

“COHOUSING”: UN ANÁLISIS JURÍDICO

III Jornadas de Vivienda Social de Sevilla. EMVISESA 2018-2019
"Experiencia e innovación"

6 de marzo de 2019



CUATRECASAS



CUATRECASAS

“COHOUSING”: UN ANÁLISIS JURÍDICO

Eduardo Caruz Arcos
Antonio Benítez Rufino



RESUMEN

Objetivos:

- Analizar el fenómeno de la economía colaborativa y sus manifestaciones, principalmente en el sector de la vivienda.
- Presentar el modelo colaborativo del “Cohousing”, identificando:
 - a) Elementos definidores (delimitación positiva).
 - b) Otros modelos próximos pero distintos (delimitación negativa).
 - c) Régimen jurídico.
 - d) Experiencias en España.
- Exponer las posibilidades de actuación que el Derecho privado español ofrece para la implementación del “Cohousing”, en particular, la Cooperativa de viviendas.
- Exponer las posibilidades de actuación que el Derecho público español ofrece para la implementación del “Cohousing”.



ECONOMÍA COLABORATIVA

ORIGEN, CONCEPTO Y REGULACIÓN

- Crisis económica y nuevas posibilidades (tecnológicas) para la colaboración.
- Empoderamiento del consumidor ≠ Economía digital:
 - Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones, “Una Agenda Europea para la economía colaborativa” (2 de junio de 2016).
 - Dictamen del Comité Económico y Social Europeo, aprobado por el Pleno en 15 de diciembre de 2016.
 - Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Gran Sala), de 20 de diciembre de 2017 (asunto C-434/15. Asociación Profesional Élite Taxi vs. Uber Systems Spain, S.L.).
 - Informes y estudios de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.
- **Inexistencia de regulación específica en España**



ECONOMÍA COLABORATIVA

PRINCIPALES SECTORES

1. Transporte:

- “Carpooling” o coche compartido.

2. Financiación:

- “Croudfunding” o micromecenazgo.

3. Servicios domésticos y profesionales:

- “Coworking”.
- Educación P2P.

4. Vivienda

- Viviendas turísticas colaborativas.
- Alquileres turísticos.
- “Coliving”.
- “Cohousing”.



“COHOUSING”

CONCEPTO DOCTRINAL

“[...] Modelo de convivencia y de acceso a la vivienda en la que concurren espacios privados (viviendas) y comunes, derechos sobre esos elementos privativos proporcionando la oportuna privacidad, pero también la posibilidad de acceder a espacios y servicios o actividades comunes compartidos con los demás integrantes o cohousers, especialmente de la vida diaria (lavandería, cocina, gimnasio, comedores, zonas de juegos, guardería...). Se trata de una estructura organizada, con viviendas privadas y una red común de servicios, en la que los sujetos tienen un relevante sentimiento de comunidad, y que asumen unos derechos y deberes en el marco de esa estructura y relación vecinal” (Sáenz de Jubera Higuero, B. “Vivienda Colaborativa: algunas notas sobre la situación jurídica en España y Portugal”. Revista Electrónica de Direito. Junio 2018. nº 2, V. 16),

Neologismo: “Collaborative” + “Housing”

McCamant, K. y Durrett (1988)

“COHOUSING”

CONCEPTO ALTERNATIVO

Alojamientos conformados por elementos privativos y elementos comunes participativos, autogestionados por los residentes, para la satisfacción permanente de sus necesidades habitacionales en un entorno de cooperación.

ELEMENTOS DEFINIDORES (DELIMITACIÓN POSITIVA)

- Equilibrio privacidad/comunidad
- Participación y autogestión
- Identificación
- ¿Autopromoción?

