarias prevé, entre los principios a los que sujeta la cooperativa de vivienda colaborativa, el atender a la “situación de soledad en la vejez y pérdida de salud”³⁷.

32 Véase al respecto el art. 86 del Plan Estatal de Vivienda 2022-25 sobre la limitación del precio del alquiler o de la cesión en uso. En la exposición de motivos de la Ley 3/2023 de la CV se declara que el “precio cierto no está sometido a las leyes del mercado”. También el art. 19.7 de la Ley 3/2023 de la CV.

33 Art. 10.8 Ley 3/2023 de la CV: “La persona interesada en adquirir la condición de persona socia de la entidad habrá de realizar, al capital social o fondo social equivalente, una aportación obligatoria que no podrá ser superior al 30 % del coste de adquisición, arrendamiento o promoción del conjunto residencial de viviendas colaborativas. Asimismo, la persona socia deberá abonar las cuotas periódicas no retornables que fijen, en concepto de cesión de uso, los órganos de la cooperativa o asociación, con el objeto de atender los gastos derivados de la financiación, amortización, mantenimiento y mejora de las viviendas y demás instalaciones de la cooperativa o asociación, así como las cuotas no retornables que se fijan para dotar otros fondos y cubrir los demás servicios que pudiera prestar la cooperativa o asociación a sus socios”. Respecto a datos concretos de coste en algunos proyectos, véase <https://www.rttve.es/noticias/20220119/vivienda-colaborativa-vida-comunidad-gobierno/2259260.shtml>

34 Ejemplificando algunas de estas comunidades, puede consultarse <https://cenie.eu/es/blog/alternativas-de-vivienda-para-adultos-mayores>.

35 Hasta la fecha, la evidencia sugiere que la convivencia disminuye el aislamiento en las personas mayores, impacta positivamente en la calidad de vida de los habitantes y beneficia la salud física y mental. Sin embargo, hay menos estudios sobre los efectos en la salud física y mental en poblaciones intergeneracionales y los resultados no parecen claros, se afirma en CARRERE, J., et al.: “The effects of cohousing model on people’s health and wellbeing: a scoping review”, *Public Health Rev* 41, 22 (2020).

36 El art. 6.4 Ley 3/2023 de la CV prevé que: “4. Los edificios deberán prever la existencia de espacios comunes para poder atender posibles necesidades asistenciales en cualquier momento, que deberán ser suficientes para la promoción de la autonomía y emancipación personales de cualquier clase, con los estándares mínimos contemplados en el articulado”. A este respecto, se generarán en la práctica situaciones de difícil delimitación entre el “cohousing senior” y una “residencia cooperativa”, conforme la situación de dependencia vaya aumentando, problemática que plantea RAMÓN FERNÁNDEZ, F.: *La vivienda colaborativa*, cit., p. 204. Específicamente sobre el “cohousing senior”, puede consultarse LÓPEZ DE LA CRUZ, L.: “Las viviendas colaborativas para mayores como modelo habitacional para la promoción del envejecimiento activo. Aspectos sociales y jurídicos”, en *Soluciones habitacionales para el envejecimiento activo: viviendas colaborativas o cohousing (Respondiendo a los cambios demográficos desde la innovación social)*, López de la Cruz, L. y Sánchez Medina, J.A: (editores), Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, pp. 121-159; MARTÍNEZ MARTÍNEZ, N.: “La respuesta de la economía colaborativa a la necesidad de vivienda de nuestros mayores. El resurgir del Senior Cohousing a raíz de la crisis del Covid-19 y sus implicaciones jurídico-civiles, en AA.VV.: *El alojamiento colaborativo: problemática jurídica actual de las viviendas de uso turístico*, Dykinson, Madrid, 2021, pp. 321-346; AA.VV.: *Viviendas para personas mayores en Europa. Nuevas tendencias para el siglo XX*, RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, P (ed): Papeles de la Fundación Pílares para la Autonomía Personal. N.º 3, 2018, en https://cendocps.carm.es/documentacion/2019_viviendas_peronas_mayores_europa.pdf; VAÑÓ, M. J.: “Vivienda colaborativa y personas mayores”, *Teoría & Derecho. Revista De Pensamiento jurídico*, (33), 2022, 192-219.

37 En concreto, la Ley 4/2022 de Canarias se refiere al “fomento de las relaciones humanas” (incrementando las superficies de interrelación y servicios), así como la “solidaridad ante situaciones de vulnerabilidad y necesidad. En especial, situación de soledad en la vejez y pérdida de salud”, art. 135.3.b) y d).

