

Propiedad horizontal vs cooperativas  
de vivienda en cesión de uso:  
el éxito de un clásico moderno  
como inspiración de nuevas formas  
de organizar la vida en común

*Condominiums vs. housing  
cooperatives in cession of use:  
the success of a modern classic as an  
inspiration for new ways of organising  
communal living*

por

SERGIO NASARRE AZNAR  
*Catedrático de Derecho civil  
Universidad Rovira i Virgili*

M<sup>a</sup> PAULA RODRÍGUEZ LIÉVANO  
*Investigadora posdoctoral  
Cátedra UNESCO de Vivienda  
Universidad Rovira i Virgili*

RESUMEN: Este trabajo analiza las claves del éxito del régimen de propiedad horizontal español para organizar viviendas multifamiliares, en comparación con la modesta presencia de las cooperativas de vivienda en cesión de uso, a pesar de la insistencia en su popularización a través de algunas iniciativas dotadas

con recursos públicos. Para comprenderlas, analizaremos cómo sus respectivos marcos legales condicionan la libertad, la democracia, la seguridad, la igualdad y la mixticidad de propietarios y cooperativistas. Mediante este análisis, se identifican diversos problemas con el modelo teórico actual de cooperativas de vivienda en cesión de uso y se formulan propuestas para fortalecerlo y contribuir, de alguna manera, a su replicabilidad.

*ABSTRACT: This paper analyzes the keys to the success of the Spanish condominium regime in organizing multi-family housing, compared to the modest presence of housing cooperatives in cession of use, despite the insistence on their popularization through some initiatives endowed with public resources. To understand them, we will analyze how their respective legal frameworks condition freedom, democracy, security, the equality and the mixticity of owners and cooperative members. Through this analysis, various problems are identified with the current theoretical model of housing cooperatives in cession of use and proposals are formulated to strengthen this model and to contribute, in some way, to its replicability.*

**PALABRAS CLAVE:** propiedad horizontal, cooperativas de vivienda en cesión de uso, *coliving*, libertad, seguridad, democracia, mixticidad, igualdad.

**KEYWORDS:** *condominium, housing cooperatives in cession of use, coliving, freedom, security, democracy, mixticity, equality.*

**SUMARIO:** I. LA VIVIENDA EN PROPIEDAD HORIZONTAL Y EN COOPERATIVA.—II. LAS CLAVES DEL ÉXITO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. LA VENTAJA COMPETITIVA RESPECTO A OTROS MODELOS EUROPEOS.—III. LA OPERABILIDAD DE LOS PILARES DE ÉXITO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA EN CESIÓN DE USO. 1. LA SEGURIDAD JURÍDICA. 2. LA LIBERTAD. 3 LA MIXTICIDAD. 4. LA DEMOCRACIA.—IV. PROPUESTAS DE MEJORA DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA EN CESIÓN DE USO EN CUANTO AL RESPETO POR LOS DERECHOS HUMANOS. —V. CONCLUSIÓN.—VI. BIBLIOGRAFÍA.

## I. LA VIVIENDA EN PROPIEDAD HORIZONTAL Y EN COOPERATIVA

El régimen jurídico español de inmuebles con diversos propietarios de la propiedad horizontal (PH) es todo un éxito. Todavía regulado en la resiliente Ley 49/1960 (LPH), España es el país de Europa en el que porcentualmente más familias viven en pisos (el 65,6%, en 2022<sup>1</sup>) la inmensa mayoría de ellos

organizados en dicho régimen, al tiempo que el 76% de los españoles vivimos en nuestra casa en propiedad, el 45,6% sin hipoteca. Además, la PH se ha aplicado a una multitud de situaciones en las que hay que organizar un conjunto de titularidades, como amarres, centros comerciales, puestos del mercado, garajes o, incluso, cementerios. Así lo reconoce expresamente el art. 553-2.2 Código civil de Cataluña (CCC), Comunidad Autónoma que tiene su propio régimen de PH, aunque inspirado en la LPH.

Siguiendo la teoría evolucionista institucional (darwinismo institucional), tanto de Hegel (“lo real es racional”) como de Hayek, este éxito en el uso de una institución, especialmente en el ámbito crucial de la generalización de la vivienda en propiedad, no puede ser casual. Hayek (1973-1979, 31-32) afirmaba que *“la mayor parte de las normas de conducta que regulan nuestros actos, así como la de las instituciones nacidas de dicha regulación, son adaptaciones a la imposibilidad de que alguien tome conciencia de todos los hechos particulares que integran el orden social”*.

Sin embargo, desde la crisis financiera mundial de 2007, los diversos legisladores multinivel en España, en lugar de apostar por la propiedad privada generalizada a través de la PH, la denostaron, e iniciaron un proceso de motorización legislativa errática, que ha desembocado en que las familias españolas estén más sobreendeudadas a causa de la vivienda en ciudades en 2022 (el 11%) que en el peor año de la crisis, el 2011 (el 10,7%), conforme Eurostat<sup>2</sup>. En 2020 superamos ya la media de sobreendeudamiento europeo por primera vez desde que existen registros.

Así, una de las premisas de la política de vivienda desde 2007 fue el repudio de la propiedad de la vivienda, en favor de otras formas de tenencia, en particular el alquiler<sup>3</sup>. De ahí surgieron normas como la Ley 1/2013<sup>4</sup> y la Ley 5/2019<sup>5</sup> que han impedido progresivamente a cada vez más familias —especialmente las de menos recursos— acceder a financiación para poderse comprar una vivienda. Ello ha provocado, sin sorpresa, una burbuja de la vivienda en alquiler en 2016 que ha marcado máximos en marzo de 2024 con 12,7 €/m<sup>2</sup> de media en España, en relación a mayo 2023 que era de 11,6 €/m<sup>2</sup><sup>6</sup>, teniendo en cuenta que veníamos de 9,2 €/m<sup>2</sup> en 2007. Todo ello a pesar de las sucesivas (aunque infructuosas) reformas de los arrendamientos urbanos (Ley 4/2013<sup>7</sup>, RDL 7/2019<sup>8</sup>), la última de las cuales se encuentra en la Ley 12/2023<sup>9</sup> y el recién estrenado control de renta de los alquileres en Cataluña en marzo de 2024.

Sin embargo, otra línea de las políticas de vivienda que se ha experimentado durante estos años ha sido la diversificación de las formas de tenencia de la vivienda<sup>10</sup>. Nos centraremos, en concreto, en la promoción de las cooperativas de vivienda “en cesión de uso” (donde la cooperativa es la dueña del edificio y de las unidades, y los cooperativistas tienen simplemente derecho a usar las unida-

des), las cuales se han venido incentivando con ingentes recursos públicos como una alternativa real a la compra de viviendas y a la mencionada burbuja del alquiler, al tiempo que se ha venido promocionando desde la propaganda institucional como base de una forma de vivir colectiva (*coliving*, *cohousing*).

Desde esta perspectiva, la propuesta ha sido la siguiente: como a muchos (los menos pudientes) no les permitimos legalmente financiar la compra (tampoco la necesitan, pues en 2050 no serán propietarios de nada y serán igualmente felices, según I. Auken en el Foro de Davos 2016) ni tampoco quieren/pueden alquilar<sup>11</sup>, váyanse juntos a vivir con otras personas o familias en habitaciones; participen de la “economía colaborativa”, iniciada no por casualidad en 2008 (antes existía, como máximo, el *coach surfing*, o dormir en el sofá de otro); conviertan su nueva habitación en su Über, Glovo, Netflix o Airbnb particular y convivan a sus 45 años con dos “perrhijos”<sup>12</sup>.

Sin embargo, a pesar de los enormes recursos públicos empleados<sup>13</sup>, no parece que las cooperativas de vivienda en cesión de uso hayan tenido mucho éxito: actualmente existen únicamente doce en funcionamiento en toda España, diez en fase de construcción y aproximadamente setenta en consolidación<sup>14</sup>; mientras que el parque de viviendas en España es de 26 millones.

Por eso, estigmatizada la propiedad, encarecido enormemente el alquiler y dado el desinterés de la población en general por estas cooperativas, la única receta que le quedaba por prescribir al legislador tras la legislación autonómica del período 2015-2017 consistente en multas, sanciones, recargos tributarios y expropiaciones a los propietarios que buenamente no querían cumplir “la función social” de la propiedad de su vivienda (ahora mucho más evidente en los arts. 7, 10 y 11 Ley 12/2023), ha sido la de amparar la okupación como solución habitacional (DT 3ª y DF 5ª Ley 12/2023, que están alargando los procesos de desalojo a más de 2 años); hasta el punto que actualmente algunos jueces penales son ya renuentes a condenar por delito de usurpación<sup>15</sup>.

En el presente trabajo exploramos las claves que han hecho de la PH un mecanismo de generalización y democratización de la propiedad privada de la vivienda, que ha contribuido a que estemos menos sobreendeudados a causa de la vivienda que todos los países nórdicos y centroeuropeos, donde se incentiva que solo los “ricos” puedan comprar, “invitando” a los demás a alquilar. Así, veremos que los países nórdicos, que llevan apostando por el alquiler durante décadas, tienen niveles de sobreendeudamiento familiar a causa de la vivienda más altos que los nuestros. Demostramos que la diversificación de las formas de tenencia de la vivienda puede hacerse a través de las cooperativas de vivienda en cesión de uso de una manera pragmática, aprovechando las claves del régimen de PH para hacerlas realmente atractivas y funcionales, y evitando sus importantes inconvenientes que las hacen indeseadas. Es decir, proponemos huir de una aproximación constructi-

vista socio-jurídica (Hegel, en la otra parte de la frase, “lo racional es real”) tomada hasta el momento para “imponer” modelos paradisiacos de convivencia, para analizarlos de manera evolucionista tomando como base la exitosa PH. Acabaremos el ejercicio proponiendo reformas en las leyes de cooperativas de nuestro país para favorecer su desarrollo como alternativa habitacional real.

## II. LAS CLAVES DEL ÉXITO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. LA VENTAJA COMPETITIVA RESPECTO A OTROS MODELOS EUROPEOS

La génesis de la PH se encuentra en el art. 396 CC. Su redacción original de 1889 no resultaba suficiente para determinar que los propietarios de los diferentes pisos de una “casa” tenían plena autonomía para disponer, usar y disfrutar de los mismos, pues se centraba básicamente en determinar cómo los condóminos contribuyen a las obras necesarias. En palabras de Puig Brutau<sup>16</sup>: *“esta primera redacción fue interpretada por la doctrina y la jurisprudencia en el sentido de que se trataba de una simple modalidad de la copropiedad por cuotas, a pesar de la indudable diferencia entre los pisos susceptibles de propiedad separada y los elementos comunes del edificio, sobre los que recaía una propiedad compartida”*.

Esta redacción no fue modificada hasta que fue necesario, en un momento clave de nuestra historia reciente, que los propietarios de las unidades se desligaran definitivamente de la comunidad romana por cuotas (art. 392 CC) para tener plena autonomía de carácter dominical con sus unidades. Ese momento no fue otro que el fin de nuestra última guerra civil, con nuestras ciudades devastadas, en una crisis habitacional, naturalmente, mucho más grave que la que sufrimos actualmente.

La reforma del art. 396 CC se llevó a cabo por Ley 26/10/1939<sup>17</sup> con el fin, precisamente, de dotar a las unidades de mayor autonomía para permitir su adquisición independiente, su rehabilitación, su disponibilidad para ser hipotecadas y usadas independientemente del resto del edificio. Así, su Exposición de Motivos afirmaba que: *“Los graves daños inherentes a la guerra sufridos por la edificación urbana, exigen la facilidad de los medios necesarios a la obra urgente de su reparación. Uno de los más adecuados es sin duda, el de abrir un cauce jurídico a la libertad contractual estimulando, de ese modo, las operaciones conducentes a la adquisición y gravamen de pisos o departamentos independientes de un edificio”*. Y, efectivamente, dicha reforma configuró un nuevo régimen inmobiliario en el art. 396 CC, que es la de la “propiedad de casas por pisos” (STS 18/5/1960<sup>18</sup>, sentencia, además, que reconoce la indudable innovación de la institución señalando que *“es vano buscarle a toda costa semejanzas o identidades parciales para que sea subsumida y absorbida en otros tipos clásicos”*),

consistente en una “*propiedad separada o privativa junto con una comunidad accesoria sobre los elementos comunes*”, admitida por la jurisprudencia<sup>19</sup>.

No deja de sorprender, en el contexto actual, que se recurriese entonces a la libertad civil (art. 1255 CC) y a la autonomía individual para dinamizar el mercado inmobiliario, al contrario de lo que llevan haciendo nuestros legisladores desde la crisis financiera mundial de 2007, con intromisiones cada vez más constantes en las relaciones privadas y los nefastos resultados mencionados.

Obsérvese cómo el hecho de dar mayor libertad a los propietarios de las unidades, lejos de implicar un fracaso, constituyó un acierto que condujo al incremento de esta forma de propiedad<sup>20</sup>, hasta el punto de que el régimen de PH mereció una ley especial (pues aún se mantenían algunos residuos propios de la comunidad romana, como los derechos de tanteo y retracto), que fue la vigente Ley 49/1960<sup>21</sup>. De hecho, esta Ley, no exenta de afrontar los nuevos retos sociales<sup>22</sup>, se ha modificado desde entonces relativamente poco y se ha generalizado del modo ya mencionado tanto cuantitativa como cualitativamente.

A pesar de ello, aún podría haber dudas de si la PH ha contribuido realmente a facilitar el acceso a la vivienda, dado que otros países, como el Reino Unido (con los *leaseholds* o los *short leases*) o los países centroeuropeos y nórdicos (con la “propiedad vertical” en la que un solo propietario es el dueño de todo el edificio y los que viven en los apartamentos son meros inquilinos) han optado masivamente por otras vías. Pues bien, utilizando datos recientes de Eurostat, hemos elaborado la Figura 1.

