

Pensar y producir otra ciudad: panorámica actual de las cooperativas de vivienda en cesión de uso en el Estado español

Juan José Michelini

Doctor en Geografía. Docente e Investigador en la Universidad Complutense de Madrid (UCM), Departamento de Geografía. (España). E-mail: jjmichelini@ghis.ucm.es

Mariana Relli Ugartamendía

Doctora en Geografía. Docente e Investigadora (FaHCE, UNLP). Centro de Investigaciones Geográficas, Instituto de Investigaciones en Humanidades y Ciencias Sociales, Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Universidad Nacional de La Plata. (Argentina). E-mail: mrelli@fahce.unlp.edu.ar

Francisco Vértiz

Doctor en Ciencias Sociales. Docente e investigador (FCJyS, UNLP). Instituto de Cultura Jurídica, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad Nacional de La Plata. (Argentina). E-mail: fvertiz@jursoc.unlp.edu.ar

Fecha de recepción: 22/3/2021

Aceptación final del artículo: 30/07/2021

El acceso a la vivienda es una de las cuestiones más acuciantes de la realidad urbana contemporánea dando lugar a un problema con múltiples manifestaciones. Las formas de la urbanización capitalista, hacen cada vez más dificultoso el acceso al hábitat, excluyendo a sectores más amplios de población tanto en países del norte como del sur global. En ese contexto, adquieren especial protagonismo prácticas alternativas de producción habitacional que, desde una lógica comunitaria y autogestionaria, reclaman el derecho a la ciudad, desafiando la lógica del mercado e interpelando al Estado.

En este trabajo, avance de una investigación en curso, se efectúa una aproximación panorámica a las cooperativas de vivienda en cesión de uso en el Estado español. Apoyándonos en un conjunto de 90 iniciativas identificadas hasta el momento, se analiza su distribución territorial, composición, estado de avance y limitaciones para su desarrollo. Nuestros resultados muestran que las cooperativas de vivienda en cesión

de uso son un fenómeno emergente aunque particularmente dinámico en la actualidad. Se trata de experiencias prefigurativas con vocación de constituirse en alternativas válidas y de mayor alcance dentro de las formas de producción de vivienda y ciudad.

Palabras clave: *cooperativas de vivienda; covivienda; cesión de uso; derecho a la ciudad.*

Thinking and producing another city: current overview of housing cooperatives in cession of use in the Spanish State

Access to housing is one of the most pressing issues of contemporary urban reality, giving rise to a problem with multiple manifestations. The forms of capitalist urbanization make access to habitat increasingly difficult, excluding larger sectors of the population in countries of both the North and the global South. In this context, alternative practices of housing production that, from a communitarian and self-managed logic, claim the right to the city, challenging the logic of the market and questioning the State, acquire special prominence.

In this paper, an advance of a research in progress, a panoramic approach to housing cooperatives in the Spanish State is made. Based on a set of 90 initiatives identified so far, we analyze their territorial distribution, composition, state of progress and limitations for their development. Our results show that housing cooperatives in cession of use are an emerging phenomenon, although particularly dynamic at present. They are prefigurative experiences with a vocation to become valid and far-reaching alternatives within the forms of housing and city production.

Keywords: *collaborative housing; cohousing; cession of use; right to the city*

Introducción

La última crisis capitalista global desatada en 2007 tuvo su epicentro en el sector financiero, pero se difundió con rapidez por el resto de la economía y, muy especialmente, por el sector inmobiliario. Al convertir a la vivienda en un bien de inversión aparentemente seguro, con una valorización rápida y financiada mediante créditos hipotecarios con bajos intereses (Méndez, 2015), la burbuja financiera alimentó una burbuja inmobiliaria cuyo estallido tuvo graves consecuencias para sectores crecientes de la sociedad.

En el Estado español ese proceso cobró mayor intensidad que en otros países europeos. Entre los años 1997-2007 el precio de la vivienda tuvo un incremento del 195% (Rodríguez López, 2017), lo que significó una revalorización superior a la registrada en la mayoría de los países centrales (Campos Echeverría, 2008). Según Urriza (2007) la sobrevalorización del precio de las viviendas en España se asienta

en el modelo económico implementado por el gobierno central en dicho período, basando el crecimiento de la economía principalmente en la construcción, que aportó el 25 % del incremento del Producto Interior Bruto (PIB) y tuvo un crecimiento anual medio del 4,3 %, superior a Estados Unidos y al resto de los estados miembros de la Unión Europea (García Montalvo, 2009).

Esa particular intensidad se relaciona con la confluencia de la arraigada identificación entre derecho a la vivienda y acceso en propiedad, y las estrategias empresariales basadas en la extracción de renta urbana, exacerbadas durante los años de bonanza económica previos a la crisis y alimentadas por políticas estatales enfocadas en la liberalización del mercado de suelo urbano y la expansión del financiamiento hipotecario (Górgolas, 2019). Lejos de representar un caso aislado en la historia española, expresa un rasgo del crecimiento económico de los últimos 50 años basado en una fuerte dependencia del sector inmobiliario.

Así, la crisis de la *economía del ladrillo* (Observatorio Metropolitano, 2013) se asentó sobre un modelo de política de vivienda desarrollado durante más de medio siglo, basado en el acceso en propiedad, que venía manifestando serias dificultades para garantizar el acceso a la vivienda de toda la población (Leal Maldonado y Martínez del Olmo, 2017). Además de los hogares de baja renta, los grupos más afectados son los jóvenes, personas migrantes y mayores. En ese marco, la crisis del 2007 tuvo su reflejo en la multiplicación de desahucios de una población empobrecida por la precarización laboral y la devaluación salarial. La vulnerabilidad social provocada por la desprotección frente al desempleo se vio agravada por la desprotección frente a la pérdida de la vivienda y a las potentes dinámicas de expulsión urbana. En efecto, la intervención estatal no sólo fue insuficiente sino que agravó las dinámicas de desposesión mediante acciones como la privatización de viviendas sociales (Méndez, 2019).

Ante la ruptura del pacto social encarnado en el Estado de Bienestar, la ciudadanía se movilizó en busca de alternativas. Así surgieron numerosas iniciativas comunitarias vinculadas a distintos aspectos de la reproducción de la vida. Entre ellas, emergió un tipo particular de iniciativas de acceso a la vivienda desafiando la idea de propiedad instalada en la conciencia colectiva de la sociedad española. Aquí las entendemos como prácticas alternativas de producción de hábitat, al ser resultado de estrategias construidas en los márgenes del mercado y en los vacíos dejados por el Estado.

Estas iniciativas adoptan mayoritariamente la forma jurídica de cooperativas de vivienda en cesión de uso y comparten rasgos -como el carácter colectivo, participativo y autogestionario de los proyectos- con experiencias de larga trayectoria en países como Dinamarca, Suiza y Alemania (Lacol, 2018), así como con la Federación de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM) de Uruguay. Dichas experiencias, presentadas en la literatura como variantes de *cohousing*, proponen nuevas formas, más justas y sostenibles, de habitar la ciudad.

Nuestro objetivo aquí es ofrecer una panorámica de conjunto y una caracterización de los proyectos en marcha. El trabajo se apoya en una base de datos propia de experiencias de vivienda cooperativa en cesión de uso que, hasta el momento, reúne 90 proyectos, relevados entre junio de 2020 y enero de 2021. A falta de un “registro

oficial” de estas iniciativas a nivel estatal, esa base de datos se ha construido a partir de fuentes diversas sometidas a un proceso de triangulación de la información: participación en actividades convocadas por organizaciones y movimientos sociales, páginas webs y redes sociales, consultas y entrevistas semiestructuradas a integrantes de cooperativas y promotoras, personal técnico y actores políticos de gobiernos locales.

La base de datos incluye localización de los proyectos, composición de los grupos, formas de acceso al suelo y financiamiento, e identifica su estado de avance a enero de 2021. Aunque el fenómeno estudiado presenta un particular dinamismo, la descripción analítica aquí ofrecida nos permitirá mostrar sus características actuales, factores de impulso y principales limitantes. Se trata también de dar a conocer propuestas alternativas que surgen en los territorios de la urbanización capitalista.

El artículo se organiza de la siguiente manera: en el apartado 2 se realiza una revisión de la literatura sobre *cohousing*, enfocando en aquellos aspectos que permiten establecer puentes con nuestro objeto de estudio. En el siguiente apartado esa mirada se complementa atendiendo a las particularidades de las cooperativas de vivienda en cesión de uso en el Estado español. A continuación se presenta una panorámica de conjunto de estas iniciativas a escala nacional observando su distribución y sus rasgos más sobresalientes, composición, formas de acceso al suelo y edificaciones, las fases que están transitando y las limitaciones que encuentran para su desarrollo. El artículo se cierra con unas reflexiones finales.