III. FORMAS JURÍDICAS DE LAS VIVIENDAS COLABORATIVAS Y RÉGIMEN DE DISFRUTE DE LOS DERECHOS DE LOS PARTICIPES. LA CESIÓN DE USO DE NATURALEZA SOCIETARIA EN LA COMUNIDAD VALENCIANA.

Las viviendas colaborativas, entendidas como modo especial de comunidad intencional o de vida con relación al uso habitacional, admiten distintas formas jurídicas³⁸. Sin embargo, la cooperativa constituye la preferentemente elegida a estos efectos, mediante la atribución en propiedad o, más apropiadamente, como “cesión del uso” tanto en España como en otros derechos³⁹. Según exige la Ley valenciana (arts. 3, 10.1 y 17.a. respecto a la de “interés social”) o la Ley 4/2022 de Canarias (art. 133.1)⁴⁰, no podrán tener ánimo de lucro. A su vez, cabe destacar que en la Comunidad Valenciana se ha querido potenciar la base personalista, estableciendo que solo podrán adoptar la forma de “cooperativas no lucrativas”, así como la de “asociación no lucrativa” (art. 3); excluyéndose, por tanto, a posibles fundaciones, condominios o constitución de la propiedad horizontal⁴¹.

Por otro lado, cabe recordar que el derecho de acceso a una vivienda digna no se agota con facilitar el mismo en concepto único de propiedad, sino que

-
- 38 La crisis económica internacional ha demostrado que la dicotomía dominio-alquiler, tal y como viene configurada en nuestro sistema jurídico, no está dando una respuesta óptima a las necesidades de vivienda de las familias españolas. En este contexto, la búsqueda de nuevas formas de tenencia inmobiliaria puede articularse por diversas vías. La primera es fomentando el denominado “collaborative housing” o vivienda colaborativa, SIMÓN MORENO, H.: “Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso: una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España?”, *VESCO, Revista de Estudios Cooperativos*, 2020, vol. 134, e69165. Sobre las distintas opciones al margen de lo previsto en la Ley 3/2023 de la CV, puede consultarse, LAMBEA RUEDA, A.: “Los derechos de uso y habitación desde una nueva perspectiva: cesión de inmuebles”, *RCDI*, n. 728, 2011, 3129 y ss. En el Plan Estatal de Vivienda 2022-25 (art. 83) se permite que sean beneficiarias de las ayudas: “c) Las fundaciones, las empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas, incluidas las de autopromoción o autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública, entidades sin ánimo de lucro y aquéllas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985”.
- 39 Respecto a las características diferentes de las cooperativas según el contexto nacional, puede leerse a CZISCHKE, que declara que en Dinamarca las cooperativas de vivienda (*andelstanken*) son asociaciones de propietarios de viviendas cooperativas, en Inglaterra muestran un carácter de movimiento social más fuerte, “Collaborative Housing in Europe”, *cit.* En Dinamarca, el sector de las cooperativas de viviendas representaba en 2012, respectivamente, el 1% y el 6% del parque total de viviendas, NORRIS, M. & WINSTON, N.: “Home-ownership, housing regimes and income inequalities in Western Europe”, *International Journal of Social Welfare*. 2012, 21, pp. 127-138. 10.1111/j.1468-2397.2011.00811.x. Con relación a datos en España, puede consultarse: EjePrime: “La vivienda cooperativa despegó en España: crece un 70% en cinco años”, 7 de febrero de 2022, disponible en: <https://www.ejeprime.com/residencial/la-vivienda-cooperativa-despega-en-espana-crece-un-70-en-cinco-anos.html>.
- 40 Dentro de las “cooperativas integrales”, cuando el objeto sea “la promoción viviendas en régimen de cesión de uso y el resto de actividades económicas, servicios o actividades empresariales están dirigidas a procurar la calidad de vida y la autonomía de las personas usuarias de cualquier edad, podrá incluir en su denominación social la mención de «cooperativa de vivienda colaborativa»”, art. 135.3 Ley 4/2022 de Canarias.
- 41 En la exposición de motivos se declara que, entre los objetivos de carácter jurídico con los que la Ley nace, se encuentra el: “Facilitar la vivienda colaborativa, evitando la existencia de barreras resultantes de la falta de reconocimiento del modelo, para lo cual se considera necesario establecer como requisito, por un lado, que la persona titular de la edificación, ya sea en propiedad o por cualquier otro título jurídico, deba adoptar la forma jurídica de cooperativa o asociación, habida cuenta de que son los principios que inspiran su constitución y funcionamiento los que hacen posible el objetivo de la función social de esta clase de viviendas. Por otro lado, estableciendo un régimen estatutario de los titulares de las viviendas colaborativas, tanto de quien ostenta esta titularidad sobre el edificio como de las personas usuarias.