MODELOS PRÓXIMOS PERO DISTINTOS (DELIMITACIÓN NEGATIVA)

	Cumple	No Cumple
• Casa o “corral de vecinos”	Identificación	Equilibrio, Participación y Autogestión
• Kibutz o Moshav israelí	Participación, Autogestión e Identificación	Equilibrio
• Hofje holandés	Equilibrio, Participación, Identificación	Autogestión
• (Senior) Resorts	Equilibrio	Identificación, Participación y Autogestión



“COHOUSING”

COHOUSING SENIOR

Modalidad principal

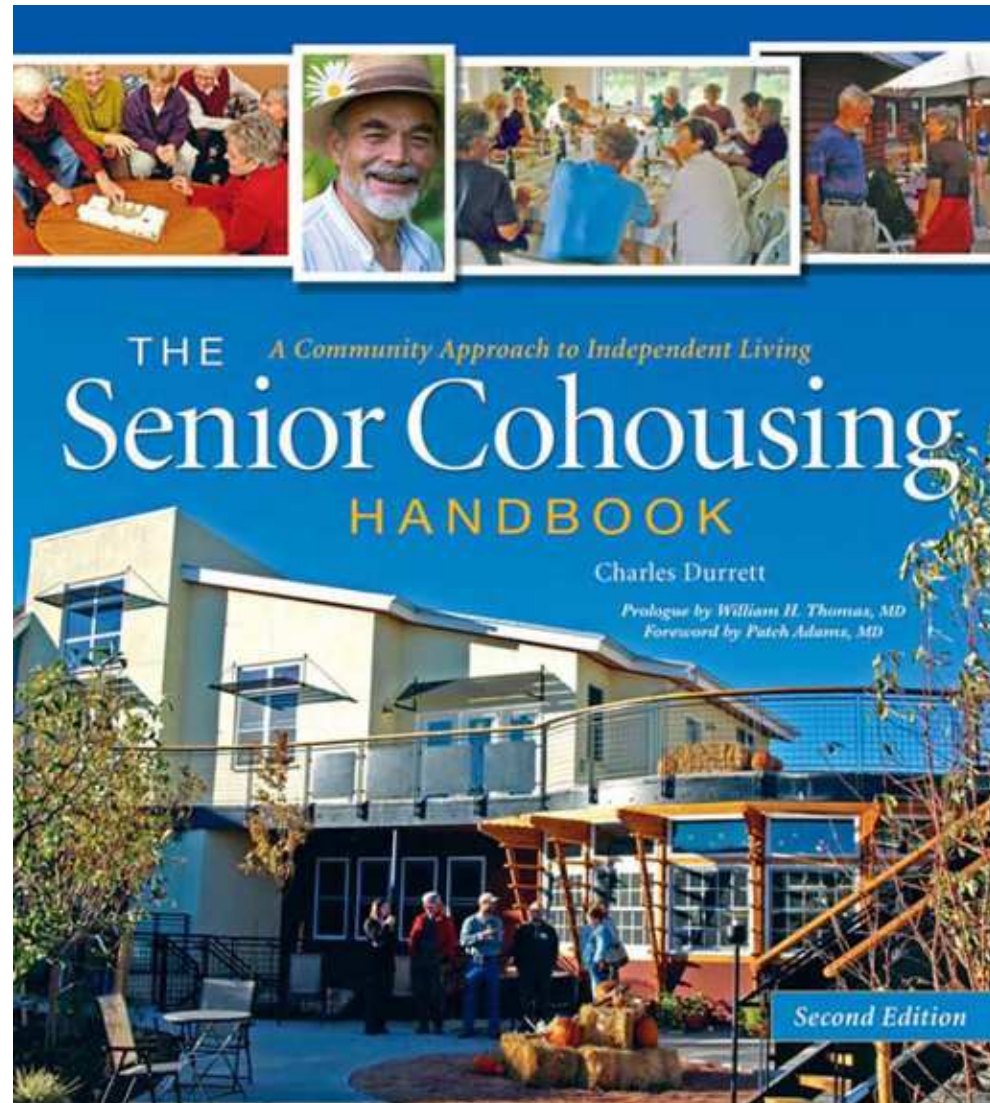
Origen

“Envejecimiento activo”

OTRAS

MODALIDADES:

Intergeneracional,
Urbano, Rural, Por
género, etc.