***Cohousing*: hacia nuevas formas de producción del hábitat**

La noción de *cohousing* (McCamant y Durrett, 1988) se popularizó en el mundo académico para identificar prácticas alternativas de producción de hábitat. Sin embargo, la multiplicación de investigaciones y los debates generados pusieron de manifiesto la amplitud y complejidad de un ámbito de estudios en desarrollo. En ese contexto, la diversidad de etiquetas utilizadas para identificar el fenómeno (Czischke, *et al.*, 2020) da cuenta de su carácter multifacético, complejo y esquivo a definiciones estrictas.

Para situar las prácticas alternativas de producción de hábitat aquí estudiadas utilizaremos como referencia la noción de *cohousing* [covivienda] ya que, aún siendo un concepto controvertido, los propios actores reconocen como antecedentes las experiencias internacionales identificadas con el mismo. De ese modo, inscribir las prácticas alternativas de producción del hábitat españolas en el ámbito de estudios del *cohousing* nos permitirá ponerlas en diálogo con los debates académicos contemporáneos.

La práctica del *cohousing* remite a las *comunidades de vida o de vivienda* (*bofællesskaber*) surgidas en Dinamarca durante la primera mitad de la década de 1970 (Larsen, 2019). Posteriormente se expandieron por el norte europeo en los 80 y por los Estados Unidos en los 90 (Meltzer, 2005). Surge como respuesta a problemáticas sociales urbanas inherentes al proceso de reestructuración capitalista en ciernes, en particular, el declive de los vínculos comunitarios.

En efecto, si la transición hacia una economía de servicios en los países centrales tuvo entre sus consecuencias la disolución de los vínculos de sociabilidad en la fábrica, los cambios demográficos -envejecimiento de la población y transformación del modelo familiar- favorecieron el debilitamiento de los vínculos sociales en torno a la familia. Mientras tanto, las nuevas formas urbanas vinculadas a la ciudad difusa o al declive de antiguos barrios obreros, agudizaron dinámicas intrínsecas a la vida metropolitana -individualismo, indiferencia, alienación- enunciadas ya a inicios del siglo XX (Simmel, 1903).

Con el progresivo desmantelamiento de las políticas de bienestar, el Estado dejó de invertir en bienes y servicios urbanos y en las décadas siguientes emprendería una guerra activa e ideológica contra ellos (Merrifield, 2019). Así, se sentaron las bases de un proceso de neoliberalización urbana (Theodore, Peck y Brenner, 2009) - visible también en el caso español (Vives y Rullán Salamanca, 2014)-, con un rol preponderante del circuito inmobiliario-financiero, la intensificación de la naturaleza mercantil de la vivienda, el encarecimiento de sus precios y de los alquileres y el aumento de las restricciones en el acceso para franjas cada vez más amplias de la población (Rolnik, 2018).

En ese contexto, la noción de *cohousing* hace referencia a nuevas formas de habitar la ciudad que junto al acceso a la vivienda propone una recuperación del sentido de comunidad (Scotthanson y Scotthanson, 2005). Ello remite a la configuración física del hábitat. Según Beck, las experiencias de *cohousing* comprenden “varios hogares independientes en combinación con espacios e instalaciones que favorecen la vida en común” (Beck, 2020: 5). Esas nuevas espacialidades intensifican las dinámicas de cooperación y reciprocidad, fortaleciendo el capital social y los elementos identitarios entre lo/as participantes del proyecto (Beck, 2020).

Como contrapunto, es importante considerar que la experiencia del *cohousing* se presenta de muy variadas maneras (Tummers, 2016) reflejando su dependencia del contexto y trayectoria territorial a diversas escalas. Según Thörn et al. (2019), tanto factores estructurales -diversidad de marcos culturales, características y evolución del mercado de la vivienda, marcos regulatorios nacionales, regionales o locales- como particulares -compromisos ideológicos o intereses de actores identificados con sectores sociales diversos-, hacen que las experiencias muestren diferentes rasgos y trayectorias entre países o incluso entre regiones o ciudades de un mismo país.

En ese contexto, resultan de utilidad para comprender la diversidad intrínseca y el alcance del fenómeno, las dimensiones de análisis propuestas por Beck (2020). Desde una perspectiva compleja y multidimensional entiende el *cohousing* como una realidad socioespacial en la que la **dimensión física** se constituye mediante relaciones dialécticas con otros tres planos de la realidad: la **visión y los valores** que guían el proyecto, la **dimensión organizacional**, que comprende la toma de decisiones, y la **dimensión relacional** que es, a su vez, una dimensión afectiva construida mediante prácticas de sociabilidad vinculadas a la participación, la colaboración y el aprendizaje colectivo.

Los **valores** que orientan los proyectos guardan relación con las expectativas sobre su capacidad transformadora de una realidad que se desea modificar. Un aspecto

central es la noción de comunidad como alternativa al individualismo y la alienación impuesta por las formas de vida contemporáneas sin perder la intimidad de la vida privada (Beck, 2020; Meltzer, 2005).

Como hemos dicho, la visión y valores que guían las experiencias de *cohousing* tienen que ver con las características estructurales -culturales, sociales, políticas, económicas y territoriales- propias de cada contexto. Son estos aspectos los que condicionan a grandes rasgos sus formas de tenencia, objetivos planteados, etc.

El perfil de sus protagonistas añade otro aspecto diferenciador importante. Así, es habitual la consideración de experiencias **senior** e **intergeneracionales**, una divisoria que excede la referencia a la edad y remite a una diversidad de objetivos, intereses, formas organizativas y dinámicas relacionales.

En las iniciativas intergeneracionales es habitual entre sus promotores una trayectoria previa de activismo político y participación en movimientos sociales comprometidos con el cambio social (Sztompka, 1993). Ello imprime a estas experiencias una amplitud de miras al vincular la cuestión del hábitat con otras tan diversas como la sostenibilidad ecológica, la economía social, la democracia participativa o la justicia espacial. De ese modo, el hábitat adquiere mayor alcance y profundidad al ser concebido como una herramienta para disputar espacios al mercado y favorecer la producción de ciudades más justas y sostenibles. En ese contexto, estas iniciativas son planteadas como *contraespacios* alternativos (Nicolosi, 2020) generadores de prácticas emancipatorias, o como *utopías en construcción* (HIC-AL, 2017) que pugnan por convertir el derecho a la vivienda en derecho a la ciudad.

Las experiencias *senior* se plantean como espacios de convivencia para mayores que integran en el mismo proyecto las necesidades vitales de personas que quieren transitar la tercera edad en comunidades donde no se coarte su autonomía personal y su capacidad de tomar decisiones, como muchas veces sucede en las residencias para mayores. Es un sector cuyas necesidades habitacionales suelen estar satisfechas y su motivación principal es la búsqueda de un envejecimiento activo y autónomo.

La **dimensión organizacional** alude a cuestiones fundamentales de estas iniciativas, tales como las legales (forma jurídica, régimen de tenencia), financieras (quién y cómo se financiará el proyecto), administrativas (gestión de la obra y del consumo de la misma). Como se dijo anteriormente, el contexto estructural juega un papel determinante. Por ejemplo, el marco jurídico de un país puede favorecer la adopción de diferentes formas de tenencia o mecanismos de financiamiento.

Si bien aspectos como la definición colectiva de los proyectos mediante estructuras horizontales de participación es una característica común de las experiencias de *cohousing*, hay otros que muestran diferencias importantes, por ejemplo, el perfil de los proyectos y las tipologías en que se plasman (vivienda nueva/renovación; conjuntos periféricos de baja densidad o vivienda en altura; proyectos residenciales o con espacios de trabajo; construcción ecológica o tradicional, etc.). De igual modo, los regímenes de tenencia suelen variar entre modalidades que privilegian lo colectivo o la propiedad privada.

La **dimensión relacional** atiende a la voluntad de recuperación de los vínculos comunitarios y toma forma desde el comienzo del proyecto, que suele iniciarse con un proceso de conocimiento y reconocimiento mutuo, de construcción de identidades colectivas basadas en intereses comunes. Se habla así de comunidades intencionales, es decir, movilizadas por objetivos colectivos y un sentido de pertenencia basado en valores compartidos, que se refuerzan en los procesos participativos (de autogestión, autoconstrucción, ayuda mutua, etc.).

Desde el punto de vista de la **dimensión física** los proyectos presentan configuraciones diversas dependientes de factores tales como las características urbanísticas de la ciudad -parque de viviendas y condiciones del mercado inmobiliario- pero también de los marcos político-institucionales que regulan la producción de vivienda o el contexto sociocultural en que se inserte el proyecto.