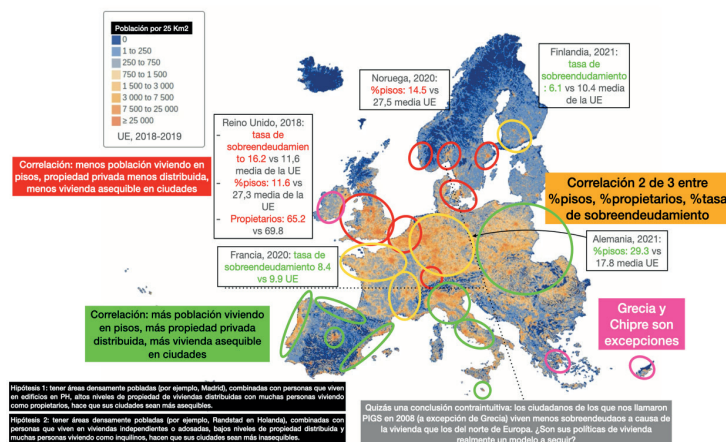


Figura 1. Correlación entre más población viviendo en pisos, propiedad privada más distribuida y mayor asequibilidad de la vivienda en ciudades. Leyenda: en verde, correlación positiva 3/3; en rojo, correlación negativa 3/3; en naranja, correlación positiva 2/2; en fucsia, excepciones. Fuente: elaboración propia (Sergio Nasarre), usando datos recientes de Eurostat.

Lo que evidenciamos con la Figura 1 es que en países mediterráneos como España, Portugal, Malta o Italia, en sus zonas urbanas donde existe más problemas de acceso a la vivienda por su alta densidad, hay una correlación entre tres variantes: el número de personas viviendo en pisos, el número de personas viviendo en viviendas de su propiedad y la asequibilidad de la vivienda. En este sentido, identificamos que la asequibilidad de la vivienda está influida de forma positiva por: primero, un número mayor de personas viviendo en pisos; y, segundo, un número mayor de personas que, además, son propietarias de dichos pisos (no viven en alquiler)<sup>23</sup>. Contraintuitivamente a lo que el informado lector puede pensar, en aquellos países (los nórdicos y centroeuropeos) que durante décadas han denostado la propiedad privada y han promovido política de vivienda de alquiler o similares, las anteriores variantes se correlacionan opuestamente, es decir: menos parte de su población vive en pisos, tienen una propiedad privada de la vivienda más concentrada en las clases más pudientes<sup>24</sup> y, atención, sus viviendas son más inasequibles en las ciudades que las nuestras.

Esta realidad en nuestro entorno europeo demuestra que una propiedad privada distribuida<sup>25</sup> a través de muchas familias viviendo en pisos, tiene al menos relación (si no es que constituye una causa *sine qua non* o, al menos, muy preponderante) con la obtención de una vivienda más asequible, más repartida y en un suelo urbano en el centro de las ciudades. De manera que la vivienda en propiedad no sea una prerrogativa de empresas o de aquellos más pudientes viviendo en casas unifamiliares o máximo dos pisos como es común ver en los centros urbanos de los países nórdicos, y que tanto gustan fotografiar a los turistas gentrificadores.

Resulta lógico creer que algún mérito deba tener la PH. De hecho, a nuestro juicio, tiene varios, que presentamos en la Figura 2.

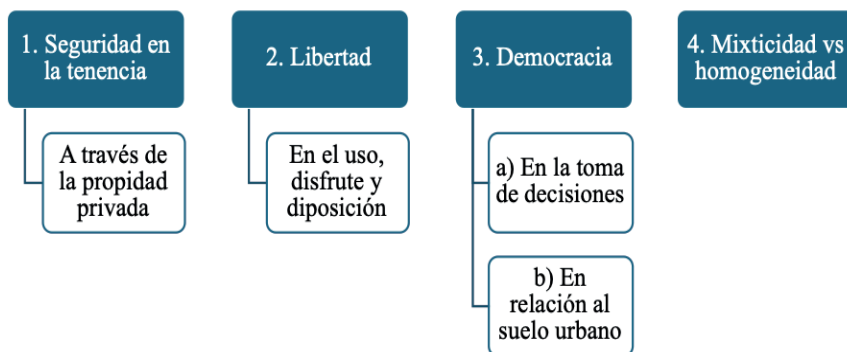


Figura 2. Pilares del éxito de la PH. Fuente: elaboración propia (Sergio Nasarre).



Aunque cada uno de estos aspectos merecen una breve explicación (que haremos a continuación), lo que primero cabe destacar es que la Exposición de Motivos de la Ley 49/1960 menciona precisamente todos estos elementos: propiedad privada, asequibilidad, comunidad, distribución. En concreto, extractamos los siguientes párrafos:

*“La esencial razón de ser del régimen de la propiedad horizontal descansa en la finalidad de lograr el acceso a la propiedad urbana mediante una inversión de capital que, al poder quedar circunscrita al espacio y elementos indispensables para atender a las propias necesidades, es menos cuantiosa y, por lo mismo, más asequible a todos y la única posible para grandes sectores de personas”.*

*“En este propósito individualizador no hay que ver una preocupación dogmática y mucho menos la consagración de una ideología de signo individualista. Se trata de que no olvidando la ya aludida función social que cumple esta institución, entender que el designio de simplificar y facilitar el régimen de la propiedad horizontal se realiza así de modo más satisfactorio”.*

*“no se persigue aquí una concentración de la propiedad de los pisos o locales, sino, por el contrario, su más amplia difusión”.*

Lo cierto es que, a diferencia de otras leyes, sobre todo las recientes que prometen mucho en sus Exposiciones de Motivos o simplemente mienten<sup>26</sup>, la LPH lo consiguió. Tal y como lo señaló el Tribunal Supremo (TS) en la STS 2/4/1971<sup>27</sup>: *“por importante que sea el aspecto de comunidad, son los derechos privativos sobre los pisos la razón de ser de la institución, aquello que en primer término responda a su finalidad económica y social [...] que afirma el carácter preponderante de la propiedad individual y el accesorio de la comunidad”*. De aquí concluye Puig Brutau, con quien coincidimos plenamente, que *“en lugar de buscar a toda costa la identificación absoluta de este tipo de propiedad con otras figuras tradicionales o ya conocidas, lo que interesa es dotarla de una regulación tan completa y perfecta como sea posible [...] como institución jurídica al servicio de las necesidades individuales y sociales”*.

Esta fue, de hecho, la aproximación del legislador catalán cuando reguló por Ley 19/2015<sup>28</sup> la propiedad compartida y la propiedad temporal, buscando con ellas la practicidad; esto es, resolver un problema social de necesidad de acceso asequible a la vivienda a través de la ansiada tenencia dominical para, además, conseguir mayor fraccionamiento y democratización de la propiedad privada en el acceso a la vivienda. En términos generales, mientras que la LPH (también de manera constante la jurisprudencia y la doctrina desde su aprobación) encontró propiedad privada exclusiva en las unidades de los edificios separadas físicamente del resto de elementos comunes, el legislador catalán, por su parte, encontró propiedad privada exclusiva en las cuotas adquiridas en propiedad compartida (arts. 556-1, 5 y 6 CCC) y en el número de años adquiridos en la propiedad temporal (art. 547-1



CCC). Sucede pues, que las tenencias intermedias catalanas tratan de ahondar aún más en la distribución del acceso sostenible y estable a la vivienda, evitando concentración y sobreendeudamiento y, por tanto, constituyéndose en instituciones “*al servicio de las necesidades individuales y sociales*”<sup>29</sup>.

El resultado fue que, tal y como se muestra en la Tabla 1, los españoles pasaron de tener únicamente el 45,9% de viviendas en propiedad en 1950 a tenerla el 82,2% en 2001, con una producción de vivienda nueva constante de unos 3 millones de viviendas anuales. De hecho, entre 1959 y 2011 se construyeron 6,8 millones de viviendas públicas, la inmensa mayoría en régimen de propiedad privada y en PH, lo que contribuyó enormemente a la generalización de este tipo de tenencia y a la estabilidad de las familias; especialmente en época de migraciones internas del campo a la ciudad en los años 60 y 70. Solamente a raíz de la crisis financiera mundial de 2007, tanto la construcción de nuevas viviendas como el porcentaje de población viviendo en propiedad descendió por primera vez desde los años 30. En efecto, la Ley 49/60 fue (y sigue siendo) definitiva para aumentar el número de viviendas disponibles, la tasa de vivienda en propiedad y su asequibilidad.

Año	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2011	2021
Tasa de propiedad de la vivienda (censo, viviendas principales)	45.9 %	51.9 %	63.4%	73.1%	78.3%	82.2%	78.9%	75.8%
Número de viviendas (en millones)	6.6	7.7	10.6	14.7	17.2	21.0	25.1	25.9

Tabla 1. Tasa de vivienda en propiedad y número de viviendas disponibles. Fuente: elaboración propia (Sergio Nasarre) a partir de los respectivos censos.

En cuanto a la seguridad en la tenencia y la libertad, es evidente que el art. 348 CC es el que concede la mayor plenitud y autonomía, consagrando el ámbito de la propiedad privada. Durante décadas, este precepto ha ayudado al desarrollo habitacional, como hemos visto en los datos. Hoy, sigue siendo cierto el hecho de que no precisemos el consentimiento de nuestros vecinos copropietarios en PH para vender, rehabilitar o alquilar nuestro piso, aunque con algunas preocupantes excepciones en la normativa reciente, como vemos a continuación. A su vez, las sucesivas reformas, incluida la versión de la PH que incorporó en 2006 el Libro V del CCC han ido flexibilizando la toma de decisiones en aras a ir mejorando las comunidades.

Más concretamente, destacamos a continuación aspectos clave que han acompañado al éxito de la PH, los cuales no solamente pueden servir de inspiración para una mejor regulación de las cooperativas de vivienda, sino también para la normativa de algunos países, que contienen importantes carencias.

1. El concepto de cuota de la comunidad, relacionando el peso del voto, con la obligación de sustento de la comunidad con la superficie de la unidad (art. 5.2 LPH). Al respecto, creemos que es un acierto la regla de que quién más debe aportar y quién más tiene que perder pueda decidir más en la comunidad. Ello no implica que tenga más derecho a usar los elementos comunes (siempre está el límite del abuso de derecho del art. 7.2 CC). Efectivamente, cualquier decisión negativa de la junta afecta económicamente más a aquél que tienen la unidad de mayor superficie; el cual deberá aportar más en caso de necesidad.

2. Medidas contra la morosidad. Otro de los pilares lo representa nuestros mecanismos contra la morosidad en las comunidades. Atendiendo a los datos, no obstante, no parece demasiado exitoso: las PH sin copropietarios morosos oscilan entre el 24%<sup>30</sup> y el 61,57%, según estimación (más de 1,5 millones de viviendas) del CGAFE<sup>31</sup>. Crisis como la de 2007, la COVID19 (2020-2021) o la inflacionaria (2022) aumentaron los ratios de morosidad. De ahí que, junto a la reforma operada por la Ley 10/2022<sup>32</sup>, el conjunto de reglas anti-morosidad en las comunidades se ha ampliado ostensiblemente:

- La retirada del derecho al voto y su advertencia en el acta de los propietarios morosos (art. 15.2 LPH).
- La identificación de los nombres de los morosos en las convocatorias de junta (art. 16.2 LPH).
- La imposibilidad de los morosos de impugnar las decisiones de la junta (art. 18.2 LPH).
- La posibilidad de adoptar medidas disuasorias contra morosos por parte de la junta de propietarios, que pueden incluir el incremento de los intereses de demora de las deudas o la prohibición de uso de elementos/servicios comunes, siempre que no afecten a la habitabilidad de la unidad o constituyan un abuso o desproporción (art. 21.1 LPH).
- La consideración de la deuda del moroso como una obligación personal que lo persigue (art. 21.2 LPH y 1911 CC, mediante acción privilegiada que puede ser reclamada en juicio monitorio y que en 2021 tenía una duración de 8,6 meses vs los 39,6 meses de un ordinario, conforme al CGPJ), mientras que la unidad queda sujeta mediante carga real oculta al pago de la anualidad corriente y tres anteriores (art. 9.1.e LPH).

3. Medidas a favor de la convivencia. El art. 7.2.5 LPH prevé la privación del uso al propietario hasta tres años si desarrolla en el inmueble actividades prohibidas en los estatutos, dañosas para la finca o actividades molestas, insalubres,

nocivas, peligrosas o ilícitas. Si el infractor no fuese el propietario (ej. un arrendatario) se extinguirá su derecho sobre la finca y se le lanzará. No estamos de acuerdo, sin embargo, con la solución adoptada por la Ley catalana 1/2023<sup>33</sup> que, pretendiendo ampliar un acción parecida para los casos de okupación, ha acabado dándole a cualquier municipio la posibilidad expropiar el uso de la vivienda durante 7 años al propietario que no ha conseguido echar al okupa molesto, pues no se trata, como se dice en la reforma, de una cuestión de incumplimiento de función social de la propiedad, sino de mera convivencia vecinal, tal y como lo declaró la STC 301/1993, de manera que no debería haber ni intervención municipal ni expropiación alguna.

4. Estatutos como contrato multilateral. Los estatutos<sup>34</sup> otorgados por los propietarios pueden alterar el equilibrio presentado en la LPH. Su naturaleza es obligacional (Exposición de Motivos LPH), de manera que solo obligará a los otorgantes, mientras no se inscriban en el Registro de la Propiedad. Sin embargo, la propia LPH ya advertía que: *“Estos, frecuentemente, no eran fruto de las libres determinaciones recíprocas de los contratantes, sino que, de ordinario, los dictaba, con sujeción a ciertos tipos generalizados por la práctica, el promotor de la empresa de construcción, limitándose a prestar su adhesión las personas que ingresaban en el régimen de la propiedad horizontal”*; y por eso la LPH, renuente a los mismos, prevé un régimen de PH que los hace esencialmente innecesarios. En esta línea, el TS tiene establecida la naturaleza excepcional y limitativa del dominio que tienen estos pactos y determina que los estatutos deben ser redactados de forma clara y precisa, siendo siempre objeto de interpretación restringida (SSTS 5/3/1990<sup>35</sup> y 7/2/1989<sup>36</sup>). Según la STS 10/7/1995<sup>37</sup>: *“En aplicación de las normas hermenéuticas del artículo 3 del Código Civil, toda limitación a la propiedad individual ha de interpretarse de modo restrictivo, salvo que afecte a los elementos comunes”*. Sin embargo, como se ha advertido, recientemente el legislador parece recular con esta sólida línea del la LPH y del TS. Conforme al art. 2.3 de la Ley 7/2019 se da la posibilidad de que 3/5 de los propietarios puedan condicionar o limitar el alquiler turístico de nuestras unidades, a través de modificación de estatutos como del título constitutivo, alterando la naturaleza contractual y multilateral de los estatutos (arts. 1091, 1254 y 1256 CC).