también puede verse complementado con el propio uso y disfrute del alojamiento o conjunto residencial con independencia del título jurídico subyacente, salvo que la propia Ley lo limite, como ocurre con la Ley 3/2023 de la CV⁴². Se declara explícitamente en la Ley valenciana que se pretende potenciar el modelo de convivencia “de propiedad o posesión compartida”, precisando además en el art. 11.1 que las personas usuarias son cotitulares de la entidad propietaria o poseedora del conjunto residencial. Aunque la cooperativa es la que ostenta la titularidad, bien como propietaria o poseedora del edificio o conjunto residencial donde se ubiquen viviendas colaborativas, estas “serán disfrutadas en régimen de cesión de uso por las personas socias de dicha sociedad”, según determina la disp. final 4^ª⁴³. Igualmente, se les otorga el “derecho al uso y disfrute de los elementos y espacios comunes y comunitarios, y a servirse de los servicios que preste la entidad titular, satisfaciendo el precio, canon y costes que establezcan los estatutos sociales”, conforme determina el art. 10.9 Ley 3/2023 de la CV.

Efectivamente, a las personas socias se les adjudica la posesión en régimen “de cesión de uso”, cuya naturaleza se aparta del carácter real típico de esta tenencia colaborativa⁴⁴. Textualmente los arts. 10.3 y 17.b) declaran 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. Las personas socias y quienes convivan disfrutan del uso regulado por esta ley”. En el inciso 4^º *in fine* del art. 10 Ley de la CV precisa que: “el derecho de uso derivado de esta cesión es un derecho de naturaleza societaria, de carácter personalísimo, y en ningún caso se podrá configurar como derecho real”⁴⁵.

Se considera un deber el “residir de forma habitual en la vivienda, constituir la vivienda habitual o tener su domicilio por sí mismas o junto a las personas que

42 Pues como se ha afirmado, es una alternativa a la vivienda tradicional y que, pese a no tratarse de un “régimen de propiedad, ni de alquiler, da cumplimiento al derecho constitucional establecido en el art. 47 Constitucional española, el derecho a una vivienda, digna y adecuada, ya que el precepto constitucional no establece que tenga que ser la vivienda en régimen de propiedad”, RAMÓN FERNÁNDEZ, F.: *La vivienda colaborativa*, cit., p. 92, siguiendo a Duelo.

43 Por su parte, el art. 13.1 Ley CV declara que: “La entidad titular de las viviendas colaborativas, además de los que, respectivamente, le reconoce la legislación sobre cooperativas o sobre asociaciones y de los reconocidos en el artículo 10 de esta ley, tendrá los siguientes derechos. I. Ser respetada en su derecho de propiedad o posesorio, en su caso, del conjunto residencial en su totalidad, sin perjuicio de la cesión del derecho de uso a favor de las personas que formen parte de la entidad”.

44 Para una exposición de la posible aplicación del arrendamiento o de los derechos reales de usufructo, uso o habitación, véase LÓPEZ DE LA CRUZ, L.: “Las viviendas colaborativas para mayores como modelo habitacional para la promoción del envejecimiento activo”, cit., pp. 144-147; MARTÍNEZ MARTÍNEZ, N.: “La respuesta de la economía colaborativa...”, cit., pp. 341-342 y, más recientemente, realizando un resumen de las distintas opciones, pero decantándose a favor del derecho de habitación, FERNÁNDEZ CAMPOS J.A.: *El derecho real de habitación en el Código civil. Una alternativa para el acceso a la Vivienda*, Aranzadi, 2024, pp. 191-197.

45 Sin embargo, el art. 82 del Plan 2022 determina, con relación a la financiación que el destino por un plazo de al menos veinte años al arrendamiento o a la cesión en uso “deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad”.

convivan con la persona usuaria” (art. 12.5 Ley CV)⁴⁶ y se les prohíbe transmitir su derecho de uso, en los términos del art. 17.b) y c)⁴⁷. No obstante, sí podrán “ceder, de forma temporal y justificada, su derecho de uso en la forma y con los requisitos previstos en los estatutos sociales y en los reglamentos de régimen interior”, entre los derechos que se les atribuye a las personas usuarias de las viviendas colaborativas en el art. 11 de la Ley valenciana⁴⁸. Aun con todo, esta prerrogativa con posterioridad se ve sustancialmente limitada al disponer el art. 21.1 de la Ley valenciana que: “La Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo de la Generalitat, o entidad pública que la sustituya, podrá afectar el pago del alquiler de la vivienda cuya posesión cedan, los usuarios y las usuarias, mediante título jurídico suficiente, al pago de las cuotas de la vivienda colaborativa que habiten. Dicha vivienda pasará a ser gestionada por la entidad pública y a tener por ello la condición, mientras dure el contrato de cesión, de parte del parque público de vivienda de la Generalitat,