La configuración física del *cohousing* se piensa desde la lógica relacional y se expresa en la provisión de espacios comunes que favorezcan la proximidad, el contacto casual o las actividades comunes, requisitos ineludibles de una espacialidad subordinada a las dinámicas comunitarias.

Más allá de la forma física, son espacios que comparten la búsqueda de nuevas formas de habitar la ciudad mediante la transformación de lógicas de apropiación y uso del espacio inherentes a la ciudad capitalista. En ese sentido, los proyectos de *cohousing* -en particular los intergeneracionales- tienen en común soluciones arquitectónicas que favorecen la construcción de vínculos sociales hacia el exterior (Williams, 2005). Esa apertura busca la regeneración del barrio *desde abajo* y desde la reconstrucción de los vínculos sociales.

Del *cohousing* a las cooperativas de vivienda en cesión de uso en el Estado español

En el caso español el *cohousing* ha experimentando un notable impulso (Etxezarreta, Cano y Merino, 2018). Entre las formas que asume en España, destacan mayoritariamente las cooperativas de vivienda en cesión de uso, que en líneas generales comparten los rasgos comentados anteriormente.

Sin embargo, tratándose de un concepto todavía en construcción, es preciso comentar ciertas características vinculadas al contexto territorial donde tiene lugar. Además, al constituir tanto una categoría de análisis como una denominación de una práctica social, las discusiones en torno a su significado se dan tanto en el ámbito académico como en el de los actores. Considerarse o no como parte del *cohousing* es hoy un debate abierto entre sus protagonistas, que no impide que sigan avanzando y articulando en múltiples redes.

Este movimiento no incluye a las cooperativas de vivienda tradicionales -fenómeno ampliamente conocido en España (Salinas Ramos y Sanz Jarque, 2003)- debido a dos diferencias importantes. Por un lado, las cooperativas de vivienda en cesión de uso no se disuelven cuando termina la construcción del inmueble, y siguen operativas indefinidamente, atendiendo las cuestiones del *habitar*. Por otro lado, la propiedad del inmueble permanece bajo la titularidad de la cooperativa y lo/as socio/as-

residentes tienen el derecho de uso de las unidades de vivienda y los espacios comunes, el cual es cedido por la cooperativa de manera indefinida. Las personas ingresan a los proyectos -por construirse o ya habitados, cuando se genera una vacante- haciendo un aporte inicial de dinero. Además, abonan mensualmente un canon por el uso de la parte individual y para sostener los gastos comunes.

Los colectivos priorizan el *valor de uso* de la vivienda por sobre el valor de cambio y se reconocen como *usuario/as* de bienes de propiedad cooperativa. Entender a la vivienda como bien de uso y no como mercancía se enmarca en una concepción crítica sobre el tipo de ciudades generadas por la urbanización neoliberal y particularmente sobre la naturaleza mercantil de la vivienda y la lógica de la ganancia. Según Etxezarreta, Cano y Merino (2018) las cooperativas analizadas en su trabajo difieren de las empresas promotoras de vivienda cooperativa tradicionales que, tras la crisis y caída de la actividad y de la rentabilidad de las tareas de promoción y construcción, se renuevan haciendo uso de esta fórmula jurídica -la cooperativa- con carácter instrumental, pero dentro de la lógica mercantil. La opción por la cesión de uso como forma de tenencia se relaciona con el propósito de encontrar una vía de acceso alternativa a la compra o el alquiler de la vivienda. Así, según una integrante de la cooperativa Entrepatrios, lo importante no es la propiedad, sino “tener una casa y la seguridad de que nadie te va a echar de ella” (El Salto, 14/12/20).

Las experiencias españolas comparten con las internacionales la idea de *cooperación* frente al individualismo (Cabré y Arnau, 2018). Se busca promover formas de vida colaborativas, privilegiando el cuidado y las necesidades de las personas. De este principio se deriva la importancia de la participación durante todo el proceso de producción y uso del inmueble, tanto en la conformación del grupo, la búsqueda de suelo y la construcción o refacción del edificio, como en la posterior gestión del habitar, aspecto clave de estas experiencias que no puede ser suplido con dinero (Entrevista a integrante de Etzekonak, 18/2/20). Además, se trata de cimentar unas relaciones vecinales democráticas e igualitarias sentando las bases para unas relaciones basadas en la producción de vínculos de reciprocidad y de cuidado mutuo (Colectivo Entrepatrios, presentación web del proyecto).

La importancia de la *dimensión relacional* (Beck, 2020), aspecto destacado por todos los actores entrevistados, se alimenta con talleres y reuniones periódicas. También suele contratarse a especialistas en el acompañamiento de grupos para el desarrollo de los proyectos, tanto en sus inicios como en la futura convivencia. Comunidad y autogestión son pilares básicos de las cooperativas de vivienda en cesión de uso. Para Sostre Civic se trata de vivir de manera más comunitaria, mediante el apoyo mutuo, la solidaridad y la relación con el entorno poniendo las personas y sus necesidades en el centro con la posibilidad de compartir espacios y servicios (Sostre Civic: Principios y valores del modelo, web de la cooperativa).

Si bien algunos grupos se forman como asociaciones o fundaciones, la cooperativa es la forma jurídica más extendida y que mejor se ajusta al modelo, tanto en lo relativo a la vida democrática del grupo y las estructuras horizontales de participación y, sobre todo, al espíritu de la propiedad compartida por todo/as lo/as cooperativistas. Para comprenderlas mejor, es necesario puntualizar dos aspectos

legales relativos a la regulación de las cooperativas y al tipo de tenencia y consumo de las unidades de vivienda.

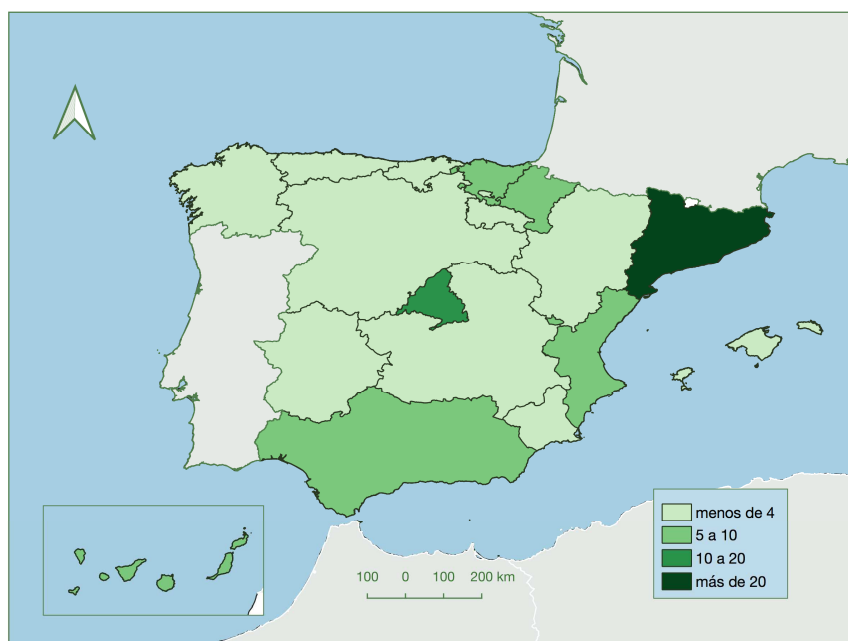
La regulación de las cooperativas en el Estado español recae en las comunidades autónomas, que tienen competencia exclusiva en la materia (Etxezarreta, Cano y Merino, 2018). Mayoritariamente están clasificadas por la actividad principal que realizan sus socio/as, lo cual entra en tensión con las cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso que desarrollan, al menos, dos actividades cooperativizadas (provisión de vivienda y consumo general) y tienen dos objetos sociales (producción de vivienda y de todos los servicios de consumo general que pueda necesitar el grupo), pero las administraciones suelen exigir que se registren como cooperativas de vivienda. Algunas comunidades autónomas contienen la figura de cooperativa integral, mixta o polivalente (los nombres varían en las distintas legislaciones) que permite registrar varias actividades cooperativizadas y, allí donde no está contemplada la figura mixta, se opta por un tipo de actividad utilizando los estatutos y reglamentos internos para especificar esas cuestiones.