5. Respeto por la individualidad. Al mismo tiempo, la LPH es respetuosa con lo que un propietario puede hacer dentro y con su unidad, con el límite que hemos comentado tanto del art. 7.2.5 LPH como la mencionada reforma de 2019 sobre los pisos turísticos. Cabe destacar las normas que permiten a la gente mayor y personas con discapacidad (art. 10.1 b) LPH) a poder forzar obras de accesibilidad compartiendo el coste. Esto ha dado lugar a comunidades, calles, barrios y ciudades muy mezclados (*mixité*), lejos de la homogeneidad que buscan las cooperativas de vivienda de uso o las comunidades cerradas (*gated commu-*

nities), lo que creemos es un valor que respetar y promover. No tan respetuosa con la autonomía de las unidades es la Ley 12/2023, que la pone en riesgo. Dicha norma ha convertido la propiedad de toda vivienda en una especie de tenencia tutelada y controlada por el Estado (“propiedad estatutaria” la llaman), como las aguas, las minas o el suelo urbano (arts. 10 y 11 en relación con la DF 7ª), de manera que abre la puerta a que el legislador pueda limitar las facultades dominicales (gravamen, venta, uso, disfrute) sobre las unidades, si el propietario no les da un “uso y disfrute propio y efectivo” (ej. si la dedica a una academia de inglés o si la alquila o vende a una persona jurídica, pues nunca se vivirá en ella). El legislador catalán, por cierto, acaba de aprovechar ya esta oportunidad con el DL 6/2024<sup>38</sup>, que finalmente no fue convalidado, aunque aspectos del mismo parece quieren extenderse al resto del Estado.

Si bien a continuación trataremos en qué pueden beneficiarse las cooperativas en cesión de uso de los pilares del éxito de la PH y hasta qué punto pueden aplicárseles *mutatis mutandis* estos principios que combinan en equilibrio respeto a la individualidad y organización, responsabilidad y mantenimiento de elementos comunes, simplemente terminar este apartado haciendo una breve alusión a algunos marcos jurídicos internacionales de los edificios multi-familiares, que difieren de nuestra regulación, y que han puesto en jaque su viabilidad o lastran su popularidad. Así:

- a) En cuanto al fracaso internacional de las cooperativas de vivienda en uso<sup>39</sup>. Más allá de los históricos fracasos de experiencias comunitaristas (Münster 1534, París 1871, Oneida-USA 1881, Guyana 1978, etc.), un ejemplo relativamente reciente lo representan las cooperativas de vivienda soviéticas. Hasta 1958, la unidad habitacional urbana más habitual en la Unión Soviética fue el piso comunal (*kommunal 'naya kvartira*), donde convivían entre dos y siete familias, cada una de ellas con solo una o como máximo dos habitaciones (donde comían y dormían cada una de las familias por entero) de unos 9 m<sup>2</sup>, con pasillo, cocina y baño comunes entre todas ellas. A la falta de espacio para la intimidad y libertad personales<sup>40</sup>, había que añadir la “función política” que desempeñaban las cocinas comunales, que eran fuente de conflictos y donde se debía cocinar, pero raramente se comía por miedo<sup>41</sup>. Por su parte, las conocidas como cooperativas *Andel* danesas tuvieron su fin a principios de los 2000 provocado por la gentrificación suave, el nepotismo, la falta de libertad de sus miembros y el nepotismo<sup>42</sup>.
- b) Los edificios multitudinarios más comunes en Estados Unidos, son las *co-ops*. M.G. Lasner<sup>43</sup> afirma al respecto de la mixticidad a la que aludíamos como valor de la PH que: “*In Europe, where apartment-dwelling was extremely common, there was no prevailing social anxiety about who*

*your neighbors might be. In the US, there has always been a tremendous amount of anxiety about this. So developers figured out how to exploit that anxiety, introducing and encouraging screening and exclusion as a way to add value to this form of real estate*". Víctimas de esta exclusión *soft* de los edificios multifamiliares en Estados Unidos, porque los cooperativistas pueden decidir quién puede obtener un apartamento en el edificio y tienden a aceptar vecinos homogéneos, han sido, por ejemplo, Antonio Banderas<sup>44</sup> o Madonna<sup>45</sup>.

- c) En cuando a los diferentes regímenes de *condominiums* (terminología internacional aceptada para organizaciones de edificios multiunidad al estilo de nuestras PH) en nuestro entorno europeo, una primera diferencia es si se les concede personalidad jurídica diferente de la de sus miembros. Este es el caso de Bélgica, Finlandia, Alemania e Irlanda, mientras que no la tienen en España, Italia, Hungría o Polonia, aunque en todas estas tienen cierto grado de "personificación"<sup>46</sup>. Ello produce efectos, naturalmente, en relación con la capacidad de contratación del *condominium*, su responsabilidad frente a terceros y la de sus miembros, su legitimación procesal activa y pasiva, etc. También existen importantes diferencias en relación con las consecuencias en caso de morosidad: en Alemania o en Polonia, por ejemplo, es posible que la comunidad fuerce la venta de la unidad en pública subasta, la *housing company* puede tomar posesión de la unidad en Finlandia o en Bélgica la comunidad puede retener una parte del precio de la venta de la unidad del moroso<sup>47</sup>. Y también existen diferencias en cuanto a las facultades dominicales del propietario sobre la unidad: derechos de tanteo y retracto pactables en Hungría en caso de venta; es posible el pacto de la necesidad de consentimiento de la junta en Alemania para la venta de la unidad y en Finlandia se puede restringir a quién alquilar dependiendo del perfil del candidato<sup>48</sup>.

### III. LA OPERABILIDAD DE LOS PILARES DE ÉXITO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA EN CESIÓN DE USO

Vistos los desencadenantes de éxito de la PH, que la han hecho merecedora de la consideración de la organización multifamiliar preferida de los españoles, corresponde ahora contrastar estos mismos elementos en el marco de las cooperativas de vivienda en cesión de uso, a los efectos de proporcionar explicaciones de su poca replicabilidad y con el fin de mejorar su régimen jurídico.

Previamente al análisis mencionado, es necesario hacer unas breves precisiones sobre las cooperativas de vivienda bajo la modalidad de la cesión de uso en España con el fin de aclarar sus elementos definitorios. Ello nos permitirá comprender cómo muchos de estos elementos constituyen *per se* una estructura arriesgada para los valores y derechos a preservar en toda tenencia de vivienda; esto es, la seguridad jurídica, la libertad, la mixticidad y la privacidad, entre los más destacables.

Las cooperativas de vivienda en cesión de uso gravitan sobre cuatro elementos que les son esenciales y propios y que se concretan en el derecho de uso, la propiedad colectiva, la autogestión y la adopción del enfoque *cohousing*<sup>49</sup>:

- a) El derecho de uso<sup>50</sup> implica que, con la obtención de la membresía o la condición de socio en la cooperativa, se otorga el derecho a residir en una vivienda determinada de forma indefinida, pero no de disponer del inmueble; esto es, vender, arrendar, ceder, constituir derechos reales y cualquier forma de provecho económico, al menos no de forma autónoma ni libre. Para la adquisición de la membresía se exige el pago de una aportación inicial (destinada a sufragar los gastos de construcción/rehabilitación del edificio/casa comunal), el pago de las cuotas periódicas obligatorias (entre estas, el canon en concepto de cesión del uso) y el cumplimiento de los requisitos que estatutariamente cada cooperativa establezca.
- b) La propiedad colectiva y su función antiespeculativa<sup>51</sup>, como segunda característica de este modelo, significa que la cooperativa, como ente con personalidad jurídica propia y diferenciada a la de los socios, es la titular de la propiedad del inmueble, aunque también podría ser solo de un derecho posesorio, según la reciente Ley de cooperativas de la Comunidad de Valencia (arts. 10.4 y 13.1)<sup>52</sup>.
- c) La autogestión<sup>53</sup>, como tercera característica, comprende la participación de los socios en la administración de la comunidad, su gobernanza, la toma de decisiones y, en general, en la responsabilidad económica, jurídica, arquitectónica y demás de la cooperativa. Entre las actividades más destacables que asumen los residentes en este esquema de vivienda se encuentran:
  - La contratación de los arquitectos. Incluso, en algunos países como Uruguay, los socios participan directamente en la ejecución de las obras<sup>54</sup>.
  - La búsqueda del suelo donde se va a edificar.
  - El diseño de las viviendas y los espacios de uso común.
  - La búsqueda de los demás residentes que faltasen.

- La administración continua e indefinida de la comunidad a través de comités y la designación de tareas voluntarias.
- d) El enfoque *cohousing*<sup>55</sup> es una característica procedente de comunidades *cohousing* de los países nórdicos como la mencionada Dinamarca y que responde al deseo por un entorno doméstico más práctico (es decir, disfrutar de los beneficios económicos, humanos, de tiempo y de cualquier otra índole que conlleva el compartir espacios, equipamientos, servicios y tareas domésticas y de cuidado) y social (es decir, una alta interacción social entre los residentes), cuya organización, planificación y gestión está a cargo de las mismas personas que residen en la comunidad.

Teniendo claro los elementos definitorios del modelo de vivienda cooperativa en cesión de uso, analizaremos a continuación lo que estas nos pueden ofrecer en materia de seguridad jurídica, libertad, mixticidad y democracia, pilares de éxito del régimen de PH, como hemos visto.

#### 1. LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA VIVIENDA COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO

La seguridad jurídica de las viviendas cooperativas que adaptan las dinámicas propias del *cohousing*, es decir, la certeza de los socios en su permanencia en estas, podría decirse que, en principio, es vitalicia<sup>56</sup> y, por lo tanto, mayor que la del arrendamiento en aquellos ordenamientos jurídicos donde se exige una duración determinada, como es el caso de España (art. 2 LAU).

Sin embargo, a partir de la amplia potestad regulatoria que la legislación cooperativa (tanto la estatal, art. 89.3 de la Ley 27/1999, de 16 de julio; como las autonómicas, ej., art. 123.3 de la Ley 12/2015, de 9 de julio)<sup>57</sup> les otorga a las cooperativas, observamos una constante dependencia de la permanencia en la vivienda a lo que la mayoría de los miembros prescriba como obligatorio durante el transcurso de la estancia, y cuyo incumplimiento podría sobrellevar a la baja disciplinaria por expulsión: la cooperativa decide cómo y cuándo se expulsa (arts. 11.1 letra “m” y 18.1,5 de la Ley 27/1999; arts. 16.1 letra “f”, 30, 33 y 36.1,2 de la Ley 12/2015)<sup>58</sup>. Ello sucede especialmente en áreas que exceden el marco ordinario de las relaciones entre vecinos, como por ejemplo, la exigencia de participar en las actividades recreativas o la imposición de horas de trabajo “voluntario”, dentro del marco de una política comunitaria de “un entorno doméstico altamente social”.

En efecto, lo expuesto constituye una desventaja en relación comparativa con el régimen de arrendamiento y de PH<sup>59</sup>. En estas últimas se hallan regulados los supuestos de expulsión de forma mucho más exhaustiva, pormenorizada, uniforme y con carácter imperativo de muchas de sus disposiciones; lo que se



traduce en la estandarización y certeza de las relaciones jurídicas entre propietarios y comunidades de propietarios y entre arrendatarios y arrendadores. A la inversa, los socios cooperativistas deben asumir riesgos no deseados, entre estos el de verse obligados a marchar de la vivienda por causas diversas (establecidas tanto de leyes cooperativas como en los estatutos cooperativos), variables (potestad cooperativa para establecer sus propias causas de expulsión) y fluctuantes (potestad cooperativa para modificar sus propias causas de expulsión a través del tiempo), (arts. 11.1 letra “m”, 18.5, 28.2 de la Ley 27/1999; arts. 16.1 letra “f”, 33, 36.2, 47.2 de la Ley 12/2015).

A ello hay que añadir el hecho de que en España ha habido una controversia doctrinal respecto al alcance limitado o amplio del control judicial sobre las decisiones de expulsión adaptadas por las asociaciones, así como de la aplicabilidad o inaplicabilidad de las garantías propias del régimen sancionador público<sup>60</sup>. Como resultado, el control judicial puede ser más o menos garantista con el socio destinatario de la expulsión disciplinaria, según la postura que comparta el órgano judicial que conozca del caso; lo que incrementa la inseguridad jurídica de este modelo.

## 2. LA LIBERTAD

Como hemos mencionado, uno de los ejes esenciales y propios de las cooperativas de vivienda bajo la modalidad de cesión de uso es precisamente la propiedad colectiva<sup>61</sup>. La propiedad colectiva implica que, al ser la cooperativa la única propietaria de toda la edificación destinada a vivienda, los socios, individualmente considerados, no puedan enajenar, arrendar o constituir cualquier otro derecho real sobre la unidad de vivienda asignada; al menos no sin permiso estatutario o autorización previa de la cooperativa.

Adicionalmente a la propiedad colectiva, encontramos su función “no especulativa”<sup>62</sup>, con arreglo a la cual las cooperativas en cesión de uso suelen limitar las transmisiones *inter vivos* y *mortis causa* de la participación social a la que está vinculado el derecho de uso, dando lugar a la liquidación de las aportaciones reembolsables al socio que se da de baja o a los herederos, y, posteriormente, ocasionando la selección de un nuevo socio por parte de la cooperativa. En los casos en que estatutariamente se permite las transmisiones *inter vivos* a favor de terceros (personas no socias), la cooperativa es la que determina el precio y las condiciones de su traspaso, siendo aplicable un derecho de tanteo y retracto a su favor (art. 92.1 de la Ley 27/1999; art. 125 de la Ley 12/2015)<sup>63</sup>. Pues bien, este amplio margen de acción por parte de las cooperativas para autorregularse es consecuencia directa tanto de la delegación expresa que la legislación cooperati-

va les hace (art. 89.3 Ley 27/1999; art. 123.3 de la Ley 12/2015) como también de su omisión (de esta misma normativa) de regular la naturaleza jurídica del derecho de uso que recae sobre las viviendas. A excepción de Valencia e Islas Baleares, que en los arts. 10.4 y 13.1 de la Ley 3/2023 y el art. 130.3 de la Ley 5/2023 respectivamente definen, la primera, el derecho de uso como un derecho societario, de carácter personalísimo, que no constituye un derecho real; y, la segunda, como un derecho de naturaleza personal y societario<sup>64</sup>.