“COHOUSING”

RÉGIMEN JURÍDICO ESPECÍFICO EN ESPAÑA:

NO EXISTE

(Modelo Flexible)

“COHOUSING”

EXPERIENCIAS EN FUNCIONAMIENTO EN ESPAÑA

Diez (10) experiencias conocidas en funcionamiento

Denominación	Localización	Modalidad	Estructura/Organización
• Residencial Puerto de la Luz	Málaga	Senior	Cooperativa
• Residencial Santa Clara	Málaga	Senior	Cooperativa
• Residencial Antequera 51	Antequera (Málaga)	Senior	Cooperativa
• Convivir	Horcajo de Santiago (Cuenca)	Senior	Cooperativa
• Mayores de Jaén	Jaén	Senior	Cooperativa
• Servimayor	Losar de la Vega (Cáceres)	Senior	Cooperativa
• Trabensol	Torremocha del Jarama (Madrid)	Senior	Cooperativa
• Profuturo	Valladolid	Senior	Cooperativa
• La Muralleta	Santa Oliva (Tarragona)	Senior	Cooperativa
• La Borda	Barcelona	Multigeneracional	Cooperativa



“COHOUSING”

EXPERIENCIAS EN DESARROLLO EN ESPAÑA

Más de cuarenta (40) proyectos, tanto de carácter rural como urbanos, para mayores y multigeneracionales.

- Ejemplo con intervención pública:
 - Ayuntamiento de Barcelona
 - Constitución de derechos de Superficie por 75 años a favor de cooperativas de viviendas.
 - Adjudicados, en 9 de febrero de 2017, a cinco (5) cooperativas.

“COHOUSING”

Data de publicació: 15/11/17 11:00 h



Publicació acreditada pel Consorci
Administració Oberta de Catalunya

Es compra innovació: No

Reserva social: No

Data d'adjudicació del contracte: 13/11/17

Termini per a la formalització del contracte: La formalització del dret de superfície s'efectuarà en document públic dins l'adjudicació.

Motiu d'adjudicació: Oferta mes avantatjosa en conjunt.

Número d'ofertes rebudes: 16

Codi CPV: 70320000

Dades de les empreses adjudicatàries:

Denominació: LLAR JOVE SCCL
Nacionalitat: Espanya
Import: 78.500,00 € amb IVA
Import sense IVA: 78.500,00 €

Denominació: LA XARXAIRE SCCL
Nacionalitat: Espanya
Import: 131.475,00 € amb IVA
Import sense IVA: 131.475,00 €

Denominació: COHABITATGE COPERATIU SOSTRE CÍVIC, SCCL
Nacionalitat: Espanya
Import: 82.500,00 € amb IVA
Import sense IVA: 82.500,00 €