La cesión de uso tampoco tiene una definición legal específica. Así, la forma que tendrá el derecho de uso también se resuelve internamente, recurriendo a figuras legales de la normativa civil y administrativa (arrendamiento, derecho real de uso, habitación o usufructo, derecho de superficie). Pero la dispersión jurídica, tanto en lo relativo a las cooperativas como a las formas de acceso y tenencia del suelo, hacen de la necesidad de una regulación específica de este modelo en la legislación de cooperativas, un reclamo constante de los colectivos. Se pide que se clarifique tanto la naturaleza jurídica del derecho por el que se cede el uso a lo/as socio/as, como las relaciones entre lo/as socio/as usuario/as de la vivienda y la cooperativa, que se acaban resolviendo por la vía estatutaria (Simón Moreno, 2020). Por su parte, esta figura aparece poco reconocida en las normas autonómicas sobre vivienda.

Panorámica actual del movimiento de cooperativas de vivienda en cesión de uso en el Estado español

Los proyectos de cooperativas de vivienda en cesión de uso están presentes en quince de las diecisiete comunidades autónomas con una distribución territorial muy dispar: de las 90 cooperativas identificadas, 39 están localizadas en Catalunya y lejos le sigue la Comunidad de Madrid con 12 proyectos; Navarra cuenta con 6 grupos, 5 cada una tienen Valencia, Andalucía, Canarias y Euskadi, y los restantes se distribuyen en números menores en otras comunidades autónomas (Mapa 1). Sólo la provincia de Barcelona reúne un tercio del total (30 proyectos), de los cuales 13 están emplazados en la ciudad de Barcelona, donde se verifica el mayor crecimiento.

Mapa 1. Distribución de los proyectos de vivienda cooperativa en cesión de uso según comunidades autónomas del Estado español.

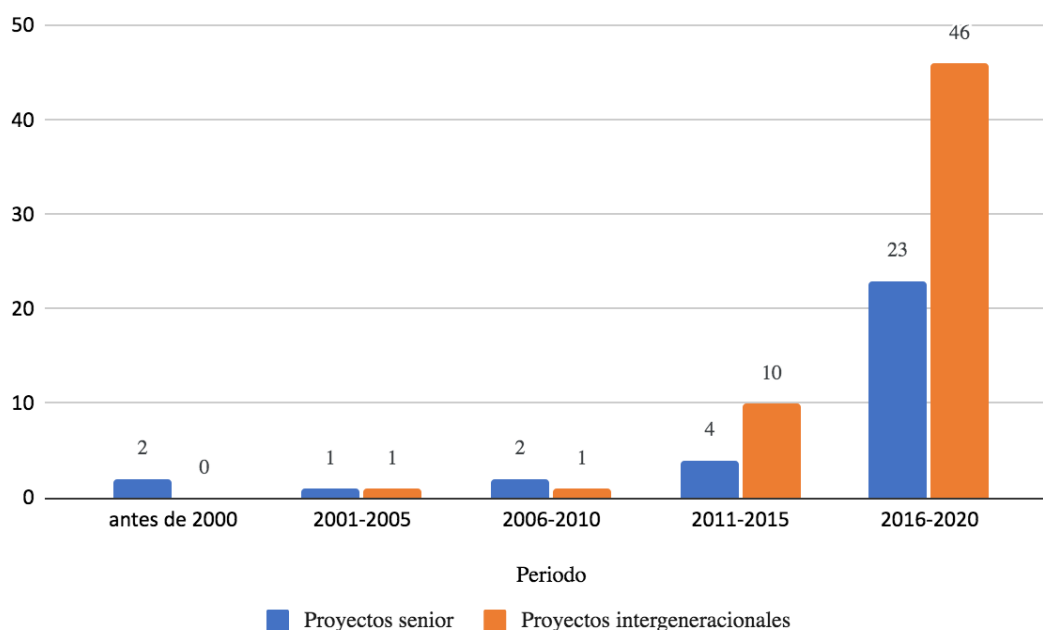


Fuente: base de datos de elaboración propia (corte al 31/1/21).

En la composición de los grupos se reproduce la clásica división de proyectos senior e intergeneracionales. Como en otros países, los primeros están conformados por personas mayores que buscan un envejecimiento activo, autónomo y en proyectos que contemplen los cuidados necesarios, mientras que los intergeneracionales suelen estar integrados por personas (solas o en pareja/familia) provenientes de organizaciones y movimientos sociales, con experiencia en trabajo colectivo y dinámicas asamblearias y autogestionarias.

Los precursores del modelo han sido los grupos de mayores. Las tres experiencias pioneras fueron creadas en Andalucía, entre mediados de los 90 y principios de 2000. En 2006 se sumaron otros dos grupos, uno en Extremadura y otro en Madrid. Sin embargo, los proyectos actualmente en marcha son mayoritariamente intergeneracionales. Formados con posterioridad a 2011, han crecido con mayor velocidad en los últimos cinco años y, si bien ese crecimiento está alimentado por cooperativas de ambos tipos, las propuestas intergeneracionales son las protagonistas (Gráfico 1). A finales de 2020, contabilizamos 32 proyectos senior y 58 intergeneracionales en diferentes etapas de consolidación.

Gráfico 1. Cooperativas de vivienda en cesión de uso según composición y año de creación del grupo promotor.



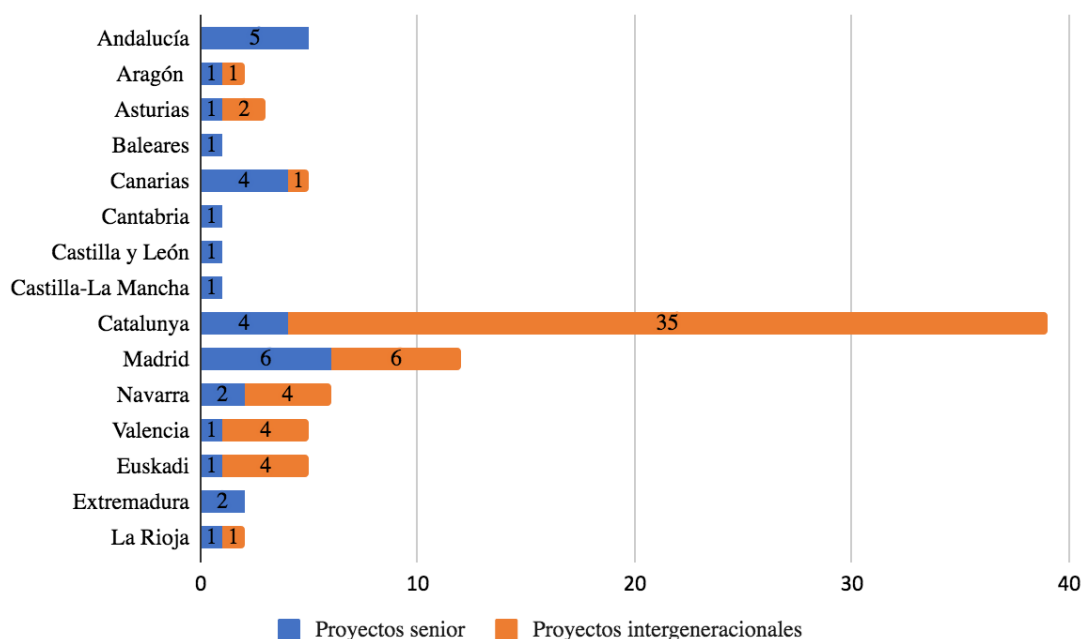
Fuente: base de datos de elaboración propia (corte al 31/1/21).

La composición de los grupos nos habla de un movimiento con dos disparadores, observables también en las experiencias internacionales: por un lado, la búsqueda de opciones para evitar transitar la vejez en residencias de mayores y, por otro, la construcción de alternativas habitacionales apartadas de los mercados de compra y alquiler. Aunque en los grupos de personas mayores se identifican trayectorias militantes y proyectos de cambio social, las entrevistas realizadas y las fuentes documentales consultadas -webs de proyectos y documentos técnicos- muestran que las cooperativas senior están centradas en los cuidados personales.

Las cooperativas intergeneracionales reúnen personas o familias de distintas edades (mayoritariamente jóvenes) y de ingresos medios que, desde lo individual, intentan satisfacer su necesidad de vivienda escapando de la tiranía del mercado, y desde lo colectivo se proponen crear alternativas, militando la propagación del modelo e interpelando a las instituciones públicas de vivienda. Suelen ser las que más explícitamente presentan los proyectos como alternativos a la compra de viviendas mediante hipotecas y al maltrato sufrido en el mercado de alquileres, expulsor de familias de los barrios céntricos o más valorizados y su reemplazo por otras de mayor poder adquisitivo o por turistas (Díaz Parra y Jover, 2019). Su gran crecimiento después de 2011 evidencia la vinculación con el movimiento 15-M y los cuestionamientos a la urbanización neoliberal y la crisis de vivienda que se dieron en su seno (Entrevista a integrante de Sostre Civic Barcelona, 29/7/19). En esa perspectiva militante, un entrevistado señalaba "(...) hay que combatir esa industria extractiva que ha convertido el derecho a la vivienda en una cuestión en la que lo que menos cuenta es la persona, sino que se entiende como una zona de inversión y

especulación [...] (Entrevista a integrante de Fundación La Dinamo y La Borda, Barcelona, 28/7/19).