Por otro lado, la libertad también puede encontrarse limitada a partir de la exigencia que las cooperativas hacen, bien mediante sanción disciplinaria, bien mediante reproche comunitario, del cumplimiento de las pautas conductuales que ponen en práctica el enfoque *cohousing*. Son situaciones como, por ejemplo, el desarrollo de tareas domésticas y de cuidado de forma colectiva (es decir, prestarle servicios de atención y cuidado al vecino de la tercera edad o cuidar a los niños de la comunidad), jornadas de trabajo de limpieza, jardinería, reparaciones etc. o formas estándares para entablar y desarrollar las relaciones interpersonales.

Así pues, la libertad individual del socio disidente (su libre desarrollo de la personalidad, su libertad ideológica y religiosa y su libertad de expresión: arts. 10, 16 y 20 CE) resulta subordinada a la libertad de asociación de la cooperativa (considerada como colectivo cuyos intereses priman sobre los intereses individuales, art. 22 CE), debiendo el socio disidente, bien tolerar la intromisión, bien ejercer su libertad de marchar de la cooperativa<sup>65</sup>, poniendo así en riesgo su derecho a la vivienda (art. 47 CE). Esto resulta cuestionable en materia de proporcionalidad porque, en efecto, la cancelación de la membresía implica necesariamente la marcha de la vivienda y la consecuente búsqueda de una nueva (esfuerzo económico, humano y de tiempo), en un contexto caracterizado por un *stock* escaso de vivienda asequible y por el endurecimiento de los requisitos para acceder al crédito hipotecario<sup>66</sup>.

### 3. LA MIXTICIDAD

La composición de las cooperativas de cesión de uso se realiza por diversos sistemas<sup>67</sup>: sistema de criterios predispuestos para la selección de nuevas unidades de convivencia, sistema de listas abiertas a cualquier persona (generalmente con listas internas de priorización), sistema de selección con entrevistas o periodos de pruebas que aseguren la cohesión del grupo, entre otros. Le corresponde al Consejo rector decidir quién entra a la organización, en manifestación de sus principios de control democrático, autonomía e independencia.

Sucede pues, que el éxito de este tipo de proyectos requiere de un conjunto considerable de recursos demandables, como pueden ser los siguientes:

- El tiempo. Tanto para la participación exigida, como el que se destina a la concreción del proyecto que excluye a quienes se encuentran en situaciones de necesidad urgente de vivienda<sup>68</sup>.
- Las competencias para participar, es decir, las habilidades técnicas y las capacidades para encarar temas de carácter profesional, administrativo y/o técnico<sup>69</sup>.
- La capacidad económica para, entre otras cosas, sufragar los costes de membresía y los compromisos financieros adquiridos a largo plazo<sup>70</sup>.
- El cumplimiento de ciertos códigos y normas sociales con destino a propiciar una buena dinámica en las relaciones interpersonales y evitar el riesgo de desajuste entre el tipo de personas que integran las cooperativas<sup>71</sup>.

Las anteriores demandas plantean la cuestión de las categorías de población a las que se dirigen estos proyectos de vivienda cooperativa. Varios estudios<sup>72</sup> muestran que, con mayor frecuencia, son categorías sociales bien dotadas culturalmente y con ingresos medios las que participan en esta alternativa habitacional. Por el contrario, las poblaciones desfavorecidas están poco representadas. Ello pone en duda que estas cooperativas sean *per se* vivienda asequible o puedan ser objeto de política sociales de vivienda para los más necesitados.

Por lo demás, el poder que tienen las cooperativas de vivienda de (auto) selección de sus miembros (arts. 11.1 letra “j”, 12 y 13 de la Ley 27/1999; arts. 16.1 letra “e” y 29 de la Ley 12/2015)<sup>73</sup>, a diferencia del régimen de PH, ha sido utilizado por los actuales miembros para excluir a grupos históricamente marginados<sup>74</sup>. Esto significa que la evaluación de la solicitud de afiliación no se basa en la idoneidad del solicitante para cumplir las obligaciones objetivas del contrato de vivienda (por ejemplo, el pago de la cuota de afiliación, la participación en los gastos de uso y alojamiento, el cumplimiento de las normas de convivencia, el buen cuidado de la vivienda, etc.), sino en su pertenencia a un grupo vulnerable (ya sea por una presunción errónea sobre el grupo vulnerable al que pertenece el solicitante o por el simple deseo de no tener como miembros de la comunidad a inmigrantes, personas con discapacidad, homosexuales, familias con niños, no veganos, etc.).

De hecho, jurisprudencialmente se han reconocido como discriminatorias a nivel internacional, entre otras, las denegaciones basadas en:

- a) La compatibilidad con otros miembros cuando tienen un impacto racial discriminatorio<sup>75</sup>.
- b) La supuesta apariencia “beligerante e irritable” del aspirante<sup>76</sup>.
- c) Los rumores sobre el aspirante<sup>77</sup>.
- d) El hecho de disponer determinadas fuentes de ingresos en exclusión de otras<sup>78</sup>.

- e) En la denegación del acceso de una persona con discapacidad a través de un fideicomiso<sup>79</sup>.
- f) En la aplicación de una política interna de prohibición de niños menores de doce años sin haberse constituido legalmente la cooperativa como una “housing for older persons” (HOPA)<sup>80</sup>.
- g) En la aplicación de una política interna de prohibir categóricamente el acceso a personas con antecedentes penales (sin consideración de cuándo se produjo la condena, en qué consistió la conducta subyacente, qué ha hecho la persona condenada desde entonces, etc.)<sup>81</sup>.
- h) Las causadas con motivo a las instrucciones a los agentes inmobiliarios para usar tácticas dilatorias y diversas formas que tenían por objeto desalentar a los solicitantes pertenecientes a minorías étnicas<sup>82</sup>.

De este modo, a diferencia del propietario-vendedor (porque, primero, al propietario poco le preocupa las características personales del comprador o el impacto que tendría en la comunidad de propietarios, siempre que cumpla con los criterios financieros de la compra; y, segundo, porque la comunidad de propietarios, al menos en nuestro país, no tiene poder de decisión sobre a quién el propietario vende o arrienda el inmueble)<sup>83</sup> y, en menor medida, del arrendador (a quien sí le puede preocupar los aspectos propios de la persona del arrendatario, pero en menor grado que a una cooperativa por cuanto no concurre necesariamente los elementos de proximidad, alta interacción social ni convivencia), las cooperativas propietarias de la vivienda suelen entrar a valorar otros aspectos netamente subjetivos de sus convecinos o de los candidatos a serlo, que son de difícil estimación, tales como el *feeling* o la simpatía con los que ya son miembros, la compatibilidad de ideas, opiniones y convicciones en pro de la funcionalidad de la comunidad, las habilidades, destrezas y competencias que el aspirante pueda aportar, entre otros aspectos basados en características protegidas de la condición humana que las hace más permeables a prácticas discriminatorias.

#### 4. LA DEMOCRACIA

La democracia en el marco de las cooperativas de vivienda en cesión de uso es resultado de dos de las principales características de las cooperativas que son, primero, su gobernanza democrática, en donde un socio es igual a un voto; y, segundo, la autogestión de la comunidad, donde la administración es asumida por los mismos residentes (art. 1.1 y 26.1 de la Ley 27/1999; arts. 1.1, 1.2 y 48.1 de la Ley 12/2015)<sup>84</sup>.

Con todo, cabe destacar que no siempre el sistema de votación en donde un socio es igual a un voto constituye un sistema equitativo. Factores tales como los

m2, la ubicación, la planta, las vistas y otras características de la vivienda pueden resultar importantes a la hora de asignar mayor peso al voto de los titulares, logrando un sistema de votación más justo (al estilo del régimen de PH). Asimismo, el sistema democrático no es exclusivo de las cooperativas, sino también aplicable a otros tipos de tenencias como el régimen de PH que hemos analizado, donde todos los propietarios conforman la Junta de Propietarios que es el órgano deliberativo de la comunidad, así como también estos pueden participar en las tareas del día a día mediante su pertenencia en comités específicos.

Ahora bien, desde el punto de vista de la política de la gobernanza en el sector de la vivienda, la promoción pública del *cohousing* pretende suscitar mayor democracia al incentivar la participación directa de los ciudadanos en el diseño, la planificación y gestión de sus viviendas y del contexto urbano adyacente (a nivel de barrio y de ciudad)<sup>85</sup>.

#### IV. PROPUESTAS DE MEJORA DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA DE USO EN CUANTO AL RESPETO POR LOS DERECHOS HUMANOS

Una vez analizadas las problemáticas detectadas en las cooperativas de vivienda en uso en cuanto a los pilares de seguridad jurídica, libertad, mixticidad y democracia, a continuación, pasamos a realizar algunas propuestas de medidas destinadas tanto al legislador como a las propias cooperativas en su regulación interna, con miras a fortalecer los valores mencionados y el ejercicio de los derechos humanos en el modelo de vivienda cooperativa en cesión de uso.

Como propuestas de medidas de *lege ferenda* para el fortalecimiento del derecho a la igualdad y no discriminación (y, por tanto, mejorar la mixticidad), consideramos que, junto al mandato general de no discriminación en el acceso y durante la permanencia en la vivienda (en el ámbito general de la vivienda y, por tanto, extensible a las cooperativas de vivienda)<sup>86</sup>, pueden estipularse expresamente ciertas excepciones para algunos proveedores de vivienda. Estas excepciones se justifican en el respeto y la protección de otros derechos en conflicto, tales como el derecho a la intimidad y la libertad religiosa<sup>87</sup>, así como también en la exigencia de atención prioritaria que comporta la situación de vulnerabilidad de ciertos colectivos, como por ejemplo, las personas de la tercera edad o con discapacidad.

Por otro lado, en el ámbito específico de las cooperativas de vivienda y como propuestas de medidas que contribuyan al mandato general de no discriminación, sugerimos:

- a) La conveniencia de exigir el carácter objetivo de los requisitos estatutarios para la adquisición de la membresía, orientados a medir razonable-

mente la “idoneidad” para cumplir con las obligaciones sociales. Esto excluiría criterios tales como: ser “buen vecino”; la habilidad para vivir independientemente; el compromiso de vivir en la cooperativa a largo plazo; el disponer de determinadas fuentes de ingresos en exclusión de otras, de cara a descartar a los solicitantes que reciben asistencia pública; el sometimiento de exámenes físicos o evaluaciones médicas en orden a determinar la discapacidad, estado de embarazo, la tenencia de enfermedades, entre otras situaciones.

- b) La introducción de la obligación del Consejo Rector de motivar las denegaciones de admisión bajo consideraciones racionales, justificadas en el objeto social y las actividades consustanciales a este.
- c) La previsión expresa de la posibilidad del aspirante a socio de impugnar por vía judicial el acuerdo desfavorable que resuelve el recurso contra la denegación de admisión<sup>88</sup>.
- d) La sujeción expresa de las cooperativas de vivienda al deber de adaptar los “ajustes razonables”<sup>89</sup>, como derecho de las personas con discapacidad, en la edificación, reglas, políticas o prácticas cooperativas.

Como propuestas de medidas facultativas para las cooperativas de vivienda que adoptan el modelo *cohousing*, en orden a fortalecer el derecho de igualdad y no discriminación, recomendamos asegurar la transparencia de los procesos de admisión de socios. En esta dirección, creemos que es trascendental definir y publicar (interna y externamente) los criterios de selección; asignar una importancia cuantificada a cada uno de estos; determinar la documentación y el tipo de información con la que se puede acreditar el cumplimiento de tales criterios; identificar cada una de las etapas del proceso; monitorizar las listas de espera.

Asimismo, a efectos de probar una conducta proactiva de la cooperativa, resulta importante la implementación de procedimientos internos que reciban y den trámite a las solicitudes de los ajustes razonables y las quejas que informen patrones de discriminación, cuidando siempre de propiciar investigaciones, evaluaciones y resoluciones justas, rápidas y efectivas. Así lo ha reconocido la jurisprudencia de la Corte de Apelación de los Estados Unidos, *Francis v. Kings Park Manor*; el Tribunal de Derechos Humanos de Ontario en Canadá, *DiSalvo v. Halton Condominium Corporation*; entre otros tribunales<sup>90</sup>. Por último, la incorporación de programas de educación resulta fundamental a la hora de prevenir las prácticas discriminatorias entre miembros, al tiempo que asegura el ejercicio eficiente de las funciones y responsabilidades de los organismos encargados de implementar políticas y procedimientos internos contra la discriminación, como lo han reconocido diferentes organismos encargados de promover los derechos humanos, entre estos, la Comisión de Derechos Humanos de Ontario en Canadá y el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos<sup>91</sup>.

Como propuestas de medidas *de lege ferenda* para el fortalecimiento de la seguridad jurídica y derechos de libertad, consideramos importante la regulación legal de al menos ciertos parámetros básicos de las cooperativas de vivienda en cesión de uso, que les permita a los actuales y futuros miembros prever lo que pueda acontecer en las relaciones jurídicas comprendidas en este ámbito, y, por tanto, les otorgue una mínima y uniforme protección de sus derechos. Entre los aspectos mínimos para regular deben contarse, primero, los derechos y obligaciones de los socios y de las cooperativas en relación con la vivienda; y, segundo, las causas de baja justificada y de expulsión disciplinaria.

Primero, en referencia a los derechos y las obligaciones, proponemos reglas generales de lo que pueden y deben hacer tanto los socios (titulares del derecho de uso) como las cooperativas (propietarias de la edificación), en relación con la vivienda. Para la elaboración de estas reglas nos basamos en cuatro ejes esenciales, los cuales sí están regulados en la normativa vigente para la vivienda en propiedad y para la vivienda en alquiler. Estos ejes son:

- a) El mantenimiento y la conservación de los espacios, las instalaciones y los servicios de la edificación.
- b) Las mejoras sobre estos espacios, instalaciones y servicios.
- c) El subarrendamiento<sup>92</sup> o arrendamiento (según quién sea el arrendador: el miembro o la cooperativa) y las transmisiones, *inter vivos* y *mortis causa*, de la participación social a la que se vincula el derecho de uso de la vivienda.
- d) Los derechos de adquisición preferente y sus excepciones.