46 Otros deberes se enuncian de este modo en el art. 12 Ley 3/2023 de la CV: “Las personas usuarias, además de los que, respectivamente, les impone la legislación sobre cooperativas o sobre asociaciones y aquellos derivados de esta ley, tendrán los siguientes deberes. 1. Cuidar la vivienda asignada y sus instalaciones, los elementos comunes y todos los bienes que hagan posible la convivencia compartida, como poseedoras de esta. 2. Respetar y cumplir las normas aprobadas por la entidad propietaria del conjunto residencial, así como respetar y cumplir los acuerdos aprobados por los órganos sociales de la entidad titular. 3. Respetar y hacer un uso racional y adecuado, acorde en todo caso con sus características, función y capacidad de servicio, de los bienes de uso común. 4. Hacer las aportaciones que la entidad titular apruebe para adquirir terrenos, costes de urbanización en suelo urbano y urbanizable, construcción o rehabilitación del edificio o conjunto residencial o cualesquiera otros gastos de los iniciales soportados por la entidad. Además de las aportaciones anteriormente mencionadas, las personas socias o asociadas deberán efectuar el pago de las cuotas o cánones periódicos no retornables en concepto de cesión de uso, sin perjuicio del pago de los servicios y suministros que efectivamente contraten con la cooperativa o la asociación, así como la cuota correspondiente en concepto de contribución a los gastos comunes de sostenimiento del edificio o conjunto residencial”. Con relación a las posibles deudas por cuotas impagadas, el art. 17 determina en el apartado d), que: “deberán prever en sus estatutos sociales, la obligación de constituir un fondo de reserva de carácter irreplicable para poder cubrir impagos de cuotas o cánones que se establezcan para satisfacer al menos tres cuotas del préstamo personal o el hipotecario que se pueda constituir sobre el inmueble o sobre el derecho de superficie y que se formalice para satisfacer el coste de construcción del edificio o conjunto residencial. Este fondo podrá ser sustituido por su fondo de reserva obligatorio. Asimismo, los estatutos sociales deberán prever que dicho fondo pueda ser pignorado a favor de la entidad bancaria como forma de garantizar el citado préstamo. e) Los estatutos sociales deberán regular un fondo social de ayuda mutua, que se dotará en función de los resultados anuales, en la cuantía que se determine en los estatutos sociales, con el fin de cubrir los posibles impagos de cuotas o cánones en los que pudiera incurrir alguna persona socia, el cual será destinado a satisfacer el destino que tenía la cuota impagada”.

47 Art. 17.c) Ley CV: “Los estatutos sociales deberán recoger expresamente las prohibiciones contenidas en el artículo 17.1 de esta ley relativas a la prohibición a las personas socias de transmitir el derecho de uso de manera autónoma y desvinculado de la condición de persona socia, sin perjuicio de lo previsto en el apartado siguiente de este artículo y a efectuar la división horizontal del edificio”.

48 Art. 11 Ley CV: “Derechos de las personas usuarias. Las personas usuarias, además de aquellos que, respectivamente, les reconoce la legislación sobre cooperativas o sobre asociaciones y de los reconocidos en el artículo 10 de esta ley, tendrán los siguientes derechos. 1. Ser cotitular de la entidad propietaria o poseedora del conjunto residencial. 2. Disfrutar de una vivienda digna, adecuada y asequible, diseñada y construida para ser usada por todas las personas y libre de inmisiones contaminantes bajo estándares de accesibilidad universal, de forma indefinida o temporal por el tiempo que dure el derecho de posesión en favor de la entidad. 3. Acceder al uso y disfrute de los elementos comunes y comunitarios del conjunto residencial, en la forma, modo y proporción que se establezcan en los estatutos o normas internas, de forma indefinida o temporal por el tiempo que dure el derecho de posesión en favor de la entidad. 4. Ser informado del estado de situación física y jurídica de la vivienda y del resto del conjunto residencial, por parte de quien ostente las facultades de gestión y representación de la propietaria. 5. Participar, en la forma en que se determine por sus estatutos y siguiendo los principios democráticos, desde el momento de proyectarse la actuación, en la planificación, diseño, mantenimiento y gestión de la comunidad que ostente la propiedad del edificio o conjunto residencial. 6. Ceder, de forma temporal y justificada, su derecho de uso en la forma y con los requisitos previstos en los estatutos sociales y en los reglamentos de régimen interior”.

y será destinada a alquiler social en la forma establecida reglamentariamente⁴⁹. Ciertamente, a nuestro entender, el alcance de tal disposición normativa nos presenta serias dudas acerca de si en este caso el legislador podría haber incurrido ante una posible “extralimitación” de competencias⁵⁰.