Gráfico 2. Proyectos de vivienda cooperativa en cesión de uso según composición y distribución en comunidades autónomas del Estado español.



Fuente: base de datos de elaboración propia (corte al 31/1/21).

La mayor parte de las iniciativas se localizan en municipios de las principales áreas urbanas españolas, destacándose Cataluña por la cantidad de proyectos, en su mayoría intergeneracionales (Gráfico 2).

Es importante destacar que se trata, sobre todo, de un fenómeno urbano, pero que también se expresa en proyectos que combinan residencia y trabajo, por ejemplo, producción agroecológica de alimentos, talleres artesanales o espacios de *coworking*. Las tipologías edilicias son variadas y dependen de los intereses y capacidad económica de los grupos promotores, así como de los valores y posicionamientos políticos que sostienen los proyectos, mostrando que la *dimensión física* está estrechamente ligada a la *relacional* (Beck, 2020).

Los proyectos incluyen la construcción de viviendas nuevas en altura, la rehabilitación de edificios abandonados insertos en el tejido urbano, la construcción de edificios o conjuntos de baja densidad en áreas de expansión urbana, la rehabilitación de naves industriales, masías o caseríos en zonas periféricas o rurales, etc. En cualquiera de estas tipologías, la provisión de espacios compartidos que favorezcan la proximidad, el contacto, las actividades comunes y las dinámicas comunitarias es un elemento clave de su espacialidad. Es importante también destacar la intención de que sus proyectos se integren al entorno barrial:

Éste quiere ser un proyecto abierto al barrio, con intención de crear nuevas maneras de convivencia, de vínculos sociales y de autoorganización, no sólo para lo/as residentes, sino también para las vecinas.

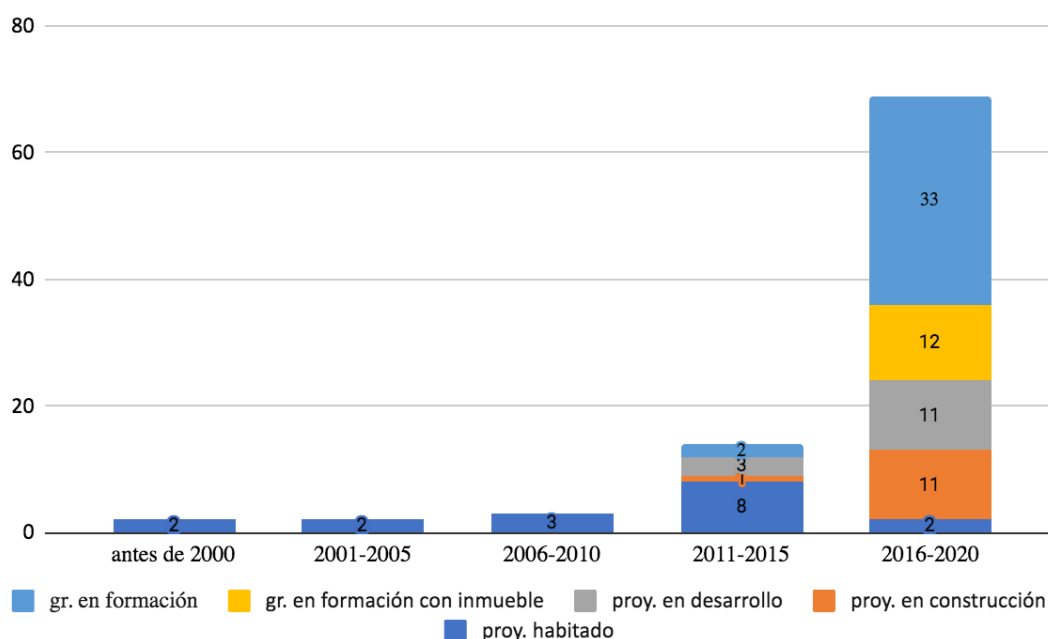
Documento de Abaraska (Donostia)

Vallekas es un barrio (...) con unas señas de identidad ganadas a pulso, a base de luchas sociales y trabajo duro. Un barrio alegre, vivo y proletario, un barrio abierto y participativo acostumbrado a la clandestinidad de la lucha antifranquista, de las luchas durante la transición y cuna de movimientos sociales que siguen funcionando, que conocemos de cerca y de los que nos encantará formar parte muy pronto. Presentación web de Entrepatis-Vallekas (Madrid)

La Planta Baja de nuestro edificio estará abierta al barrio y por lo tanto queremos seguir diseñándola conjuntamente con la gente del barrio para crear vínculos de colaboración entre la comunidad. A través de sesiones abiertas del proceso participativo recogeremos ideas y posibles colaboraciones, así como escucharemos las necesidades vecinales que salgan del Plan de Barrios de Trinitat Nova, en el cual estamos participando. Presentación web de La Quinta Força (Barcelona)

En cuanto al avance y grado de consolidación de los proyectos, identificamos fases que contemplan tanto la formación del grupo como el avance de los proyectos habitacionales. Así, encontramos 35 grupos en formación, en su totalidad creados con posterioridad a 2014, 30 de los cuales se encuentran en busca de inmuebles para rehabilitar o construir.

Gráfico 3. Proyectos según fases de avance y año de formación del grupo promotor

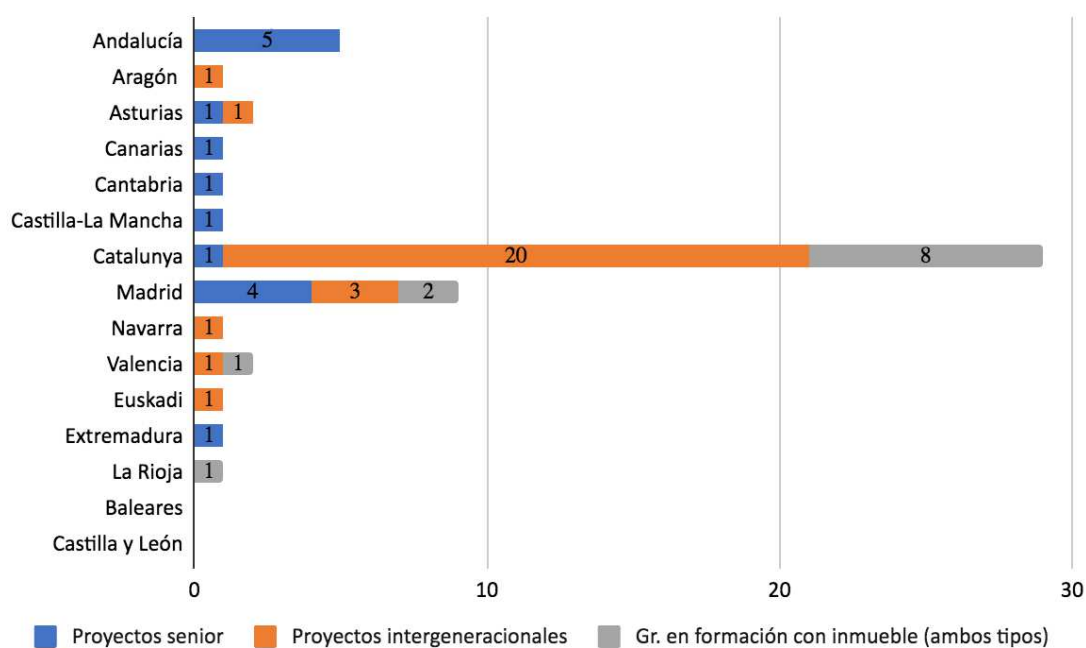


Fuente: base de datos de elaboración propia (corte al 31/1/21).

En el gráfico 3 se observa que hasta 2010 sólo había 8 grupos y que 82 de las 90 cooperativas actuales se formaron con posterioridad a 2011, concentrándose la mayoría entre 2016 y 2020. Entre ellas, 17 grupos ya están habitando las viviendas, 12 en construcción y 14 en fase avanzada de desarrollo del proyecto e inminente inicio de las obras; 6 grupos cuentan con edificio para rehabilitar y otros 6 con solares para construir.