Asimismo, en materia de los derechos y las obligaciones consideramos importante distinguirlos según el tipo de cooperativas de vivienda en cesión de uso de que se trate. Esto es, por un lado, las cooperativas de vivienda con delimitación de los espacios de uso exclusivo y, por el otro, aquellas “hasta la fachada” (cooperativas donde todos los espacios son de uso común, incluidos los apartamentos). Esta clasificación incide en la intensidad con la que se despliega los derechos y los deberes. Así, a modo ilustrativo, la posibilidad del socio en una cooperativa “hasta la fachada” para subarrendar o requerir a la cooperativa que arriende el alojamiento, cuando medie justa causa que lo imposibilite a ocupar temporalmente la vivienda<sup>93</sup>, es más restringida; requiriendo previsión estatutaria que lo permita o, en su defecto, la autorización de la cooperativa. Lo anterior justificado en la ausencia de espacios de uso exclusivo que conlleva a que los miembros cedan, los unos con los otros, mayor grado de su intimidad. En este sentido, ningún socio puede disponer de la intimidad del otro, en este caso, permitiendo la entrada y estadía de terceros al domicilio común, sin el consentimiento *ad hoc* de los demás. Otro ejemplo es el que se refiere al deber de mantenimiento y conservación cuya responsabilidad cooperativa es más amplia en



las cooperativas “hasta la fachada”, ya que todos los espacios, las instalaciones y servicios que integran la edificación destinada a vivienda son de uso común; y, como son de uso común, la realización unilateral por parte del socio de todo tipo de mejora requiere autorización previa de la cooperativa.

Por lo demás, estas reglas generales y abreviadas son propensas a variación según las circunstancias de cada caso y de la existencia de previsión estatutaria que aumente aún más la protección o module la responsabilidad, en beneficio del socio.

Y segundo, otros de los aspectos mínimos que deberían regularse son las causas a partir de las cuales las bajas voluntarias de los socios se valorarían como “justificadas” (calificación que es importante a los efectos de liquidación y reembolso de las aportaciones al capital social: arts. 51.3, 51.5, 51.7 y 89.5 de la Ley 27/1999; arts. 35.2 letra “c” y 35.3 de la Ley 12/2015)<sup>94</sup> y las causas por las que es posible justificar la expulsión disciplinaria de los socios, como se muestra en la Tabla 2.

Casusas de baja justificada	Causas de expulsión disciplinaria
Alteraciones sustanciales de la estructura familiar que haga inadecuada la vivienda y la imposibilidad de la cooperativa de proveer otra unidad que se ajuste a las nuevas necesidades.	Falta de pago de la cuota de “uso” o de cargos de ocupación y cualquier otra obligación económica adeudada por el socio a la cooperativa y con relación a la vivienda y los elementos de uso común.
Deterioro significativo de la vivienda y/o elementos comunes por causas no imputables al socio.	El cambio del destino de la vivienda que no esté autorizado y contravenga el previsto estatutariamente (comprende cuestiones, tales como el subarriendo, el no uso de la vivienda, el uso del inmueble para fines de alquiler turístico, entre otros).
Manifiesto incumplimiento de los plazos de ejecución y asignación de la vivienda y de las características de esta respecto a las comprometidas inicialmente.	El incumplimiento grave de los deberes de cuidado y mantenimiento del socio, que constituya un peligro para la seguridad, habitabilidad o salubridad de las viviendas y/o las instalaciones de uso común (comprende cuestiones, tales como daños del inmueble o de los muebles y accesorios de la vivienda y/o espacios comunes; obras de mejoras no autorizadas y perjudiciales; hacinamiento de la vivienda; plagas y mala higiene de la vivienda, etc.).

Casos de baja justificada	Causas de expulsión disciplinaria
El incumplimiento del deber de adaptar los ajustes razonables en la edificación, reglas, políticas o prácticas cooperativas, o, aún no existiendo incumplimiento, que la adopción de los ajustes razonables (sobre la edificación, reglas, políticas o prácticas cooperativas) no resulten suficientes para garantizarle al socio la accesibilidad universal de la vivienda.	La negativa del socio de permitir el acceso a la vivienda con el fin de realizar reparaciones necesarias.
Inactividad injustificada de la cooperativa (en calidad de titular del dominio de la edificación) con relación a perturbaciones de los derechos de ocupación del socio y su familia por actos de terceros u otros socios.	La conducta disruptiva o antisocial, reiterada y renuente del socio que perturbe de forma significativa (esto es, más allá de lo que razonablemente deba tolerarse) la convivencia ordinaria o el derecho de uso pacífico de los demás socios y sus convivientes respecto de los espacios, servicios e instalaciones, tanto de aquellos de uso exclusivo como los de uso común (comprende cuestiones, tales como el exceso de ruido, agresiones, amenazas, acosos, etc.).
El traslado del socio por motivos laborales o académicos, de salud y otras razones imperiosas.	El desarrollo de actividades ilícitas en la vivienda (contrarias a la normativa penal, urbanística, de civismo y convivencia, etc.).
La afectación al socio disidente o ausente (en la Asamblea y por una justa causa) ocasionada con la modificación o supresión de derechos o la exigencia de nuevas obligaciones personalísimas, aprobadas en Asamblea.	El incumplimiento especialmente grave, en cuanto a su naturaleza y alcance, de las obligaciones asumidas por el socio con la cooperativa; siempre que estas sean razonables, proporcionales y se hallen expresamente establecidas en los estatutos.
La dificultad sobrevenida y sustancial para cumplir puntualmente con las obligaciones económicas, sin que se haya incurrido en mora.	
Terminación de la convivencia entre cónyuges o parejas de hecho.	
Las bajas que ni legal ni estatutariamente estén tipificadas como injustificadas.	
Los demás supuestos de baja justificada tipificados estatutariamente.	

Tabla 2. Causas de baja justificada y de expulsión disciplinaria de los socios en las cooperativas de vivienda en cesión de uso. Fuente: elaboración propia.

Respecto a las primeras (causas de baja justificada), además de incluir supuestos específicos<sup>95</sup>, en última instancia incluimos todos los supuestos tipificados estatutariamente, en armonía al respeto de la autonomía privada de las cooperativas y, sustancialmente, por cuanto dicha permisibilidad conlleva en sí a una ampliación de la protección legal básica. Esto es, mejora y no perjudica la posición de los socios.

En cuanto a las segundas (es decir, las causas por las que se podría justificar la expulsión), además de incluir supuestos específicos<sup>96</sup>, en última instancia incluimos: “el incumplimiento especialmente grave, en cuanto a su naturaleza y alcance, de las obligaciones asumidas por el socio con la cooperativa, siempre que estas sean razonables, proporcionales y se hallen expresamente establecidas en los estatutos”.

Con la anterior, pretendemos materializar la permisibilidad legal para que las cooperativas puedan regular y tipificar otras faltas “muy graves” (respeto de la autonomía privada), pero también limitar su potestad (disciplinaria de expulsión) al análisis de factores objetivos y razonables, tales como la entidad del incumplimiento, el tratarse o no de una condición material de la membresía o del contrato de “uso”, la importancia de su cumplimiento para la cooperativa o la reiteración o persistencia del incumplimiento.

## V. CONCLUSIONES

- I. El éxito de las PH españolas es innegable en cuanto a favorecer la asequibilidad de la vivienda, la democratización de la propiedad privada y del espacio urbano, la seguridad en la tenencia, la libertad y la mixticidad. Ello implica, al tiempo, que es difícil organizar edificios multifamiliares que puedan llegar a ser alternativas reales a ellas. Pero también estas contienen una serie de fundamentos que pueden resultar una fuente de inspiración para otras maneras de organizar la vida en común y que puedan ser deseadas por ciertos colectivos de personas.
- II. Las cooperativas de vivienda en cesión de uso, promocionadas abundantemente con recursos públicos en ciertas ciudades desde la crisis financiera mundial de 2007, que adoptan las dinámicas propias del enfoque *cohousing* se enfrentan con importantes limitaciones de índole jurídico y social (además de las financieras) que les hace difícil equipararse a la vivienda en PH en lo que respecta a la seguridad jurídica, la libertad, la mixticidad y la democracia. Estos valores, que se han de preservar en toda tenencia de vivienda, inciden tanto en la replicabilidad del modelo de vivienda cooperativa como en su percepción de ser una alternativa real a la PH.

- III. En relación con las cooperativas de vivienda en cesión de uso y en materia de seguridad jurídica, advertimos una falta de certeza de los miembros sobre su permanencia en la vivienda que es causada por la amplia potestad disciplinaria y regulatoria que tienen las cooperativas para decidir quién entra, quién sale, cómo y cuándo. Lo anterior pone en una constante situación de riesgo de expulsión a los miembros disidentes de las pautas conductuales exigidas por las cooperativas, especialmente aquellas que los instan a una alta interacción y proximidad social.
- IV. En materia de libertad, los elementos propios y diferenciales referentes a la propiedad cooperativa y a su función antiespeculativa, conjuntamente con la no regulación legal del derecho de uso, han comportado para los socios su imposibilidad de enajenar, arrendar, constituir cualquier derecho real o cualquier forma de provecho económico sobre la unidad de vivienda asignada. Asimismo, los derechos de libertad (libre desarrollo de la personalidad, libertad religiosa e ideológica y libertad de expresión) se encuentran en riesgo potencial de vulneración a partir de la exigencia cooperativa del cumplimiento de las dinámicas que materializan el enfoque *cohousing* (tareas domésticas y de cuidado de forma colectiva, jornadas de trabajo, etc.).
- V. En materia de mixticidad, hemos detectado una mayor susceptibilidad de la tenencia cooperativa a desarrollar prácticas discriminatorias en los procesos de selección de miembros, buscando la homogeneidad. Así, los mecanismos de selección de miembros valoran aspectos subjetivos, de difícil estimación, tales como el “*feeling*” o la simpatía con los que ya son miembros; la compatibilidad de ideas, opiniones y convicciones en pro de la funcionalidad de la comunidad; las habilidades, destrezas y competencias que el aspirante pueda aportar, etc. Factores que desde luego afectan en mayor medida a los colectivos vulnerables como las personas con discapacidad, los emigrantes, las minorías religiosas, etc., y, por tanto, hacen que la población de las cooperativas (bajo la modalidad estudiada) se mantenga homogénea (intereses económicos también convergen en su mantenimiento).
- VI. En materia de democracia, hemos visto que la toma de decisiones por parte de los socios cooperativistas constituidos en asamblea no difiere con otras formas de organización de viviendas, como aquellas sujetas al régimen de PH donde también se decide con base al consenso sujeto a regulación. Sin embargo, el sistema de democracia radical del voto donde un socio es igual a un voto no resulta, a nuestro juicio, el más equitativo por no reflejar factores que son esenciales para determinar las cargas y los beneficios de cada socio de forma mucho más proporcional.

VII. Finalmente, a partir de las problemáticas detectadas, ofrecemos propuestas para el fortalecimiento de los valores y los derechos humanos en los entornos comunitarios cooperativistas. Se tratan de dos tipos de pautas. Las primeras destinadas al legislador, las cuales son útiles para la construcción de un futuro y conveniente marco legal del cooperativismo de vivienda en cesión de uso. Las segundas, destinadas a las cooperativas, las cuales son medidas potestativas en respeto de su autonomía privada, pero en coherencia con el carácter fundamental de los derechos que convergen en la vivienda, la consideración de la vivienda como un bien que satisface una necesidad básica y el papel que han venido asumiendo estas organizaciones como actores sociales reivindicativos.

Así pues, pretendemos que estas propuestas sirvan para la construcción de un futuro y necesario marco jurídico del cooperativismo de vivienda en cesión de uso, el cual, a su vez, contribuya a solventar uno de los grandes desafíos que estos modelos de vivienda enfrentan en la actualidad, esto es, la inseguridad jurídica, la discriminación, la homogeneidad y la falta de libertad. Sin obviar que son varios los retos que ocupan atención (de carácter multidisciplinar), especialmente en lo relativo a la financiación, ciertamente la disponibilidad de un marco jurídico suficiente, sistemático y diferencial favorecerá a la funcionalidad de estos modelos de vivienda a largo plazo y posibilitará su utilización como alternativa real a la PH.

## VI. BIBLIOGRAFÍA

- ACHE, P., y FEDROWITZ, M. (2012). The development of co-housing initiatives in Germany, *Built Environment*, Vol. 38, núm. 3.
- BANCO DE ESPAÑA (2024). Informe anual 2023, [En línea], disponible en <https://www.bde.es/wbe/es/publicaciones/informes-memorias-anales/informe-anual/informe-anual-2023.html>. Visitado el 24/04/2024.
- BEN-NER, A., y ELLMAN, M. (2013). The Contribution of behavioural economics to understanding and advancing the sustainability of worker cooperatives, *Journal of Entrepreneurial Organizational Diversity*, Vol. 2, núm. 1.
- BRESSONS, S.; y TUMMERS, L. (2014). L'habitat participatif en Europa, *Métropoles*, Vol. 15.
- BRESSON, S.; y DENÈFLE, S. (2015). Diversity of self-managed cohousing initiatives in France, *Journal of Urban Research and Practice*, Vol. 8, núm. 1.
- BRUUN, M. H. (2018). The financialization of Danish cooperatives and the debasement of a collective housing good, *Critique of Anthropology*, Vol. 38, núm. 2.
- CHESTERTON, G. K. (1920). *The superstition of divorce*, New York: Cosimo.