IV. CONCLUSIONES. RETOS Y BALANCE FINAL SOBRE LA IMPLANTACIÓN DE LAS VIVIENDAS COLABORATIVAS Y “COHOUSING”.

A modo de síntesis a lo ya analizado consideramos que el modelo de vivienda colaborativa puede resultar útil socialmente como un mecanismo más de acceso de la vivienda digna para ciertos colectivos que, de otro modo, no podrían disfrutarla en régimen de propiedad ni a arrendar un inmueble privativamente. No obstante, se sacrifica espacio propio e intimidad, pero se consigue asimismo incrementar la interrelación social al hacer uso comunitario de otras instalaciones y servicios⁵¹.

Sin embargo, el despegue de esta forma de vida en común necesita, en primer término, una regulación completa de carácter civil *ad hoc*, pues la acomodación de las instituciones existentes, como el usufructo, uso o habitación, pueden suplir ciertas lagunas, pero no dotan de la máxima seguridad jurídica a los usuarios de esta tipología, en la medida que no se trata de un régimen adaptado a la especial naturaleza de la vivienda colaborativa. La solución legislativa más acertada debería

49 Precepto que termina declarando que: “A la finalización del contrato de alquiler será devuelta a su cedente en las mismas condiciones de uso en que le fuera entregada, sin perjuicio del menoscabo derivado del transcurso del tiempo. 2. Las cantidades que reciba el usuario de una vivienda en régimen de cesión de uso por la cesión a la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo de la vivienda que constituía su residencia habitual hasta ese momento, no serán consideradas como renta a los efectos de no superar los máximos legales establecidos para obtener los beneficios del régimen de protección pública”.

50 Disposición adicional primera. “Régimen competencial. La Generalitat es la administración competente para regular la materia de vivienda de forma exclusiva, en los términos establecidos en el artículo 148.1.3.ª de la Constitución española en relación con el artículo 47 del mismo texto legal y el artículo 49.1.9.ª del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana, que establece la competencia exclusiva sobre la ordenación del territorio y el litoral, urbanismo y vivienda. Asimismo, es competente para regular el régimen de las cooperativas en virtud de lo dispuesto en el artículo 49.1.21.ª del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana. También tiene competencias en materia fiscal, según el artículo 157.1.a) de la Constitución española, en relación con los artículos 10 y 11 de la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, y el artículo 13.cinco de la Ley 14/1996, de 30 de diciembre, desarrollada por la Ley 13/1996, de 23 de diciembre, de la Generalitat”. Recordemos que el control de rentas por parte de leyes autonómicas ha sido declarado inconstitucional, STC, Pleno, 37/2022, de 10 de marzo de 2022. Recurso de inconstitucionalidad 6289-2020. https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2022-5807. Al efecto, ARGELICH COMELLES, declara expresamente que la norma valenciana excede los límites de la regulación de la función social del derecho de propiedad, *Ley por el derecho a la vivienda*, cit., p. 339.

51 Así se desprende de la exposición de motivos del Plan Estatal de Vivienda 2022-25: “El programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares se diseña para fomentar estas tipologías residenciales (...). Se trata de nuevas modalidades de vivienda en las que los espacios de interrelación ganan superficie a los espacios meramente privativos, lo cual posibilita una mayor integración y relación entre los inquilinos. Desde un sector del movimiento por la vivienda creen que estas iniciativas pueden ser “atractivas”, pero critican que “disfrazan la realidad de la vivienda en este país, que es que la gente no se puede permitir un alojamiento por sí misma”. RTVE <https://www.rtve.es/noticias/20220119/vivienda-colaborativa-vida-comunidad-gobierno/2259260.shtml>. La izquierda lo interpreta como una apología de las corralas del pasado; la derecha, como el regreso de las “comunidades” del bloque soviético, afirma MOHORTE, A. P.: “Cooperativas de mayores frente a residencias: qué es realmente el “cohousing” del Plan de Vivienda”, 15 enero 2022, Xataka, disponible en: <https://www.xataka.com/magnet/cooperativas-mayores-frente-a-residencias-que-realmente-cohousing-plan-vivienda>

ser de carácter estatal, pues la vía autonómica siempre queda afecta a problemas competenciales, a pesar de que la regulación de la vivienda sea competencia exclusiva de las CC.AA. (art. 148.1.3º CE), como hemos señalado. En su conjunto, cabe un juicio positivo a favor de la Ley 3/2023 de la CV analizada, en esta ocasión, en sus aspectos únicamente más esenciales.