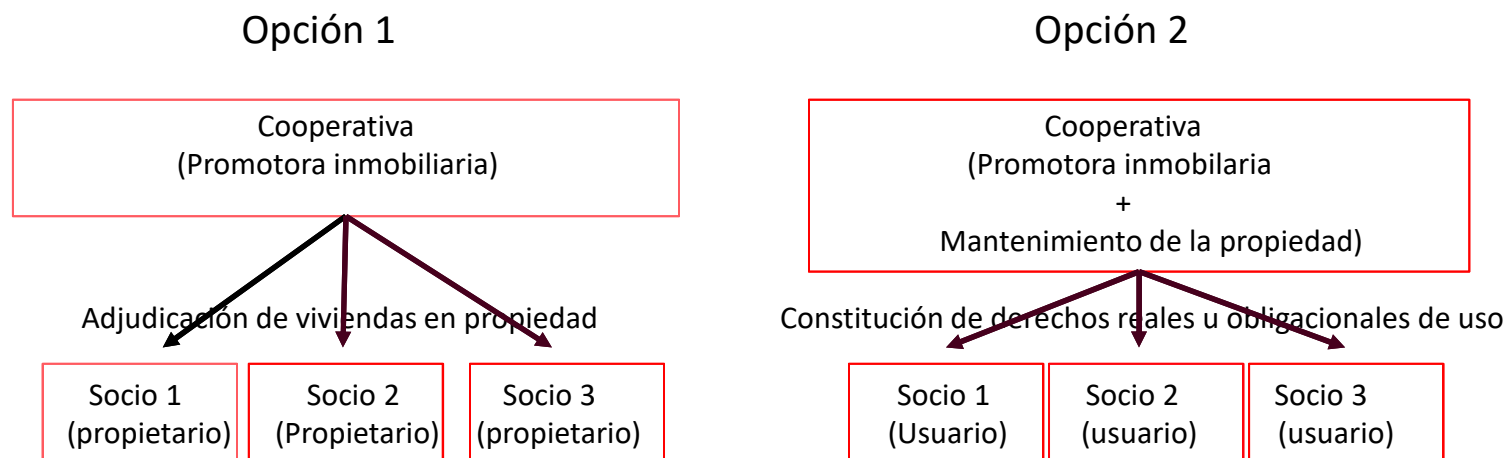
Denominació: PARKFARM, SCCL
Nacionalitat: Espanya
Import: 375.000,00 € amb IVA
Import sense IVA: 375.000,00 €

Denominació: SOSTRE CIVIC, SCCL
Nacionalitat: Espanya
Import: 145.500,00 € amb IVA
Import sense IVA: 145.500,00 €

“COHOUSING”

ARTICULACIÓN JURÍDICO-PRIVADA

- Comunidad de bienes (División de la cosa común: Art. 400 Código Civil –CC-).
- Comunidad en régimen de Propiedad Horizontal (Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal –LPH-).
- Cooperativa de vivienda (Estructura paradigmática):



Sistemas compatibles

COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

RÉGIMEN JURÍDICO

- Regulación:

Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas (LC).

Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas (LCA).

Decreto 123/2014, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas (RLCA).

- Principios Cooperativos (Art. 4 LCA):

*“ a) **Libre adhesión y baja voluntaria** de los socios y socias*

*b) Estructura, gestión y control **democráticos**.*

*c) **Igualdad** de derechos y obligaciones de las personas socias.*

*d) **Participación** de los socios y socias en la actividad de la cooperativa [...]*

[...]”

- Objeto social (Art. 89 LC y art. 97 LCA): “Procurar viviendas a precio de coste a sus socios”.

COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

CONSTITUCIÓN

(Arts. 7 y ss. LC; arts. 8 y ss. LCA y arts. 5 y ss. RLCA)

1. Asamblea Constituyente y suscripción de Acta constituyente, con inclusión de los Estatutos, por todos los socios (al menos dos (2) en Andalucía).

Contenido de los Estatutos (art. 11 LCA):

- Aportación inicial obligatoria.
 - Requisitos para admisión de socios.
 - Régimen Disciplinario.
 - Garantías y límites de los derechos de los socios.
 - Régimen de transmisión, reembolso y rehusé de las aportaciones.
 - **Reglas para la adjudicación de vivienda.**
2. Elevación de acta o escritura pública cuando existen aportaciones de bienes inmuebles o muebles con cargas reales.
 3. Solicitud de inscripción en el Registro de Cooperativas Andaluzas en el plazo de seis (6) meses (cooperativa “en constitución”).
 4. Inscripción en el Registro de Cooperativas Andaluzas (adquisición de personalidad jurídica).
 5. Inicio de actividad en el plazo de un (1) año desde inscripción (Disolución de lo contrario)



COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

POSIBLES PREOCUPACIONES DEL SOCIO

1. ¿Si ejercito mi derecho a la baja voluntaria, pierdo el capital invertido?
2. ¿Puedo transmitir mis derechos sobre la vivienda? ¿Y en caso de fallecimiento?

COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

REEMBOLSO DE APORTACIONES

(Art. 51 LC, art. 60 LCA y arts. 48 y 49 RLCA)

- Clases de aportaciones : Con derecho de Reembolso/ de reembolso rehusable.
- Valor inicial: Valor contable (fijado en el Libro Registro de socios y aportaciones) al cierre del ejercicio.
- Actualización: El valor contable de las aportaciones es actualizable por acuerdo de la Asamblea General, pero no puede actualizarse el valor de una liquidación individual.

- Liquidación:

Valor inicial – Pérdidas imputadas e imputables al socio – Deducciones estatutarias – Compensación deudas

+

Parte proporcional del 50% fondo de reserva repartible (Socios > 5 años de permanencia)

- Régimen jurídico del rehusé de aportaciones (art. 49 RLCA)
 - Facultad discrecional del órgano de administración, no arbitraria.
 - La persona que vea rehusado su derecho al reembolso podrá transmitir su aportación.



COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

TRANSMISIÓN DE APORTACIONES

(Arts. 50 y 92 LC, y arts. 61 y 102 LCA)

- Formas de transmisión:
 - a) “Inter vivos”:
 - b) “Mortis causa”
- Derechos de tanteo y retracto de la Cooperativa.



COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

PARTICIPACIÓN DEL SECTOR PÚBLICO

- Participación en cooperativa de vivienda ordinaria.
- Cooperativa de Servicio Público.
- **Disposición adicional novena de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (medida incorporada por la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local):**

“3. Los organismos, entidades, sociedades, consorcios, fundaciones, unidades y demás entes que estén adscritos, vinculados o sean dependientes, a efectos del Sistema Europeo de Cuentas, a cualquiera de las Entidades Locales del artículo 3.1 de esta Ley o de sus organismos autónomos, no podrán constituir, participar en la constitución ni adquirir nuevos entes de cualquier tipología, independientemente de su clasificación sectorial en términos de contabilidad nacional.”



INTERVENCIÓN DEL SECTOR PÚBLICO

PROMOCIÓN PÚBLICA

**¿ES IDÓNEA? ¿CÓMO SE ARTICULA CON
LOS PRINCIPIOS DE AUTOGESTIÓN,
FLEXIBILIDAD Y PARTICIPACIÓN DE LOS
COHOUSERS?**

INTERVENCIÓN DEL SECTOR PÚBLICO

ACTIVIDAD DE FOMENTO

“La acción de la Administración encaminada a proteger o promover aquellas actividades, establecimientos o riquezas debidas a los particulares y que satisfacen necesidades públicas o se estiman de utilidad general, sin usar de la coacción ni crear servicios públicos” (Jordana de Pozas).

MEDIDAS DE FOMENTO:

- Subvenciones o ayudas,
- Préstamos/garantías o cualquier otra medida de carácter financiero.
- Bonificaciones fiscales.
- Apoyo técnico.
- Apoyo organizativo.
- Prestación de carácter real.
- Honoríficas.
- Premios.
- Etc.

EJEMPLO:



Se otorga un incentivo de la Agencia de IDEA de 554.000,00 euros (Fuente: <http://residencialantequera51.com/>).