- CHIODELLI, F., y BAGLIONE, V. (2014). Living together privately: for a cautious reading of cohousing, *Urban Research & Practice*, Vol. 7, núm. 1.
- (2015) What is really different between cohousing and gated communities?, *European Planning Studies*, Vol. 23, núm. 12.
- CONSEJO GENERAL DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE FINCAS (CGAFE) (2017). Estudio Global sobre la morosidad en Comunidades de Propietarios, [En línea], disponible en <https://www.cgcafe.org/wp-content/uploads/2018/06/comunicado-de-prensa-informe-morosidad-2017.pdf>. Visitado el 24/04/2024.
- Eurostat (2023). Housing in Europe, [En línea], disponible en <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023>. Visitado el 28/04/2024.
- (2023). Housing cost overburden rate by degree of urbanization, [En línea], disponible en [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC\\_LVHO07D\\_custom\\_11111720/default/table?lang=en&page=time:2023](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO07D_custom_11111720/default/table?lang=en&page=time:2023). Visitado el 28/04/2024.
- (2024). How many children were born in the EU in 2022, [En línea], disponible en <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/ddn-20240307-1#:~:text=The%20total%20fertility%20rate%20in,2021%20and%201.51%20in%202020>. Visitado el 28/04/2024.
- FITZSIMONS, J. (2014), The German Private Rented Sector: A Holistic Approach, [En línea], disponible en [https://bvc.dk/media/1332/the\\_german\\_private\\_rented\\_sector\\_web.pdf](https://bvc.dk/media/1332/the_german_private_rented_sector_web.pdf). Visitado el 24/04/2024.
- FOTOCASA RESEARCH (2023). Radiografía del mercado de la vivienda 2022-2023, [En línea], disponible en <https://s36216.pcdn.co/wp-content/uploads/2023/05/Informe-Radiografia-del-mercado-de-la-vivienda-en-2022-2023.pdf>. Visitado el 28/04/2024. Visitado el 24/04/2024.
- GARCÍA TERUEL, R. M., y NASARRE AZNAR, S. (2022). Quince años sin solución para la vivienda. La innovación legal y la ciencia de datos en política de vivienda, *Revista Crítica de Derecho inmobiliario*, núm. 789.
- GONZALO QUINTERO, O. (2024). La inconstitucionalidad del artículo 245-2º CP y la legalización judicial de la ocupación de inmuebles, *Almacén de Derecho*, [En línea], disponible en <https://almacendederecho.org/la-inconstitucional-interpretacion-del-art-245-2o-cp-y-la-legalizacion-judicial-de-la-ocupacion-de-inmuebles>. Visitado el 28/04/2024.
- GRUPO DE TRABAJO DE VIVIENDA DE REAS y ALTERHABIT (2022). Mapa de vivienda cooperativa en cesión de uso, [En línea], disponible en <https://experience.arcgis.com/experience/21f036a19c87430b97ff21035f11a86a>. Visitado el 17/04/2024.
- HAYEK, F. (1973, 1976 y 1979). *Derecho, Legislación y Libertad*, Madrid: Unión Editorial.
- HUD. (2011). Recognizing and fighting housing discrimination. Lesson plan and activities, pp. 1-23, [En línea], disponible en [https://www.consumer-action.org/downloads/english/Housing\\_Discrimination\\_Lesson\\_Plan.pdf](https://www.consumer-action.org/downloads/english/Housing_Discrimination_Lesson_Plan.pdf). Visitado el 24/04/2024.
- IDEALISTA (2024). Evolución del precio de la vivienda en alquiler en España, [En línea], disponible en <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/>. Visitado el 28/04/2024.

- JAKOBSEN, P., y LARSEN, H. G. (2019). An alternative for Whom? The evolution and socio-economy Danish cohousing, *Journal Urban Research*, Vol. 12, núm. 4.
- LACOL y LA CIUTAT INVISIBLE (2018). *Habitar en comunidad: La vivienda cooperativa en cesión de uso*, Madrid: los libros de la Catarata y la Fundación Arquia.
- LASNER, M. G. (2012). *High Life*, New Haven: Yale University Press.
- MALDONADO, R., y ROSE, R. D. (1996). The application of civil rights laws to housing cooperatives: are co-ops bastions of discriminatory exclusion or self-selecting models of community-based living?, *Fordham Urban Law Journal*, núm. 23.
- MARTÍNEZ ATIENZA, G. Artículo 5 Título Constitutivo, *Vlex*.
- McCAMANT, K., y DURRETT, C. (2011). *Creating Cohousing*, Canadá: New Society Publishers.
- NASARRE AZNAR, S. (2020). *Los años de la crisis de la vivienda*, Valencia: Tirant lo Blanch.
- (2020). New challenges to Spanish condominiums in an economic and pandemic crisis, en R.L. LIPPERT y S. TREFFERS (coords.), *Condominium Governance and Law in Global Urban Context*, New York: Routledge.
- y SIMÓN MORENO, H. (2020) Los efectos de diez años de crisis en las comunidades de propietarios, *Revista Crítica de Derecho inmobiliario*, núm. 778.
- FTÁČNIK, M., LAMBEA-LLOP, N., y RASNAČA, L. (2021). *Concrete actions for affordable housing in the EU*, Bélgica: FEPS (Foundation for European Progressive Studies), [En línea], disponible en <https://feps-europe.eu/publication/775-concrete-actions-for-social-and-affordable-housing-in-the-eu/>. Visitado el 24/04/2024.
- ONTARIO HUMAN RIGHTS COMMISSION (2013). A policy primer: guide to developing human rights police and procedures, [En línea], disponible en [https://www3.ohrc.on.ca/sites/default/files/A%20policy%20primer\\_Guide%20to%20developing%20human%20rights%20policies%20and%20procedures\\_2013.pdf](https://www3.ohrc.on.ca/sites/default/files/A%20policy%20primer_Guide%20to%20developing%20human%20rights%20policies%20and%20procedures_2013.pdf). Visitado el 24/04/2024.
- PRESIDENCIA DEL GOBIERNO DE ESPAÑA (2021). España 2050, Cap. VI, [En línea], disponible en [https://www.lamoncloa.gob.es/presidente/actividades/Documents/2021/200521-Estrategia\\_Espana\\_2050.pdf](https://www.lamoncloa.gob.es/presidente/actividades/Documents/2021/200521-Estrategia_Espana_2050.pdf). Visitado el 24/04/2024.
- PUIG BRUTAU, J. (1979). *Fundamentos de Derecho civil*, III-2º, 3ª Ed., Barcelona: Bosch.
- RODRÍGUEZ LIÉVANO, M.<sup>a</sup> PAULA. (2019). Cooperativas de vivienda: experiencia en Uruguay, *Housing: Revista de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili*, núm. 12.
- ROSENBERG, Z. (2015). Judge Dismisses Case Against ‘Racist’ Dakota Co-op Board, [En línea], disponible en <https://ny.curbed.com/2015/9/16/9920850/judge-dismisses-case-against-racist-dakota-co-op-board>. Visitado el 24/04/2024.
- SCHELLER, D.; y THÖRN, H. (2018). Governing sustainable urban development through self-build groups and co-Housing: the case of Hamburg and Gothenburg, *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 42, núm. 5.
- SIMÓN MORENO, H. (2020). Las cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España?, *REVESCO*, núm. 134.



- STRAHILEVITZ, L. (2003). Exclusionary amenities in residential communities, *Virginia Law Review*, Vol. 92, núm. 3.
- TARNOPOLSKY, W., y PENTNEY, W. (2004). *Discrimination and the law*, Vol. III, Toronto: Thomson and Carswell.
- THE NEW YORK TIMES (1985). San Remo Co-op Board Rejects Madonna's Bid, [En línea], disponible en <https://www.nytimes.com/1985/07/19/nyregion/san-remo-co-op-board-rejects-madonna-s-bid.html>. Visitado el 24/04/2024.
- TUMMERS, L. (2015). Taking apart co-housing: towards a long-term perspective for collaborative self-managed housing in Europe, *Urban Research and Practice*, Vol. 8, núm. 1.
- UIPI y HOUSING+ (2023). *Multi-unit buildings ownership guide*, Bruselas: UIPI.

## **NORMAS**

### **Organización de Naciones Unidas**

- ONU (2006). “Convención Internacional de las Personas con Discapacidad (CIPD)”, Serie de Tratados, Vol. 2515.

### **Unión Europea**

- Directiva 2000/43/EC del Consejo, de 29 junio de 2000, relativa a la aplicación del principio de igualdad de trato de las personas independientemente de su origen racial y étnico.
- Directiva del Consejo 2004/113/EC, de 13 diciembre de 2004, por la que se aplica el principio de igualdad de trato entre hombres y mujeres en el acceso a bienes y servicios y suministros

### **España**

- Ley de 26 de octubre de 1939 sobre construcción, gravamen y régimen de viviendas de pisos o partes determinadas. BOE núm. 301, de 28-10-1939.
- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. BOE núm. 176, de 23-7-1960.
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. BOE núm. 282, de 25-11-1994.
- Ley 27/1999, de 16 de julio, de cooperativas. BOE núm. 170, de 17-7-1999.
- Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016. BOE núm. 86, de 10-4-2013.
- Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, BOE núm. 116, de 15-5-2013.
- Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. BOE núm. 134, de 5-6-2013.
- Ley 12/2015, de 9 de julio, de cooperativas de Cataluña. BOE núm. 194, de 14-8-2015.
- Ley 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida al libro quinto del Código civil de Cataluña. BOE núm. 215, de 29-9-2015.

- Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. BOE núm. 55, de 5-13-2019.
- Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. BOE núm. 65, de 16-3-2019.
- Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. BOE núm. 142, de 15-6-2022.
- Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y la no discriminación. BOE núm. 167, de 13-7-2022.
- Ley 1/2023, de 15 de febrero, de modificación de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, y del libro quinto del Código civil de Cataluña, BOE núm. 55, de 6 de marzo de 2023, p. 32795. BOE núm. 55, de 6-3-2023.
- Ley 2/2023, de 24 febrero, sobre cooperativas de la Comunidad de Madrid. BOE núm. 137, de 9-6-2023.
- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. BOE núm. 124, de 25-5-2023.
- Ley 3/2023, de 13 de abril, de viviendas colaborativas de la Comunidad de Valencia. BOE núm. 100, de 27-4-2023.
- Decreto-Ley 6/2024, de 24 de abril, de medidas urgentes en materia de vivienda. DOGC núm. 9150, de 25-4-2024.

### **Extranjeras**

- *Bostadsrättsförening* o Ley de cooperativas de Suecia.
- *Burettslagslov* o Ley de cooperativas de Noruega.
- *ABF standardvedtægter* o Estatutos estándar de las cooperativas de viviendas danesas.
- Decreto núm. 183/018 de Uruguay.

### **SENTENCIAS**

#### **Tribunal Europeo de Derechos Humanos**

- STEDH, 15 de septiembre de 2009, *Affaire Mirolubovs Et Autres v. Letonia*, núm. 798/05.

#### **Tribunal Constitucional**

- STC 218/1988 de 22 de noviembre. BOE núm. 306 de 22/12/1988.
- STC 301/1993, de 21 de octubre. BOE núm. 268 de 09/11/1993.
- STC 96/1994, de 21 de marzo. BOE núm. 99 de 26/04/1994.

#### **Tribunal Supremo**

- STS de 18 de mayo de 1960, RJ. 1960/1736.
- STS de 2 de abril de 1971, RJ. 1971/1565.
- STS de 7 de febrero de 1989, RJ 1989/672.
- STS de 5 de marzo de 1990, RJ 1990/1666.
- STS de 10 de julio de 1995, ES:TS:1995:11455.
- STS de 28 de febrero de 2023, ECLI:ES:TS:2023:727.

### **Audiencias Provinciales**

- SAP Ávila de 18 de julio de 2013, ECLI:ES:APAV:2013:229.
- SAP Madrid de 3 de octubre de 2016, ECLI:ES:APM:2016:15680.
- SAP Murcia de 8 de mayo de 2002, ECLI:ES:APMU:2002:1189.

### **SENTENCIAS EXTRANJERAS**

#### **Alemania**

- Tribunal Regional Superior de Karlsruhe en Alemania, en sentencia de 21 de enero de 1985, 3 REMiet 8/84 (disponible en: <https://dejure.org/1985,2268>).
- Tribunal Federal de Justicia en Alemania, en sentencia del 10 de septiembre de 2003, VIII ZR 22/03 (disponible en: <https://dejure.org/2003,1271>).

#### **Canadá**

- The Ontario Board of Inquiry Decision, en el caso *Payne v. Otsuka Pharmaceutical Company*, 2002, 44 C.H.R.R. D/203 (Ont. Bd. Inq.).
- The Ontario (Canada) Human Rights Tribunal, *Iness v. Caroline Co-operative Homes Inc.* (No.5), 2006 HRTO 19 (Can LII) (Iness).
- The Ontario (Canada) Tribunal, *DiSalvo v. Halton Condominium Corporation*, núm. 186, 2009 HRTO 2120.

#### **Dinamarca**

- Sentencia del Tribunal Superior de Dinamarca del Este, de 24 marzo de 2020, Caso BS-43482/2018-OLR.

#### **Estados Unidos**

- The U.S. Court of Appeals, Fifth Circuit, *The United States v. West Peachtree Tenth Corp.*, 437 F.2d 221 (5th Cir. 1971).
- The U.S. District Court, N. D. California, *The United States v. Youritan Const. Co.*, 370 F. Supp. 643 (N.D. Cal. 1973).
- The U.S. Court of Appeals, Second Circuit, *Robinson v. 12 Lofts Realty, Inc.*, 610 F.2d 1032 (2d Cir. 1979).
- The U.S District Court for the Southern District of New York, *United States v. 505 Central Avenue Corp*, nº. 7:2017cv00351.
- The U.S District Court for the Southern District of Florida, *United States of America v. Isle of Paradise “B”, “C”, and “E”, Inc.*, nº. 0:2023cv62277.
- The Court of Appeals of the State of New York, *40 West 67th Street Corp. v. Pullman*, 100 N.Y.2d 147, 760 N.Y.S.2d 745, 790 N.E.2d 1174 [N.Y. 2003].
- The Civil Court of the City of New York, New York County, *London Terrace Towers, Inc. v. Davis*, 2004 N.Y. Slip Op. 24497 [N.Y. Civ. Ct. 2005].
- The U.S District Court, E.D. New York, *Fortune Soc’y v. Sandcastle Towers Hous. Dev. Fund Corp.*, 388 F. Supp. 3d 145 (E.D.N.Y. 2019).
- The U.S. Court of Appeals for the second circuit, en el caso *Francis v. Kings Park Manor, Inc.* nº. 15-1823 (2d. Cir. 2019).