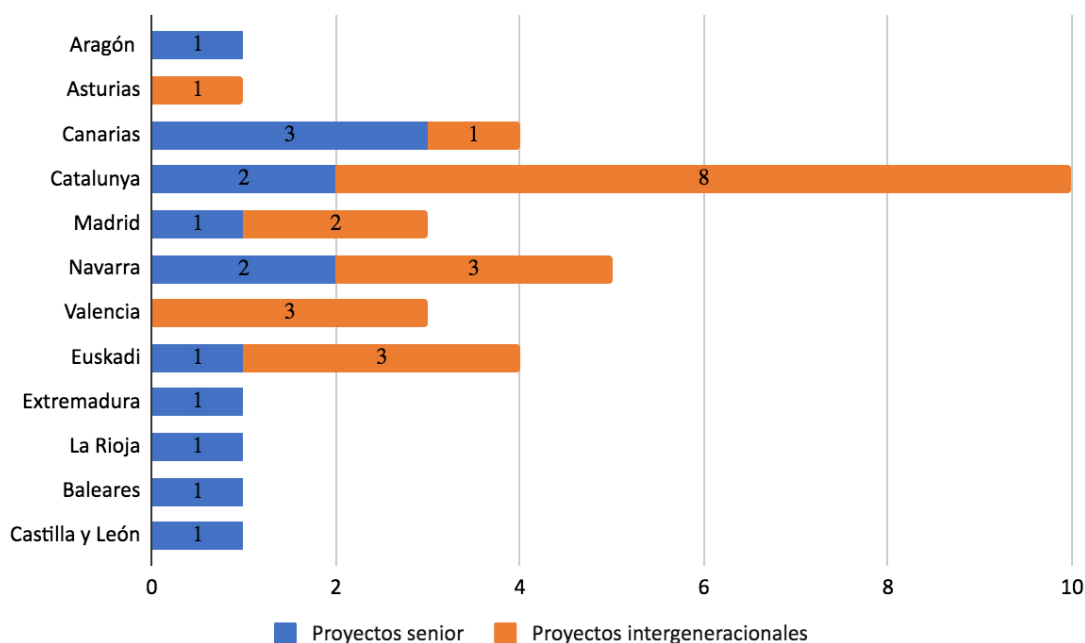
El avance de los proyectos no parece estar influenciado por la composición etaria de los grupos, observándose diferencias importantes según su localización. Una descripción general esconde el peso diferencial en el aporte de experiencias de algunas ciudades y comunidades autónomas sobre el resto. Los gráficos 4 y 5 muestran esta diferencia tanto en cantidad como en avance de los proyectos en Catalunya respecto del resto del Estado; también nos hablan de que el peso mayoritario de grupos intergeneracionales en el conjunto de proyectos, lo aportan las cooperativas catalanas.

Gráfico 4. Grupos en fases avanzadas según composición y distribución por comunidades autónomas.



Fuente: base de datos de elaboración propia (corte al 31/1/21).

Gráfico 5. Grupos en formación según composición y distribución por comunidades autónomas.



Fuente: base de datos de elaboración propia (corte al 31/1/21).

En el trabajo de campo hemos encontrado dos obstáculos recurrentes que condicionan profundamente la evolución de los proyectos: acceso al suelo y financiamiento.

El acceso al suelo, sobre todo en contextos urbanos y metropolitanos, es una de las principales barreras para cualquier emprendimiento inmobiliario, más para el desarrollo de las cooperativas de vivienda en cesión de uso que no cuentan con crédito bancario y cuyas fuentes de financiamiento son limitadas.

El acceso al suelo o edificio admite varias formas y en ellas inciden las normas del derecho civil y administrativo que regulan la propiedad inmobiliaria y los procesos edificatorios. Hay cooperativas que compran suelo privado o acceden mediante el alquiler (con o sin opción a compra) o la cesión (ej. masovería). Cuando el suelo o edificio es público, las formas de acceso están reguladas por la normativa administrativa y de concertación pública. La figura del *derecho de superficie* permite edificar sobre un terreno o rehabilitar un edificio cedido por la administración y utilizarlo por un tiempo predeterminado. La ventaja de esta figura para las administraciones municipales es que, una vez transcurrido el plazo, el suelo y la edificación vuelven al patrimonio público.

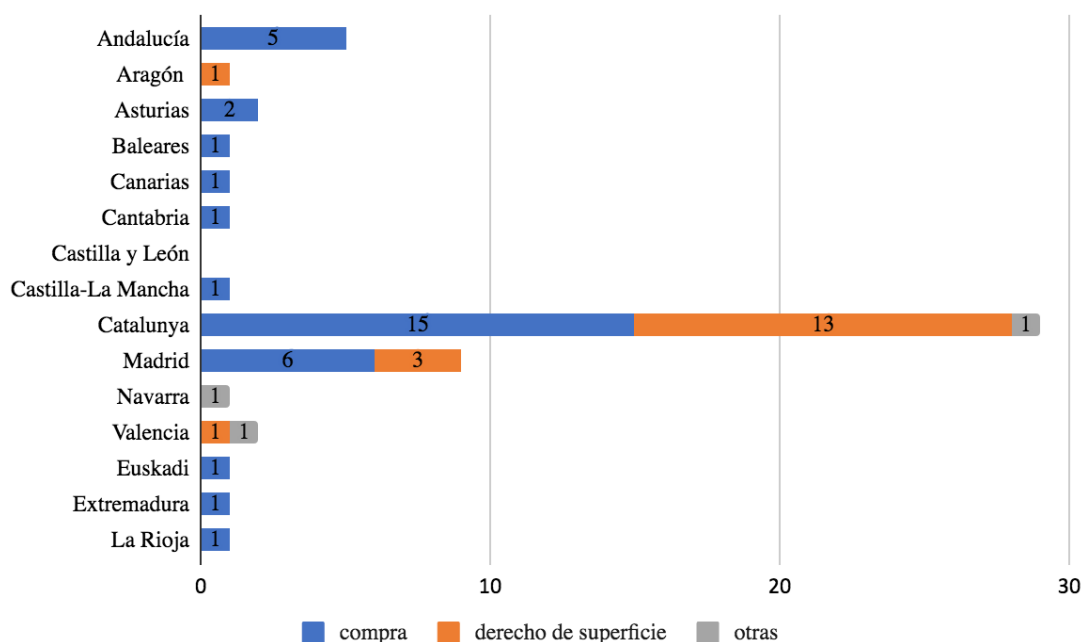
Hasta el momento hemos identificado las formas de acceso al suelo o edificio para 86 de los 90 proyectos. Encontramos que 54 grupos cuentan con inmuebles, 36 los han adquirido en propiedad y 18 han conseguido la cesión -a través del derecho de superficie- por parte de las administraciones locales; además, registramos un proyecto de masovería urbana y dos de alquiler con opción a compra. Además, hay

28 grupos en busca de suelo entre los que podemos distinguir quienes priorizan la negociación con los ayuntamientos para la cesión por derecho de superficie y los que mencionan gestiones por ambas vías, sin descartar la compra.

Los grupos recurren mayoritariamente a la compra (Gráfico 6), lo cual redundará en el encarecimiento general de los proyectos: además de costear la construcción del edificio o conjunto de viviendas, el grupo deberá asumir el costo del suelo a valor de mercado. Como en todas las formas de satisfacción de las necesidades de vivienda a través del mercado, la localización de los solares o edificios y las dinámicas macroeconómicas con influencias en la demanda sobre un bien escaso como el suelo, son factores determinantes de los precios y, de alguna manera, los que habilitan o limitan el acceso a los mismos de los diferentes sectores sociales según sus ingresos.

Los grupos promotores de vivienda cooperativa que salen al mercado en busca de predios para rehabilitar o construir en ciudades españolas, se enfrentan con los precios de un mercado signado por dinámicas inmobiliarias globales, agravadas en ciudades de fuerte afluencia turística. En los casos que han optado por el ahorro previo para la compra del inmueble, el precio del suelo ha determinado la composición por ingresos de los grupos, dado que el costo a asumir por cada unidad residencial varía considerablemente.

Gráfico 6. Cooperativas de vivienda en cesión de uso que poseen inmuebles según formas de acceso.



Fuente: base de datos de elaboración propia (corte al 31/1/21).

Los casos en los que se ha conseguido la cesión por derecho de superficie tienen posibilidades de incluir cooperativistas con distintos niveles de ingreso e, incluso,

constituirse en formas alternativas dentro de la producción habitacional pública. Tanto en los aportes iniciales como en las cuotas mensuales que se abonan para ser parte de la cooperativa, no está incluido el precio de mercado del inmueble, sino únicamente el pago en concepto de canon que le realiza la cooperativa al ayuntamiento. Este aspecto es absolutamente clave para dar viabilidad a los proyectos, para que las experiencias sean replicables y produzcan viviendas asequibles. En ello, el rol de los ayuntamientos es central, puesto que son quienes tienen la posibilidad de capturar suelo de los procesos de urbanización y asignarlos a distintos usos, habilitando líneas de trabajo con cooperativas de usuario/as.