Hemos señalado como la “asequibilidad” o “affordability” e inclusión social, constituyen uno de los nuevos objetivos que se pretenden a nivel internacional en la política pública actual de la vivienda, y por ello no solo en el ámbito de nuestro país. La falta de especulación, atributo que se viene exigiendo en esta modalidad habitacional, no constituye *ad initio* una característica universalmente definitoria de la vivienda colaborativa, pero sí se identifica con la “asequibilidad” actual⁵². La ausencia de lucro requerida en esta “nueva” variante del “cohousing” sí podría marcar una desviación del carácter a menudo ligado a las clases medias de estos proyectos de co-vivienda, como ocurrió en otros países años atrás (vgr. Dinamarca)⁵³. Ya hemos comentado la necesidad de un desembolso inicial para la constitución de la cooperativa, salvo que se trate de las de carácter social⁵⁴.

La doctrina extranjera⁵⁵ plantea diversas medidas para mantener la “affordability”, tal como mantener las rentas de bienes del ente titular de estas residencias colaborativas en común, en cuanto estrategia para la desmercantilización de la vivienda. Sin embargo, esto no es una condición suficiente por sí sola, ya que también depende de las restricciones relativas a la comercialización de los derechos de uso. Además, puede ser necesario establecer normas que prohíban la conversión de la tenencia o la disolución⁵⁶, medidas ya previstas en la legislación autonómica analizada (vgr. art. 16.1.b) de la Ley 3/2023 de la CV⁵⁷.

52 LARSEN, H.G.: “Three phases of Danish cohousing: tenure and the development of an alternative housing form”, *Housing Studies*, 2019, 34(8), p. 1365.

53 Sobre esta cuestión, véase: CZISCHKE, D.: “Collaborative housing and housing providers: towards an analytical framework of multi-stakeholder collaboration in housing co-production”, *International Journal of Housing Policy*, 2018, 18(1), p. 58; ARBELL, Y.: “Beyond Affordability: English Cohousing Communities as White Middle-Class Spaces”, *Housing, Theory and Society*, 2021, 39(4), pp. 442–463.

54 Una relación de posibles inconvenientes que plantea la vivienda colaborativa puede consultarse en Un nuevo marco civil para la vivienda, Nasarre Aznar, S.: *Los años de la crisis de la vivienda. De las hipotecas subprime a la vivienda colaborativa*, 2020, Tirant lo Blanch, Valencia, pp. 619-626.

55 Entre otros, GERBER, J.-D., and J.-F. GERBER.: “Decommodification as a Foundation for Ecological Economics.”, *Ecological Economics*, 2017, 131 (January): 551–556.

56 Como advierte TARLETON, J.: “The Power of Equity: Private Motivations and Public Implications of Dissolving Affordable Housing Cooperatives”, Thesis, Massachusetts Institute of Technology, 2018, <https://dspace.mit.edu/handle/1721.1/118200>

57 Art. 112.2 Ley 4/2022 de Canarias: “Las cooperativas de viviendas podrán enajenar o arrendar a terceros no socios los locales comerciales y las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad, pero no las viviendas. La asamblea general acordará el destino del importe obtenido por enajenación o arrendamiento de los mismos. 3. Cuando la sociedad cooperativa retenga la propiedad de las viviendas y/o locales, los estatutos establecerán las normas a que han de ajustarse tanto su uso y disfrute por las personas socias como los demás derechos y obligaciones de estas y de la sociedad cooperativa; pudiendo prever y regular la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute de la vivienda y/o local con personas socias de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida la misma modalidad. 4. Las cooperativas de viviendas podrán acoger sus promociones a los beneficios que otorgan las disposiciones

La “accesibilidad” es otro de los aspectos trascendentales a tener en cuenta. Se trata de un término que puede entenderse en el sentido de garantizar la accesibilidad universal en la edificación, procurando la integración de las personas con algún tipo de discapacidad, cuestión de la que se ocupa el art. 6 y art. 9. k) de la Ley 3/2023 de la CV (exigencias básicas de funcionalidad). A su vez, “accessibility” implica atender a los requisitos para formar parte de estas comunidades, sin caer en las “gated communities”⁵⁸, o como se tacha, con el riesgo de caer en la “exclusividad” a la hora de formar parte de estas comunidades, interés más bien contrapuesto al objetivo inicialmente proyectado en las actuales políticas públicas de vivienda⁵⁹.

para las denominadas viviendas protegidas de promoción privada u otras tipologías a las que por ley pudieran tener acceso. Así mismo podrán acogerse a cualquier otro régimen de financiación pública, cumpliendo las obligaciones que como promotora le correspondan según la legislación específica.”