## NOTAS

<sup>1</sup> Según datos de EUROSTAT (2023). Housing in Europe, [En línea], disponible en <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023>. Visitado el 28/04/2024.

<sup>2</sup> Según datos de EUROSTAT (2023). Housing cost overburden rate by degree of urbanisation, [En línea], disponible en [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC\\_LVHO07D\\_\\_custom\\_11111720/default/table?lang=en&page=time:2023](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO07D__custom_11111720/default/table?lang=en&page=time:2023). Visitado el 28/04/2024.

<sup>3</sup> Véase, como ejemplo, el Plan de vivienda 2013-2016 (BOE núm. 86 de 10/04/2013) que apuesta fundamentalmente por favorecer esta forma de tenencia.

<sup>4</sup> BOE núm. 116, de 15/5/2013.

<sup>5</sup> BOE núm. 65, de 16/3/2019.

<sup>6</sup> Según datos de IDEALISTA (2024). Evolución del precio de la vivienda en alquiler en España, [En línea], disponible en <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/>. Visitado el 28/04/2024.

<sup>7</sup> BOE núm. 134, de 5/6/2013.

<sup>8</sup> BOE núm. 55, de 5/13/2019.

<sup>9</sup> BOE núm. 124, de 25/5/2023.

<sup>10</sup> La diversificación de las formas de tenencia de la vivienda se ha considerado una buena práctica para aumentar la asequibilidad en el acceso a la misma en Europa. Ver NASARRE AZNAR, S., FTÁČNIK, M., LAMBEA-LLOP, N., y RASNAČA, L. (2021). *Concrete actions for affordable housing in the EU*, Bélgica: FEPS (Foundation for European Progressive Studies), [En línea], disponible en <https://feps-europe.eu/publication/775-concrete-actions-for-social-and-affordable-housing-in-the-eu/>.

<sup>11</sup> Así se demuestra en las sucesivas encuestas. Ver FOTOCASA RESEARCH (2023). Radiografía del mercado de la vivienda 2022-2023, [En línea], disponible en <https://s36216.pcdn.co/wp-content/uploads/2023/05/Informe-Radiografia-del-mercado-de-la-vivienda-en-2022-2023.pdf>. Visitado el 24/04/2024, donde hasta los más jóvenes desearían ser propietarios, al tiempo que ahora los *millennials*, a sus más de 30 años, se encuentran en una importante situación de despatrimonialización con relación a generaciones pasadas. Ver El Diario (2024). La generación sin colchón inmobiliario ni ahorros, [En línea], disponible en [https://www.eldiario.es/economia/generaciones-colchon-inmobiliario-ahorros\\_1\\_11323158.html](https://www.eldiario.es/economia/generaciones-colchon-inmobiliario-ahorros_1_11323158.html). Visitado el 24/04/2024. Recordemos que el alquiler es una forma de tenencia que no implica patrimonialización, se paga para siempre a un arrendador, siempre ha sido más caro en España que comprar hasta 2007 y de nuevo desde 2012 y el parque inmobiliario en alquiler está en peores condiciones que el de propiedad.

<sup>12</sup> España es el segundo país de Europa con una menor tasa de fertilidad después de Malta, conforme a EUROSTAT (2024). How many children were born in the EU in 2022, [En línea], disponible en <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/ddn-20240307-1#:~:text=The%20total%20fertility%20rate%20in,2021%20and%201.51%20in%202020>. Visitado el 24/04/2024. En España hay 3 millones más de perros que de niños conforme al EL ESPAÑOL (2024). En España hay 3 millones más de perros que de niños, [En línea], disponible en [https://www.lespanol.com/reportajes/20240328/espana-millones-perros-ninos-jovenes-dicen-sale-barato/842915724\\_0.html](https://www.lespanol.com/reportajes/20240328/espana-millones-perros-ninos-jovenes-dicen-sale-barato/842915724_0.html). Visitado el 28/04/2024.

<sup>13</sup> Véase su promoción con dinero público, regalando solares por 75 años, bonificando el IBI, dando ayudas directas a la construcción y publicitándolas generosamente, en el Plan por el Derecho a la Vivienda de Barcelona 2016-2025, [En línea], disponible en <https://www.habitat->

ge.barcelona/es/estrategia/plan-derecho-vivienda. Asimismo, NASARRE AZNAR, S. (2020), *Los años de la crisis de la vivienda*, Valencia: Tirant lo Blanch, pp. 614.

<sup>14</sup> GRUPO DE TRABAJO DE VIVIENDA DE REAS y ALTERHABIT (2022). Mapa de vivienda cooperativa en cesión de uso, [En línea], disponible en <https://experience.arcgis.com/experience/21f036a19c87430b97ff21035f11a86a>. Visitado el 17/04/2024.

<sup>15</sup> GONZALO QUINTERO, O. (2024). La inconstitucionalidad del artículo 245-2º CP y la legalización judicial de la ocupación de inmuebles, *Almacén de Derecho*, [En línea], disponible en <https://almacendederecho.org/la-inconstitucional-interpretacion-del-art-245-2o-cp-y-la-legalizacion-judicial-de-la-ocupacion-de-inmuebles>. Visitado el 28/04/2024, califica las disposiciones de la Ley de vivienda como de una “expropiación de facto” al “cargar en los particulares el coste de una política de vivienda”.

<sup>16</sup> PUIG BRUTAU, J. (1979). *Fundamentos de Derecho civil*, III-2º, 3ª Ed., Barcelona: Bosch, pp. 59.

<sup>17</sup> BOE núm. 301, de 28/10/1939.

<sup>18</sup> STS de 18 de mayo de 1960, RJ. 1960/1736.

<sup>19</sup> PUIG BRUTAU, J. (1979). *Fundamentos...*, pp. 60, quien recoge las SSTs 9-7-1951, 4-12-1953, 23-4-1956 y 27-10-1956.

<sup>20</sup> Ver PUIG BRUTAU, J. (1979). *Fundamentos...*, pp. 61.

<sup>21</sup> BOE núm. 176, de 23/7/1960.

<sup>22</sup> NASARRE AZNAR, S. (2020). New challenges to Spanish condominiums in an economic and pandemic crisis, en R.L. LIPPERT y S. TREFFERS (coords.), *Condominium Governance and Law in Global Urban Context*, New York: Routledge, pp. 158-173.

<sup>23</sup> Ver una comparativa reciente de sistemas de *condominium* en UIPI y HOUSING+ (2023). *Multi-unit buildings ownership guide*, Bruselas: UIPI.

<sup>24</sup> A título de ejemplo, en Alemania, los requisitos de recursos propios para acceder a un préstamo hipotecario son tan elevados, que solamente las familias más pudientes pueden conseguirlo (FITZSIMONS, J. [2014], *The German Private Rented Sector: A Holistic Approach*, [En línea], disponible en [https://bvc.dk/media/1332/the\\_german\\_private\\_rented\\_sector\\_web.pdf](https://bvc.dk/media/1332/the_german_private_rented_sector_web.pdf). Visitado el 24/04/2024). Efectivamente en 2022, el porcentaje población alemana que vive por debajo de los estándares mínimos de vida, que Eurostat sitúa en aquellos que ingresan menos del 60% del ingreso medio equivalente, que vivan en su vivienda en propiedad son solamente el 26,3% (en España el 56,7%), mientras que los que estaban por encima representaban casi el doble, el 50% (81% en España). Por su parte, en Suiza en 2017, la vivienda estaba cada vez más concentrada en grandes corporaciones (como USB o Pensimo) y representaban el 39% de los caseros del país; por entonces, los grandes fondos en España representaban un 3 o 3,5% y en 2023 representan un 8% (Banco de España [2024]. Informe anual 2023, pp. 11, [En línea], disponible en <https://www.bde.es/wbe/es/publicaciones/informes-memorias-anuales/informe-anual/informe-anual-2023.html>. Visitado el 24/04/2024).

<sup>25</sup> “Demasiado capitalismo no quiere decir demasiados capitalistas, sino demasiado pocos capitalistas” enunció CHESTERTON, G. K. (1920). *The superstition of divorce*, New York: Cosimo, pp. 41.

<sup>26</sup> Ver el análisis de diversas normas relacionadas con la vivienda en GARCÍA TERUEL, R. M., y NASARRE AZNAR, S. (2022). Quince años sin solución para la vivienda. La innovación legal y la ciencia de datos en política de vivienda, *Revista Crítica de Derecho inmobiliario*, núm. 789, pp. 183-223.

<sup>27</sup> RJ. 1971/1565.

<sup>28</sup> BOE núm. 215, de 29/9/2015.

<sup>29</sup> El Proyecto de prospectiva de la Presidencia del Gobierno (2021). España 2050, Cap. VI, pp. 269, [En línea], disponible en [https://www.lamoncloa.gob.es/presidente/actividades/Documents/2021/200521-Estrategia\\_Espana\\_2050.pdf](https://www.lamoncloa.gob.es/presidente/actividades/Documents/2021/200521-Estrategia_Espana_2050.pdf). Visitado el 24/04/2024, prevé extenderlas al resto del Estado en su política territorial y de vivienda para dicho año, aunque lamentablemente no las previó en la Ley de vivienda 12/2023 (BOE núm. 124 de 25/05/2023). Aún le queda tiempo.

<sup>30</sup> NASARRE AZNAR, S., y SIMÓN MORENO, H. (2020) Los efectos de diez años de crisis en las comunidades de propietarios, *Revista Crítica de Derecho inmobiliario*, núm. 778, pp. 1.065-1.100.

<sup>31</sup> CONSEJO GENERAL DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE FINCAS (CGAFE) (2017). Estudio Global sobre la morosidad en Comunidades de Propietarios, [En línea], disponible en <https://www.cgafe.org/wp-content/uploads/2018/06/comunicado-de-prensa-informe-morosidad-2017.pdf>. Visitado el 24/04/2024.

<sup>32</sup> BOE núm. 142, de 15/6/2022.

<sup>33</sup> BOE núm. 55, de 6 de marzo de 2023.

<sup>34</sup> Los estatutos son el conjunto de reglas dependientes de la voluntad de todos los propietarios que, incluidas en el título constitutivo u otorgadas separadamente, regulan y completan, en cuanto no resulte prohibido por la Ley, la vida interna de este régimen de propiedad. De modo que en los puntos no previstos por la Ley o en los que ésta es derogable, la comunidad se gobierna por los Estatutos (MARTÍNEZ ATIENZA, G. Artículo 5 Título Constitutivo, *Vlex*, pp. 132-150, pp. 16).

<sup>35</sup> STS de 5 de marzo de 1990, RJ. 1990\1666.

<sup>36</sup> STS de 7 de febrero de 1989, RJ. 1989\672.

<sup>37</sup> STS de 10 de julio de 1995, ES:TS:1995:11455.

<sup>38</sup> DOGC núm. 9150, de 25/4/2024.

<sup>39</sup> NASARRE AZNAR, S. (2020). *Los años de la crisis...*, pp. 616-626.

<sup>40</sup> Ver sitio web de Communal living in Russia, [En línea], disponible en [http://kommunalka.colgate.edu/cfm/v\\_tours.cfm](http://kommunalka.colgate.edu/cfm/v_tours.cfm). Visitado el 24/04/2024.

<sup>41</sup> THE KITCHEN SISTERS (2014). How Russia's Shared Kitchens Helped Shape Soviet Politics, [En línea], disponible en <https://www.npr.org/sections/thesalt/2014/05/20/314054405/how-russias-shared-kitchens-helped-shape-soviet-politics?t=1543699800877>. Visitado el 24/04/2024.

<sup>42</sup> BRUUN, M. H (2018). The financialization of Danish cooperatives and the debase-ment of a collective housing good, *Critique of Anthropology*, Vol. 38, núm. 2, pp. 140-155.

<sup>43</sup> LASNER, M. G. (2012). *High Life*, New Haven: Yale University Press.

<sup>44</sup> ROSENBERG, Z. (2015). Judge Dismisses Case Against 'Racist' Dakota Co-op Board, [En línea], disponible en <https://ny.curbed.com/2015/9/16/9920850/judge-dismisses-case-against-racist-dakota-co-op-board>. Visitado el 24/04/2024.

<sup>45</sup> THE NEW YORK TIMES (1985). San Remo Co-op Board Rejects Madonna's Bid, [En línea], disponible en <https://www.nytimes.com/1985/07/19/nyregion/san-remo-co-op-board-rejects-madonna-s-bid.html>. Visitado el 24/04/2024.

<sup>46</sup> UIPI y HOUSING+ (2023) *Multi-unit buildings ...* pp. 12 y 13.

<sup>47</sup> *Ibidem*, pp. 30 y 31.

<sup>48</sup> *Ibidem*, pp. 27 y 28.

<sup>49</sup> LACOL y LA CIUTAT INVISIBLE (2018). *Habitar en comunidad: La vivienda cooperativa en cesión de uso*, Madrid: los libros de la Catarata y la Fundación Arquía, pp. 28 y ss.

<sup>50</sup> *Ibidem*, pp. 25 y ss. Asimismo, SIMÓN MORENO, H. (2020). Las cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España?, *REVESCO*, núm. 134, pp. 34.

<sup>51</sup> LACOL y LA CIUTAT INVISIBLE (2018). *Habitar en comunidad...* pp. 34.

<sup>52</sup> BOE núm. 100, de 27-4-2023.

<sup>53</sup> LACOL y LA CIUTAT INVISIBLE (2018). *Habitar en comunidad...* pp. 42 y 118.

<sup>54</sup> RODRÍGUEZ LIÉVANO, M.<sup>a</sup> PAULA. (2019). Cooperativas de vivienda: experiencia en Uruguay, *Housing: Revista de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili*, núm. 12, pp. 25-28.

<sup>55</sup> McCAMANT, K., y DURRETT, C. (2011). *Creating Cohousing*, Canadá: New Society Publishers, pp. 27 y ss., 73 y ss.

<sup>56</sup> SIMÓN MORENO, H. (2020). Las cooperativas de vivienda en régimen de cesión.... pp. 44.

<sup>57</sup> BOE núm. 170, de 17-7-1999; BOE núm. 194, de 14-8-2015.