A lo antedicho se suman las compras de suelo por tanteo y retracto a las que han tenido acceso dos entidades catalanas que promueven la vivienda cooperativa y que a su vez ceden el suelo bajo la figura de derecho de superficie a las cooperativas de usuario/as de viviendas. Se trata de suelo público vendido a entidades que en sus mismos estatutos prohíben la venta de dichos inmuebles, como mecanismo de *blindaje* del modelo a futuro.

Así como el acceso al suelo es un obstáculo difícil de franquear por las cooperativas, el costo de la construcción (muy influenciado por las condiciones impuestas por las normativas urbanísticas y constructivas) es otro factor determinante para el desarrollo de los emprendimientos y su asequibilidad. La banca crediticia tradicional es reticente a otorgar créditos cuando no puede identificar deudores y garantes hipotecarios particulares y, además, los posicionamientos políticos de muchos de los grupos respecto del rol de los bancos en la generación de la crisis y la ola de desahucios desde 2008, descarta la negociación por esa vía. Las cooperativas que han logrado concretar la construcción de las viviendas han recurrido a la combinación de fuentes de financiamiento: ahorro previo, créditos de la banca ética, emisión de títulos participativos y préstamos particulares.

La banca ética está compuesta por Coop57, Fiare y Triodos Bank. Las dos primeras entidades han sido las más permeables a la presentación de proyectos cooperativos permitiendo constituir hipotecas sin avales personales ni la exigencia de división horizontal de la propiedad como garantía. Triodos Bank, si bien ha accedido a financiar parte de la construcción del edificio Las Carolinas de Entrepatis en Madrid, tiene suspendido momentáneamente el financiamiento a cooperativas de usuario/as.

Un mecanismo interesante implementado en varios proyectos catalanes con la ayuda de Coop57 es la emisión de títulos participativos adquiridos por particulares que apoyan los proyectos y obtienen intereses a cambio. Por ejemplo, la cooperativa La Borda de Barcelona emitió 850 títulos participativos logrando financiar parte de la construcción del edificio. Otro ejemplo similar fue promovido por Sostre Civic, entidad que lanzó una campaña de emisión de títulos participativos llamada Tornasol con el objetivo de comprar un solar en el municipio de Cardedeu (Cataluña) para la construcción de una cooperativa de viviendas con 30 unidades en cesión de uso y 9 más de protección oficial.

Otras formas de colaboración son las aportaciones voluntarias al capital social que hacen colaboradore/as externo/as –que pueden ser sumas distintas, cuyo plazo de devolución e intereses, si los hay, se acuerdan con lo/as otro/as socio/as-, que

suelen complementar los aportes realizados por lo/as promotore/as de los proyectos.

La cuestión del financiamiento ha obligado a desplegar múltiples estrategias, pero sigue siendo un problema grande, sobre todo cuando lo/as integrantes de los grupos en formación destinan buena parte de sus ingresos al pago de alquileres y tienen poco margen de ahorro. Por otra parte, la capacidad de las entidades de la banca ética y solidaria es limitada y no alcanza a responder a la creciente demanda de los nuevos grupos cooperativos.

Tanto la forma de acceso al suelo como el financiamiento de las obras impactan directamente sobre los costos globales de los emprendimientos y, por lo tanto, en las posibilidades de producir viviendas asequibles para sectores de medianos y bajos ingresos, aspecto crucial en un contexto signado por las inseguridades de los créditos hipotecarios y del mercado de alquiler. Está claro que esta forma de producción del hábitat requiere cierta capacidad de ahorro y sin subsidios públicos es incapaz de incluir a los sectores sociales más vulnerables.

Ese es el principal reto ahora del modelo, cómo hacer que este modelo pueda ser y dar respuesta a todo el mundo, porque ahora mismo está dando respuesta a gente que ha podido ahorrar o vender el coche o cualquier otra fórmula para poder aportar ese capital que se aporta desde que empieza el proyecto hasta que finaliza la construcción y se entra a vivir. Entrevista a personal técnico de Sostre Civic (Barcelona), 29/7/19

La pelea por hacer intervenir a las administraciones públicas en el fomento de las cooperativas en cesión de uso también se fundamenta en la intención de abaratar costos de producción habitacional y lograr viviendas más asequibles. En la producción cooperativa disminuyen los costos respecto de las opciones mercantiles, ya que no se persigue la valorización del capital invertido, y además de ello, puede ser decisiva la incidencia de los aportes públicos en los costos, tal como lo expresa un referente del cooperativismo catalán:

Para construir un edificio promedio de diez viviendas en suelo privado, cada unidad de convivencia tiene que poner más de 50.000 euros para aportar al capital social inicial, comprar el suelo y sacar un crédito para empezar el proceso constructivo. Una vez que entren a vivir, tendrán que pagar cuotas mensuales de más de 700 euros. Pero si el suelo es cedido por el ayuntamiento, el aporte inicial baja a 25.000 euros por unidad de convivencia y las cuotas mensuales rondarán los 500 euros. Y si el ayuntamiento pone la mitad del capital social que se le pide a una unidad de convivencia, el aporte inicial bajaría a 12.500 euros y, si además paga la mitad de la cuota de esa gente, que puede estar en su lista de emergencia social o habitacional, por 250 euros esa gente podrá acceder a una vivienda de calidad en una comunidad organizada. Entrevista a integrante de Fundación La Dinamo y La Borda (Barcelona), 28/7/19

Reflexiones finales

Un conteo global de las unidades residenciales nos habla de unas 1230 viviendas en proyectos habitados o en marcha, que alcanzan las 1416 si sumamos las viviendas en fase de consolidación del grupo conviviente y cuentan con suelo o edificio. Este

dato puede leerse de dos maneras: que el enorme esfuerzo de las personas involucradas en las cooperativas tiene un impacto global muy bajo en la producción residencial, o que se trata de experiencias prefigurativas con tendencia a multiplicarse. En ese sentido hay que considerar que, por definición, se trata de proyectos de pequeña escala. De modo que su difusión territorial tiene que ver con su replicabilidad más que con el creciente tamaño de los proyectos.

En los apartados anteriores, hemos mostrado que las cooperativas de viviendas en cesión de uso constituyen un fenómeno que se está consolidando y cobrando cada vez más celeridad en la concreción de proyectos. Los grandes esfuerzos realizados por los grupos que han ido abriendo el camino, negociando condiciones con las entidades financiadoras y las administraciones públicas, se están plasmando en un número interesante de proyectos finalizados que se muestran como realidades, ya no como utopías o fórmulas sin cabida en las ciudades capitalistas.

Desde el punto de vista territorial se trata de un fenómeno presente en la mayor parte de las comunidades autónomas, aunque su presencia es destacada en las dos principales metrópolis españolas. Catalunya es la comunidad autónoma donde estas iniciativas están mostrando un mayor crecimiento por la cantidad de grupos pero también por ser la que más proyectos avanzados tiene. La información recogida hasta el momento en las ciudades estudiadas sugiere que un aspecto clave de ese dinamismo tiene que ver con la presencia de un contexto institucional robusto, formado en torno a estos procesos y comprometido con el avance del modelo.

En el caso de Barcelona es notable la diversidad de actores -fundaciones, entidades promotoras, cooperativas, movimientos sociales- integrados en redes y dedicados a difundir el modelo y colaborar en su réplica. Entre ellos es importante destacar el papel del ayuntamiento de Barcelona con la creación de espacios institucionales participativos -como la Taula d'Habitatge Cooperatiu (Mesa de Vivienda Colaborativa) creada en 2015 dentro del Consejo de la Vivienda Social impulsados por las demandas de las entidades cooperativas y promotoras locales, y favorecidos por la asunción en 2015 de Barcelona En Comú en el gobierno del ayuntamiento.

Esa confluencia de actores públicos y comunitarios aparece como un aspecto fundamental en el acceso a recursos imprescindibles en manos de los gobiernos locales, como una mayor superficie de suelo público reservado para esta forma de producción habitacional, o de subsidios que hagan viable la incorporación al modelo a sectores más vulnerables de la población.

Más allá del caso catalán, el volumen de iniciativas es considerablemente menor. En ese sentido es notable el caso de Madrid, que aparece en segundo lugar a mucha distancia de Barcelona. Ese contraste entre las dos principales áreas metropolitanas hace aún más interesante la pregunta por los factores explicativos de esas diferencias y en particular, por el papel más o menos favorable de la institucionalidad territorial al desarrollo de estas experiencias.