- 58 Sobre esta cuestión, RUIU, M.L.: “Differences between Cohousing and Gated Communities. A Literature Review.” *Sociological Inquiry*, 2014, 84 (2): 316–335.
- 59 BOSSUET quien razona que los derechos de exclusión, encargo y gestión son fundamentales para la evaluación de la vivienda colaborativa en términos de accesibilidad, “Who Owns Collaborative Housing? A Conceptual Typology of Property Regimes”, *Housing, Theory and Society*, 39(2), p. 2111. Sobre esta cuestión, JAKOBSEN, P. & LARSEN, H.G.: “An alternative for whom?.The evolution and socio-economy of Danish cohousing”, *Urban Research & Practice*”, 2019, 12:4, p. 427.

BIBLIOGRAFIA

AA.VV.: *Viviendas para personas mayores en Europa. Nuevas tendencias para el siglo XX*, Rodríguez Rodríguez, P (ed), Papeles de la Fundación Pilares para la Autonomía Personal. N.º 3, 2018, en https://cendocps.carm.es/documentacion/2019_viviendas_peronas_mayores_europa.pdf.

ALVES, S.: "Poles Apart? A Comparative Study of Housing Policies and Outcomes in Portugal and Denmark", *Housing, Theory and Society*, 2016, 34(2), pp. 221–248.

ARBELL, Y.: "Beyond Affordability: English Cohousing Communities as White Middle-Class Spaces", *Housing, Theory and Society*, 39(4), 2021, pp. 442–463.

ARGELICH COMELLES, C.: *Ley por el derecho a la vivienda*, Aranzadi, 2ª ed., Cizur Menor, 2023.

ARGELICH COMELLES, C.: "Real Decreto-Ley 8/2023, de 27 de diciembre, por el que se adoptan medidas para afrontar las consecuencias económicas y sociales derivadas de los conflictos en Ucrania y Oriente Próximo, así como para paliar los efectos de la sequía: la vivienda en este Real Decreto-Ley: protección al ocupante sujeto a un procedimiento penal y limitaciones administrativas de derechos a la facultad de exclusión y los derechos de crédito", *AIS: Ars Iuris Salmanticensis*, 12(1), 2024, pp. 239–241.

BECK, A. F.: "What Is Co-Housing? Developing a Conceptual Framework from the Studies of Danish Intergenerational Co-Housing", *Housing Theory and Society*, 2019, 37:1, pp. 40-64.

BERNARD, N./ VER, I.: *Les coopératives d'habitants: conditions de possibilité juridiques d'une formule innovante d'habitat*, Seconde partie: Chapitre IV, 2024, Larcier Intersentia.

BOSSUYT, D.: "Who Owns Collaborative Housing? A Conceptual Typology of Property Regimes", *Housing, Theory and Society*, 2021, 39(2), pp. 200–216.

BRESSON, S. Y DEN FLE, S.: "Diversity of self- managed co-housing initiatives in France", *Urban Research & Practice*, 2015, Vol. 8, N° 1, pp. 5-16.

CARRERE, J. *et al.*: "The effects of cohousing model on people's health and wellbeing: a scoping review", *Public Health Re*, 2020, 41, 22.

COMISIÓN EUROPEA: "Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones. Una

Agenda Europea para la economía colaborativa", {SWD(2016) 184 final}, 2 junio 2016.

CZISCHKE, D.: "Collaborative housing and housing providers: towards an analytical framework of multi-stakeholder collaboration in housing co-production", *International Journal of Housing Policy*, 2018, 18(1), pp. 55–81.

CZISCHKE, D., CARRIOU, C., & LANG, R.: "Collaborative Housing in Europe: Conceptualizing the Field", *Housing, Theory and Society*, 2020, 37(1), pp. 1–9.

FARIAS BATLLE, M. y ALFONSO SÁNCHEZ, R.: "Plataformas Digitales para los Cuidados y Entidades de Economía Social", CIRIEC-España, *Revista Jurídica de Economía Social y Cooperativa*, 2022, n. 41.

FERNÁNDEZ CAMPOS, J.A.: *El derecho real de habitación en el Código civil. Una alternativa para el acceso a la Vivienda*, Aranzadi, 2024.

GERBER, J.-D., & GERBER, J.F.: "Decommodification as a Foundation for Ecological Economics.", *Ecological Economics*, 2017, 131 (January), pp. 551–556.

JAKOBSEN, P. & LARSEN, H.G.: "An alternative for whom?.The evolution and socio-economy of Danish cohousing", *Urban Research & Practice*", 2019, 12:4, pp. 414-430.