INTERVENCIÓN DEL SECTOR PÚBLICO

CESIÓN DE SUELO O PUESTA A DISPOSICIÓN DE EDIFICIOS INUTILIZADOS

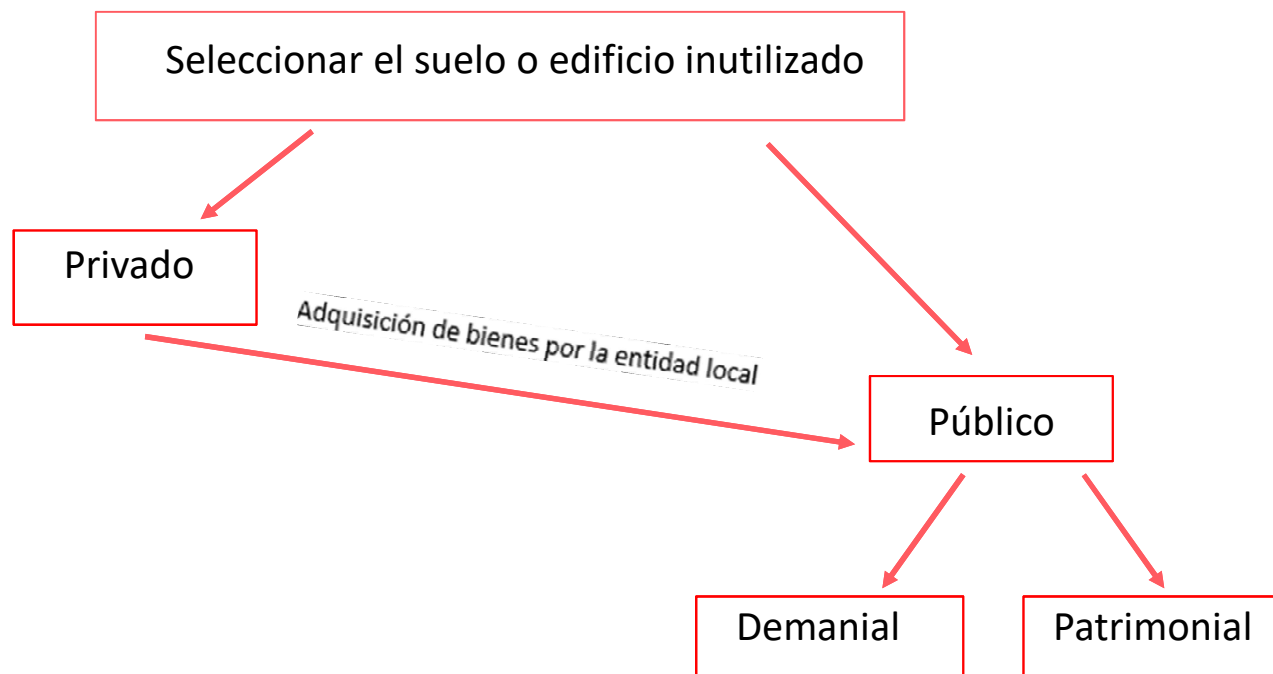
ASPECTOS PREVIOS A TENER EN CUENTA:

- Titular del suelo o edificio inutilizado (privado o público).
- Naturaleza del suelo o edificio inutilizado (demanial o patrimonial).
- Destinatario del suelo o edificio inutilizado (empresa municipal o persona que desarrollará directamente el proyecto de cohousing).
- Persona que desarrollará directamente el proyecto de cohousing (sociedad, cooperativa, fundación, asociación, UTE, etc.).

INTERVENCIÓN DEL SECTOR PÚBLICO

CESIÓN DE SUELO O PUESTA A DISPOSICIÓN DE EDIFICIOS INUTILIZADOS

PRIMERA FASE:

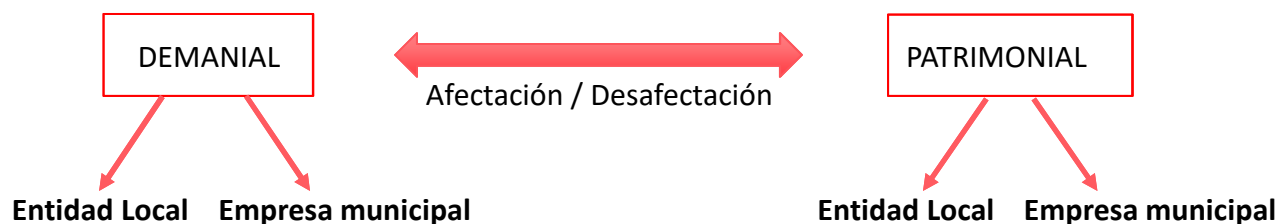


INTERVENCIÓN DEL SECTOR PÚBLICO

CESIÓN DE SUELO O PUESTA A DISPOSICIÓN DE EDIFICIOS INUTILIZADOS

SEGUNDA FASE:

LICITAR EL SUELO O EDIFICIO INUTILIZADO



La entidad local debe decidir si toma la iniciativa, lo realiza a través de su entidad instrumental o si se apoya en los medios técnicos de ésta

- Concesión demanial
- Constitución de derechos reales

- Enajenar bienes
- Cesión gratuita de bienes
- Cesión del uso de bienes
- Constitución de derecho reales

LEGISLACIÓN:

- Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
- Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
- Reglamento de Bienes de las Entidades de las Entidades Locales.
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.



INTERVENCIÓN DEL SECTOR PÚBLICO

CESIÓN DE SUELO O PUESTA A DISPOSICIÓN DE EDIFICIOS INUTILIZADOS

ALGUNOS EJEMPLOS

1º El Ayuntamiento de Antequera licita un concurso para la constitución del derecho de superficie sobre una parcela de propiedad municipal y de naturaleza patrimonial.

2º El Ayuntamiento de Barcelona licita un concurso para la constitución del derecho de superficie sobre una parcela de propiedad municipal y de naturaleza patrimonial, pero limita la concurrencia a cooperativa de viviendas.

¿Vulneración del principio de concurrencia (artículos 132 de la LCSP y 8 de la LPAP)?



INTERVENCIÓN DEL SECTOR PÚBLICO

COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA

- Permitir que terceros participen, con mayor o menor grado de implicación, en el proyecto de cohousing.
- Cooperativas de servicio público o de viviendas.

¡Se prohíbe la creación de entidades instrumentales de segundo nivel!

Disposición adicional novena de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (medida incorporada por la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local).



INTERVENCIÓN DEL SECTOR PÚBLICO

EJEMPLO COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA

1º Concesión demanial del Ayuntamiento a la empresa municipal.

2º Concurso de proyectos (artículos 183 y ss. de la LCSP):

- Proyecto de obras.
- Proyecto cohousing.
- Plan de viabilidad.

¿Interesados?

3º Concurso público patrimonial:

- Derecho de superficie/usufructo.
- Ejecución del proyecto.

4º Función garante de la Administración: supervisión, vigilancia, control, resolución de conflictos ¿financiación?



INTERVENCIÓN DEL SECTOR PÚBLICO

“COHOUSING” Y URBANISMO

- Adecuación de las iniciativas de “cohousing” con el planeamiento urbanístico vigente: ¿Uso dotacional? ¿SIPS? ¿SIPS-Bienestar Social? ¿Uso residencial? ¿Posibilidad de usos complementarios o compatibles (terciario, dotacional deportivo, sanitario, etc.?)
- ¿Necesidad/oportunidad que los instrumentos de planificación urbanística incluyan el “cohousing” como un uso específico o pormenorizado?



CONCLUSIÓN

EL RÉGIMEN JURÍDICO DEL “COHOUSING” EN ESPAÑA,
TANTO DESDE LA PERSPECTIVA DEL DERECHO
PRIVADO, COMO DEL DERECHO PÚBLICO, REQUIERE
DE UN DESARROLLO NORMATIVO ESPECÍFICO QUE
OFREZCA POSIBILIDADES DE ACTUACIÓN ADECUADAS
A LOS PRINCIPIOS INSPIRADORES DE ESTA MODALIDAD
DE ECONOMÍA COLABORATIVA, OFRECIENDO LA
NECESARIA SEGURIDAD JURÍDICA A LOS POTENCIALES
“COHOUSERS”



CUATRECASAS