En cualquier caso, el avance de las cooperativas de vivienda en cesión de uso en el Estado español es innegable. A esa escala, un aspecto de interés a investigar es la construcción de vínculos entre experiencias localizadas en ciudades diferentes como factor de impulso del fenómeno. En ese sentido, se observa una voluntad de

constituir redes de alcance nacional para compartir experiencias y conocimientos, incidir de manera colectiva en las tratativas con entidades públicas, posicionarse en el mundo de la economía social y solidaria a nivel estatal y, sobre todo, demostrar que se está forjando un movimiento que excede ampliamente la intención de satisfacer necesidades básicas de vivienda y quiere ofrecer propuestas alternativas de producción de ciudad. Dichas derivas son materia de análisis en el marco de la investigación en curso.

Referencias bibliográficas

BECK, Anna Falkenstjerne (2020). "What is co-housing? Developing a conceptual framework from the studies of Danish intergenerational co-housing". *Housing, Theory and Society*, Vol. 37, No 1, pp. 40-64.

BRUBAKER, Roger & COOPER, Frederick (2001). Más allá de "Identidad". *Apuntes de Investigación de CECYP*, No 7, pp. 30-67.

CABRÉ, Eduard & ARNAU, Andrés (2018). "La Borda: a case study on the implementation of cooperative housing in Catalonia". *International Journal of Housing Policy*, Vol. 18, No 3, pp. 412-432.

CAMPOS ECHEVERRÍA, José Luis (2008). *La burbuja inmobiliaria española*. Madrid: Marcial Pons.

CZISCHKE, Darinka; CARRIOU, Clare & LANG, Richard (2020). "Collaborative Housing in Europe: Conceptualizing the Field". *Housing, Theory and Society*, Vol. 37, No 1, pp. 1-9.

DÍAZ PARRA, Ibán y JOVER BÁEZ, Jaime (2019). "Enclaves urbanos de éxito. Transformación urbanística, gentrificación y turismo en la Alameda de Hércules de Sevilla". En: José Gasca Zamora (Coord.). *Capital inmobiliario y transformaciones del espacio urbano contemporáneo*. Ciudad de México: UNAM/IIE, pp. 337-358.

ETXEZARRETA, Aitziber; CANO, Gala & MERINO, Santiago (2018). "Las cooperativas de viviendas de cesión de uso: experiencias emergentes en España". *CIRIEC-España, revista de economía pública, social y cooperativa*, No 92, pp. 61-86.

GARCÍA MONTALVO, José (2009). "Financiación inmobiliaria, burbuja crediticia y crisis financiera. Lecciones a partir de la recesión de 2008-09". *Papeles de Economía Española*, No 122, pp. 66-87.

GÓRGOLAS, Pedro (2017). "Burbujas inmobiliarias y planeamiento urbano en España: una amistad peligrosa". *Cuadernos de Investigación Urbanística*, No 111, pp. 3-67.

GÓRGOLAS, Pedro (2019). "La burbuja inmobiliaria de la 'década prodigiosa' en España (1997-2007): políticas neoliberales, consecuencias territoriales e inmunodeficiencia social. Reflexiones para evitar su reproducción". *Revista EURE-Revista de Estudios Urbano Regionales*, Vol. 45, No 136, pp. 163-182.

HIC-AL. (2017). *Utopías en construcción. Experiencias latinoamericanas de producción social del hábitat*. México D.F.: HIC-AL.

LACOL y LA CIUTAT INVISIBLE (2018). *Habitar en comunidad. La vivienda cooperativa en cesión de uso*. Madrid: Catarata.

LARSEN, Henrik (2019). "Three phases of Danish cohousing: tenure and the development of an alternative housing form". *Housing Studies*, Vol. 34, No 8, pp. 1349-1371.

LEAL MALDONADO, Jesús y MARTINEZ DEL OLMO, Almudena (2017). "Tendencias recientes de la política de vivienda en España". *Cuadernos de Relaciones Laborales*, Vol. 35, No 1, pp. 15-41.

MCCAMANT, Kathryn & DURRET, Charles (1988). *Cohousing. A contemporary approach to housing ourselves*. Berkeley: Habitat Press.

MÉNDEZ, Ricardo (2015). *Atlas de la crisis. Impactos socioeconómicos y territorios vulnerables en España*. Valencia: Tirant Humanidades.

MÉNDEZ, Ricardo (2019). *Ciudades en venta*. Valencia: Publicaciones de la Universidad de Valencia.

MELTZER, Graham (2005). *Sustainable Community: Learning from the Cohousing Model*. Bloomington: Trafford.

MERRIFIELD, Andy (2019). *La nueva cuestión urbana*. Pamplona: Katakarak Liburoak.

NICOLOSI, Emily (2020). "Counterspaces against the odds? The production and emancipatory potential of alternative spaces". *Geoforum*, Vol. 108, pp. 59-69.

OBSERVATORIO METROPOLITANO (2013). (eds.) *Paisajes devastados. Después del ciclo inmobiliario: impactos regionales y urbanos de la crisis*. Madrid: Traficante de Sueños.

RODRIGUEZ LÓPEZ, Julio (2017). "Las viviendas que pudieron hundir la economía. La caída del mercado de vivienda y sus consecuencias". *Cuadernos de Relaciones Laborales*, Vol. 35, No 1, pp. 71-99.

RODRÍGUEZ CABRERO, Gregorio (1989). "Orígenes y evolución del Estado de Bienestar español en su perspectiva histórica. Una visión general". *Política y Sociedad*, No 2, pp. 79-87.

ROLNIK, Raquel (2018). *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Barcelona: Descontrol.

SALINAS RAMOS, Francisco & SANZ JARQUE, Juan José (2003). *Las cooperativas de viviendas en España. Desafíos de presente y futuro*. Ávila: Publicaciones Universidad Católica de Ávila.

SCOTTHANSON, Chris & SCOTTHANSON, Kelly (2005). *The Cohousing handbook. Building a place for community*. Gabriola Island: New Society Publishers.

SIMMEL, Georg (2005 [1903]). "La metrópolis y la vida mental". *Bifurcaciones*, No 4, pp. 1-10.

SIMON MORENO, Héctor (2020). "Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España?". *REVESCO. Revista de Estudios Cooperativos*, Vol. 134, pp. 1-17.

SZTOMPKA, Piotr (2003). *Sociología del cambio social*. Madrid: Alianza Editorial.

THEODORE, Nik; PECK, Jamie & BRENNER, Neil (2009). "Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados". *Temas Sociales*, No 66, pp. 1-11.

THÖRN, Håkan; LARSEN, Henrik Gutzon; HAGBERT, Pernilla & WASSHEDE, Cathrin. (2019). Co-housing, sustainable urban development and governance: An introduction. En: Pernilla Hagbert, Henrik Gutzon Larsen, Håkan Thörn & Cathrin Wasshede (Eds.): *Contemporary Co-housing in Europe. Towards sustainable cities?* London: Routledge, pp. 1-20.

TUMMERS, Lidewij (2016). "The re-emergence of self-managed co-housing in Europe: A critical review of co-housing research". *Urban Studies*, Vol. 53, No 10, pp. 2023-2040.

URRIZA, Carlos Martín (2007). "Los salarios en España. Las consecuencias sobre los salarios de un modelo poco productivo". *Gaceta sindical: reflexión y debate*, No 9, pp. 109-127.

VIVES, Sonia & RULLAN SALAMANCA, Onofre (2014). "La apropiación de las rentas del suelo en la ciudad neoliberal española". *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, No 65, pp. 387-408.

WILLIAMS, Jo (2005). "Designing Neighborhoods for social interaction: The case of cohousing". *Journal of Urban Design*. Vol. 10, No 2, pp. 195-227.

Otras fuentes

ABARASKA. "Proyecto de vivienda cooperativa en Donostia" (s/f.). (Disponible en: <https://bit.ly/3xxt5ax>, Bajado el 16 de diciembre de 2019).

AYUNTAMIENTO DE BARCELONA (2020). "Conveni marc per a la provisió d'habitatges destinats a lloguer assequible i cessió del dret d'ús (cohabitatge)". (Disponible en <https://bit.ly/3xxsZjb>, Bajado el 12/01/2021).

BANCO DE ESPAÑA (2005). "Informe Anual 2004". (Disponible en: <https://bit.ly/36srxTl>, Bajado el 23 de agosto de 2020).

ENTREPATIOS. (Disponible en: <https://bit.ly/2TOTqCB>, Bajado el 11/09/ 2020).

LA QUINTA FORÇA. (Disponible en: <https://bit.ly/36u8KHi>, Bajado el 2/02/2021).

SOSTRE CIVIC. (Disponible en: <https://bit.ly/3hYMmep>, Bajado el 3 de marzo de 2021).