LAMBEA RUEDA, A.: "Los derechos de uso y habitación desde una nueva perspectiva: cesión de inmuebles", *RCDI*, n. 728, 2011, pp. 3105-3149.

LARSEN, H.G.: "Three phases of Danish cohousing: tenure and the development of an alternative housing form", *Housing Studies*, 2019, 34(8), pp. 1349–1371.

LÓPEZ DE LA CRUZ, L. y VÁZQUEZ-PASTOR JIMÉNEZ, L.: "Nuevos modelos de hábitat compartido: el proyecto cohousing. Del derecho de propiedad al derecho de uso", *Revista de Derecho Patrimonial*, n. 38, septiembre-diciembre, 2015, pp. 253-284.

LÓPEZ DE LA CRUZ, L.: "Las viviendas colaborativas para mayores como modelo habitacional para la promoción del envejecimiento activo. Aspectos sociales y jurídicos", en *Soluciones habitacionales para el envejecimiento activo: viviendas colaborativas o cohousing (Respondiendo a los cambios demográficos desde la innovación social)*, López de la Cruz, L. y Sánchez Medina, J.A: (editores), Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, pp. 121-159.

MCCAMANT, K., and C. DURRETT.: *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves*, Berkley, CA: Ten Speed Press, 1988.

MARTÍNEZ MARTÍNEZ, N.: “La respuesta de la economía colaborativa a la necesidad de vivienda de nuestros mayores. El resurgir del Senior Cohousing a raíz de la crisis del Covid-19 y sus implicaciones jurídico-civiles”, en AA.VV.: *El alojamiento colaborativo: problemática jurídica actual de las viviendas de uso turístico*, Dykinson, Madrid, 2021, pp. 321-346.

MOHORTE, A. P.: “Cooperativas de mayores frente a residencias: qué es realmente el *cohousing* del Plan de Vivienda”, 15 enero 2022, Xataka, disponible en: <https://www.xataka.com/magnet/cooperativas-mayores-frente-a-residencias-que-realmente-cohousing-plan-vivienda>

NASARRE AZNAR, S.: *Los años de la crisis de la vivienda. De las hipotecas subprime a la vivienda colaborativa*, 2020, Tirant lo Blanch, Valencia

NASARRE AZNAR, S.: “Diez aspectos mejorables en la futura Ley de Vivienda que reducirían su inseguridad jurídica”, *Conflegal*, 2022, disponible en <https://conflegal.com/20220221-diez-aspectos-mejorables-en-la-futura-ley-de-vivivenda-que-reducirian-su-inseguridad-juridica/>

OFICINA NACIONAL DE PROSPECTIVA Y ESTRATEGIA DEL GOBIERNO DE ESPAÑA (coord.): “España 2050. Fundamentos y propuestas para una Estrategia Nacional de Largo Plazo Madrid. Ministerio de la Presidencia. 2021.

RAMÓN FERNÁNDEZ, F.: *La vivienda colaborativa o cohousing: su oportunidad como nueva forma de habitar*, Tirant lo blanch, Valencia, 2024.

RUIU, M. L.: “Differences between Cohousing and Gated Communities. A Literature Review.” *Sociological Inquiry* 2014, 84 (2), pp. 316–335.

RUONAVAARA, H.: “Types and forms of housing tenure: Towards solving the comparison/translation problema”, *Scandinavian Housing and Planning Research*, 1993, 10(1), pp. 3–20.

SAJARDO MORENO, A.: “La vivienda colaborativa: perspectiva teórica”, *Viviendas colaborativas: estado actual en la Comunidad valenciana*, Aula empresocial, Valencia, 2021, pp. 13-65.

SIMÓN MORENO, H.: “Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España?”, *REVESCO. Revista de Estudios Cooperativos*, 2020, vol. 134, e69165.

TORTOSA CHULIÁ, M. A. y SUNDSTRÖM, G.: “La Economía Social y el Plan Estatal de Vivienda en apoyo de los alojamientos colaborativos para personas mayores en España”, *Congreso Internacional del CIRIEC*, Valencia, 13-15 junio de

2022, s/n <https://sirdoc.ccyl.es/Biblioteca/Dosieres/DL199Residencias/pdfs/WEB-AlojamientosColaborativos.pdf>.

VAÑÓ , M. J.: "Vivienda colaborativa y personas mayores", *Teoría & Derecho. Revista De Pensamiento jurídico*, (33), 2022, pp. 192–219.

VESTBRO DU, HORELLI L.: "Design for gender equality: the history of co-housing ideas and realities", *Built Environ*, 2012; 38, pp. 315–35.