<sup>58</sup> BOE núm. 170, de 17/07/1999 y BOE núm. 194, de 14/08/2015.

<sup>59</sup> BOE núm. 282, de 25/11/1994. Asimismo, BOE núm. 176, de 23/07/1960.

<sup>60</sup> A favor del alcance del control judicial no solo en cuanto al examen del cumplimiento de las formalidades estatutarias, sino también del mérito del acuerdo *Vid.* STS de 28 de febrero de 2023, ECLI:ES:TS:2023:727, FJ. 9.15; SAP Murcia de 8 de mayo, ECLI:ES:AP-MU:2002:1189, FJ. 4 y 5; STC 96/1994, de 21 de marzo, BOE núm. 99 de 26/04/1994, FJ. 3. En contra del amplio control judicial *Vid.* STC 218/1988 de 22 de noviembre, BOE núm. 306 de 22/12/1988., FJ. 1 y 2.

<sup>61</sup> LACOL y LA CIUTAT INVISIBLE (2018). *Habitar en comunidad...* pp. 34.

<sup>62</sup> *Ibidem*, pp. 28 y ss.

<sup>63</sup> *Ibidem*, pp. 28-32. Asimismo, BOE núm. 170, de 17/07/1999 y BOE núm. 194, de 14/08/2015.

<sup>64</sup> BOE núm. 100, de 27/04/2023 y BOE núm. 138, de 10/06/2023.

<sup>65</sup> Al respecto, *Vid.* STEDH, 15 de septiembre de 2009, *Affaire Mirolubovs Et Autres v. Letonia*, n.º. 798/05.

<sup>66</sup> La Ley 5/2019, de 15 de marzo, BOE núm. 65, de 16/3/2019, endurece los requisitos para la concesión de créditos, entre ellos el de aportar un tercio del precio del inmueble.

<sup>67</sup> LACOL y LA CIUTAT INVISIBLE (2018), *Habitar en comunidad...* pp. 58 y ss.

<sup>68</sup> BRESSONS, S.; y TUMMERS, L. (2014). L'habitat participatif en Europa, *Métropoles*, Vol. 15, pp. 31.

<sup>69</sup> *Ibidem*.

<sup>70</sup> SIMÓN MORENO, H. (2020). Las cooperativas de vivienda en régimen de cesión... pp. 31-40.

<sup>71</sup> BEN-NER, A.; y ELLMAN, M. (2013). The Contribution of behavioural economics to understanding and advancing the sustainability of worker cooperatives, *Journal of Entrepreneurial Organizational Diversity*, Vol. 2, núm. 1, pp. 75-100.

<sup>72</sup> ACHE, P.; y FEDROWITZ, M. (2012). The development of co-housing initiatives in Germany, *Built Environment*, Vol. 38, núm. 3, pp. 395-412. Asimismo, TUMMERS, L. (2015). Taking apart co-housing: towards a long-term perspective for collaborative self-managed housing in Europe, *Urban Research and Practice*, Vol. 8, núm. 1, pp. 1-4. Igualmente, BRESSON, S.; y DENËFLE, S. (2015). Diversity of self-managed cohousing initiatives in France, *Journal of Urban Research and Practice*, Vol. 8, núm. 1, pp. 5-16. También, BRUUN, M. H. (2018). The financialization of... pp. 141. Del mismo modo, JAKOBSEN, P., y LARSEN, H.



G. (2019). An alternative for Whom? The evolution and socio-economy Danish cohousing, *Journal Urban Research*, Vol. 12, núm. 4, pp. 414-430. De igual manera, CHIODELLI, F., y BAGLIONE, V. (2014). Living together privately: for a cautious reading of cohousing, *Urban Research & Practice*, Vol. 7, núm. 1, pp. 20-34; y del mismo autor, (2015) What is really different between cohousing and gated communities?, *European Planning Studies*, Vol. 23, núm. 12, pp. 2566-2581.

<sup>73</sup> BOE núm. 170, de 17/07/1999 y BOE núm. 194, de 14/08/2015.

<sup>74</sup> MALDONADO, R., y ROSE, R. D. (1996). The application of civil rights laws to housing cooperatives: are co-ops bastions of discriminatory exclusion or self-selecting models of community-based living?, *Fordham Urban Law Journal*, núm. 23, pp. 1245-1282. Asimismo, STRAHILEVITZ, L. (2003). Exclusionary amenities in residential communities, *Virginia Law Review*, Vol. 92, núm. 3, pp. 437-499. También, LASNER, M. G. (2012). *High Life...* pp. 89-162.

<sup>75</sup> The U.S. District Court, N. D. California, *The United States v. Youritan Const. Co.*, 370 F. Supp. 643 (N.D. Cal. 1973).

<sup>76</sup> The U.S. Court of Appeals, Fifth Circuit, *The United States v. West Peachtree Tenth Corp.*, 437 F.2d 221 (5th Cir. 1971).

<sup>77</sup> The U.S. Court of Appeals, Second Circuit, *Robinson v. 12 Lofts Realty, Inc.*, 610 F.2d 1032 (2d Cir. 1979).

<sup>78</sup> The Ontario (Canada) Human Rights Tribunal, *Iness v. Caroline Co-operative Homes Inc.* (No.5), 2006 HRTO 19 (Can LII) (Iness).

<sup>79</sup> The U.S District Court for the Southern District of New York, *United States v. 505 Central Avenue Corp.*, n.º. 7:2017cv00351.

<sup>80</sup> The U.S District Court for the Southern District of Florida, *United States of America v. Isle of Paradise "B", "C", and "E", Inc.*, n.º. 0:2023cv62277.

<sup>81</sup> The U.S District Court, E.D. New York, *Fortune Soc'y v. Sandcastle Towers Hous. Dev. Fund Corp.*, 388 F. Supp. 3d 145 (E.D.N.Y. 2019).

<sup>82</sup> *United States v. Youritan Const...*

<sup>83</sup> TARNOPOLSKY, W., y PENTNEY, W. (2004). *Discrimination and the law*, Toronto: Thomson and Carswell, Vol. III, pp. 13-25.

<sup>84</sup> BOE núm. 170, de 17/07/1999 y BOE núm. 194, de 14/08/2015.

<sup>85</sup> SCHELLER, D., y THÖRN, H. (2018). Governing sustainable urban development through self-build groups and co-Housing: the case of Hamburg and Gothenburg, *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 42, núm. 5, pp. 914-933.

<sup>86</sup> Ley 15/2022, de 12 de julio, BOE núm. 167, de 13-7-2022, arts. 3.1 letra "k", 20.2.

<sup>87</sup> El derecho a la igualdad y no discriminación no se vulnera cuando exista una real proximidad íntima y personal entre el propietario o su familia y el nuevo ocupante (Directiva 2000/43/EC del Consejo, de 29 junio de 2000, relativa a la aplicación del principio de igualdad de trato de las personas independientemente de su origen racial y étnico, considerando núm. 4 y art. 3.1h; y Directiva del Consejo 2004/113/EC, de 13 diciembre de 2004, por la que se aplica el principio de igualdad de trato entre hombres y mujeres en el acceso a bienes y servicios y suministros, considerando núm. 13 y art. 3). Por ejemplo, cuando el alojamiento residencial para el nuevo ocupante se encuentra en una vivienda en la que reside el propietario o su familia o cuando el nuevo ocupante deba compartir espacios esenciales de la vivienda (cocina, baño, etc.). En cuanto a la libertad religiosa, esta implica otorgar una autonomía más amplia a las viviendas o alojamientos gestionados y ofrecidos por comunidades religiosas (STEDH, *Affaire Mirolubovs Et Autres v. Latvia*, n.º. 798/05, par. 80, 2009). Por ejemplo, una organización religiosa que

sirva exclusivamente a los intereses de personas con necesidades habitacionales, pero limite el acceso o de preferencia a quienes pertenezcan a la religión a la que responde la organización.

<sup>88</sup> Esta posibilidad se entiende materializada con la reciente Ley 15/2022... que en su art. 26 prescribe la nulidad para las disposiciones, actos o cláusulas de los negocios jurídicos que constituyan o causen nulidad.

<sup>89</sup> Por “ajustes razonables” se entienden “las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas (en el entorno físico, social y de actitud) para satisfacer las necesidades de las personas con discapacidad que no impongan una carga desproporcionada”. ONU (2006). “Convención Internacional de las Personas con Discapacidad (CIPD)”, Serie de Tratados, Vol. 2515, art. 2. Asimismo, Ley 15/2022... art. 6.1 letra “a”.

<sup>90</sup> El Tribunal de Ontario (Canadá), en el caso *DiSalvo v. Halton Condominium Corporation*, n.º. 186, 2009 HRTO 2120, indicó que la falta de políticas o procedimientos influye en la responsabilidad, al igual que la idoneidad de las políticas existentes para evaluar si el demandado comprendía sus obligaciones en virtud del *Human Rights Code*. De igual forma, The Ontario Board of Inquiry Decision, en el caso *Payne v. Otsuka Pharmaceutical Company*, 2002, 44 C.H.R.R. D/203 (Ont. Bd. Inq.), señaló que cuanto mayor sea el control y poder del demandado sobre la situación y las partes involucradas en la discriminación, mayor será su obligación de no condonar o promover la acción discriminatoria. Asimismo, The U.S. Court of Appeals for the second circuit, en el caso *Francis v. Kings Park Manor, Inc.* n.º. 15-1823 (2d. Cir. 2019), sostuvo que el arrendador puede considerarse responsable de discriminación, cuando este no interviene en la conducta del inquilino contra otro inquilino sobre la cual sabía o razonablemente debía haber sabido, y tenía el poder de abordar la discriminación.

<sup>91</sup> Al respecto ver. ONTARIO HUMAN RIGHTS COMMISSION (2013). A policy primer: guide to developing human rights police and procedures, [En línea], disponible en [https://www3.ohrc.on.ca/sites/default/files/A%20policy%20primer\\_Guide%20to%20developing%20human%20rights%20policies%20and%20procedures\\_2013.pdf](https://www3.ohrc.on.ca/sites/default/files/A%20policy%20primer_Guide%20to%20developing%20human%20rights%20policies%20and%20procedures_2013.pdf), pp. 31. Asimismo, HUD. (2011). “Recognizing and fighting housing discrimination. Lesson plan and activities”, pp. 1-23, [En línea], disponible en [https://www.consumer-action.org/downloads/english/Housing\\_Discrimination\\_Lesson\\_Plan.pdf](https://www.consumer-action.org/downloads/english/Housing_Discrimination_Lesson_Plan.pdf).

<sup>92</sup> A pesar de que el socio en una cooperativa de vivienda en la modalidad de “cesión de uso” no es técnicamente un arrendatario (como tampoco propietario) de la vivienda, hicimos uso del término “subarriendo” para referirse a la situación jurídica en el que el socio alquila la vivienda sobre la que tiene derecho de “uso” en razón a su membresía en la cooperativa. Sin embargo, otra postura diferente es la del Tribunal Regional Superior de Karlsruhe en Alemania, en sentencia de 21 de enero de 1985, 3 REMiet 8/84, [En línea], disponible en <https://dejure.org/1985,2268>; y el Tribunal Federal de Justicia en Alemania, en sentencia del 10 de septiembre de 2003, VIII ZZ 22/03, [En línea], disponible en <https://dejure.org/2003,1271>, que expresaron que el contrato entre una cooperativa y los socios es un contrato de arrendamiento al que se le aplica la ley de arrendamiento, aunque se le llame contrato de uso.

<sup>93</sup> Algunas circunstancias que podrían justificar la imposibilidad del socio de ocupar temporalmente la vivienda son, por ejemplo, las estancias laborales o académicas de carácter temporal y los problemas de salud. En estos casos resulta razonable permitir el subarrendamiento del alojamiento desocupado (temporalmente) o requerir a la cooperativa su arrendamiento, pero manteniendo al socio (quién tiene la imposibilidad de ocupar temporalmente la vivienda) en su condición de socio con el derecho de recuperar el uso del alojamiento (una vez concluya su imposibilidad para ocuparlo y siempre que no haya transcurrido el plazo máximo permitido para recuperarlo).

<sup>94</sup> BOE núm. 170, de 17/07/1999 y BOE núm. 194, de 14/08/2015.

<sup>95</sup> Algunas de ellas están recogidas en diferentes legislaciones a nivel de Derecho comparado (por ejemplo, Decreto núm. 183/018 de Uruguay, art. 66), otras han sido analizadas por la jurisprudencia (por ejemplo, SAP Ávila de 18 julio de 2013, ECLI:ES:APAV:2013:229; SAP Madrid de 3 octubre, ECLI:ES:APM:2016:15680), otras están previstas (con mayor o menor precisión) en la legislación general de cooperativas (por ejemplo, Ley 12/2015... art. 71.4; Ley 27/1999... arts. 17.4 y 46.2; Ley 2/2023, de 24 febrero, BOE núm. 44, de 21/02/2023, art. 18.3, y otras fueron determinadas por este estudio.

<sup>96</sup> Algunas de ellas están recogidas en diferentes legislaciones a nivel de Derecho comparado (por ejemplo, Decreto núm. 183/018 of Uruguay, art. 70; *burettslagslov* o Ley de cooperativas de Noruega, § 5-22 y 5-23; Ley de cooperativas de Ontario (Canadá), § 171.8[2.2]; *Bostadsrättsförening* o Ley de cooperativas de Suecia, § 18; *ABF standardvedtægter* o Estatutos estándar de las cooperativas de viviendas danesas, art. 9. Stk. 6 y art. 20; Court of Appeals of the State of New York, *40 West 67th Street Corp. v. Pullman*, 100 N.Y.2d 147, 760 N.Y.S.2d 745, 790 N.E.2d 1174 [N.Y. 2003]; Civil Court of the City of New York, New York County, *London Terrace Towers, Inc. v. Davis*, 2004 N.Y. Slip Op. 24497 [N.Y. Civ. Ct. 2005]; Sentencia del Tribunal Superior de Dinamarca del Este, de 24 marzo de 2020, Caso BS-43482/2018-OLR) y otras fueron determinadas por este estudio.

*Trabajo recibido el 3 de octubre de 2024 y aceptado  
para su publicación el 18 de noviembre de 2024*

