

## Aproximación panorámica al fenómeno actual de desarrollo de las cooperativas de vivienda en cesión de uso en el Estado español

**Mariana Relli Ugartamendía**  
CIG IdIHCS FaHCE UNLP/CONICET

**Francisco Vértiz**  
ICJ FCJS UNLP

**Juan José Michelini**  
UCM

**Diálogos en torno a la cuestión urbana y habitacional. Un análisis acerca de las tensiones entre acumulación urbana, políticas públicas y condiciones de reproducción social.**

PI+D H829. CIG IdIHCS UNLP/CONICET

**ALTERHABITAT. Producción social del hábitat en áreas metropolitanas del norte y sur global: políticas, instituciones y movilización social.** PID2019-105205RB-I00 AEI:10.130.139/501100011033 Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades (España)

Las formas de la urbanización capitalista hacen cada vez más dificultoso el acceso al hábitat urbano, excluyendo a sectores más amplios de población tanto en países del norte como del sur global. En ese contexto, adquieren especial protagonismo las 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 al movimiento de **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 y 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.

### OBJETIVO:

Analizar el desarrollo del movimiento de **cooperativas de usuarios de viviendas** en el Estado español en tanto formas que pretenden configurarse como alternativas de producción del espacio residencial en ciudades del norte global.

### METODOLOGÍA DE TRABAJO:

#### Construcción de una base de datos (90 registros)

- composición de los proyectos
- localización
- formación de los grupos, trayectorias, redes
- estado de avance de los proyectos
- formas de acceso al suelo
- formas de financiamiento
- participación en redes

**Entrevistas** en profundidad: cooperativas, promotoras, actores político-técnicos (ayuntamientos y comunidades autónomas)

**Fuentes secundarias:** páginas web, documentos oficiales, actas de asambleas y reuniones de grupos de trabajo de los proyectos



La Balma - Barcelona



Trabensol - Madrid



Entrepatrios - Madrid

### Características de las cooperativas de viviendas en cesión de uso:

- propiedad cooperativa del conjunto de viviendas o edificio
- adjudicación del **derecho de uso** (vitalicio y heredable) de las viviendas a lxs usuarixs cooperativistas
- autogestión de los proyectos

### Tipología de los proyectos:

- construcción de viviendas nuevas en altura
- rehabilitación de edificios abandonados insertos en el tejido urbano
- construcción de edificios o conjuntos de baja densidad en áreas de expansión urbana
- rehabilitación de naves industriales, masías o caseríos en zonas periféricas o rurales

### Otras características:

- centralidad de los cuidados
- provisión de **espacios compartidos**: proximidad, contacto, actividades comunes y dinámicas comunitarias; ahorro de energía; disponibilidad de espacios amplios
- integración al **entorno barrial/comunitario**: locales o espacios de esparcimiento abiertos; actividades abiertas

### Composición de los grupos:

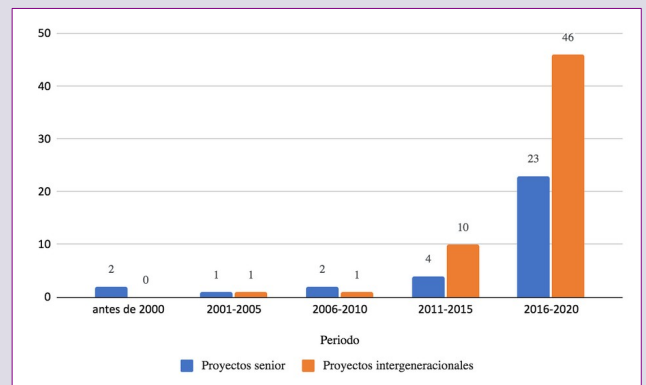
**Senior:** mayores de 50/55 años

Vejez alternativa centrada en la autonomía y los cuidados

**Intergeneracionales:** sin restricciones de edad

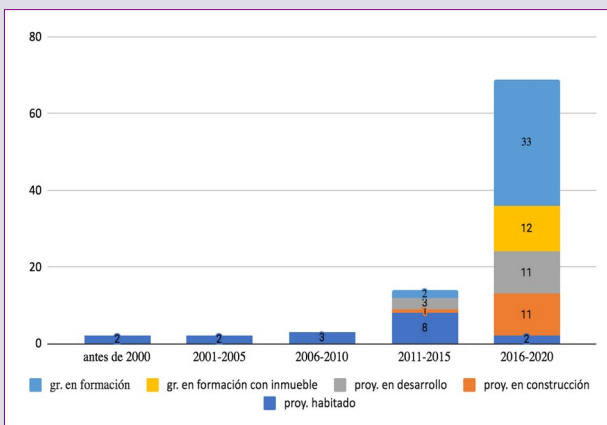
Vivienda asequible, respuesta a las restricciones al acceso a la vivienda urbana

### Proyectos según composición y año de creación del grupo promotor



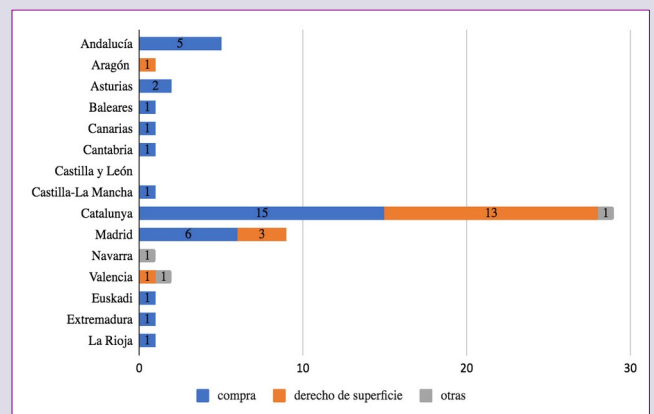
Elaboración propia

### Proyectos según fases de avance y año de formación



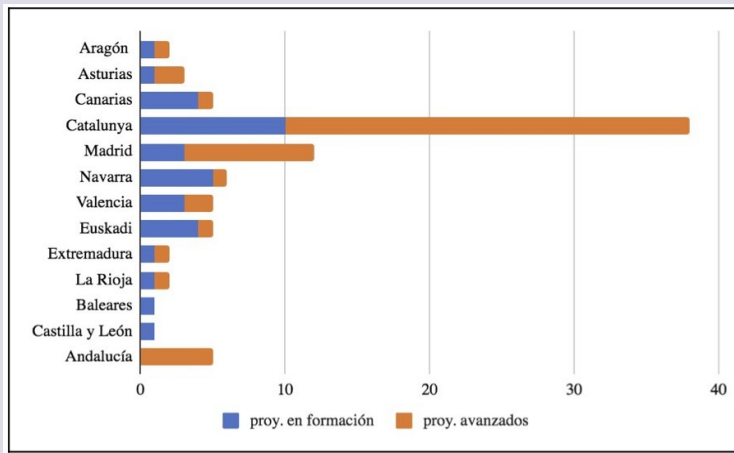
Elaboración propia

### Proyectos con inmueble según formas de acceso al inmueble



Elaboración propia

## Proyectos según avance y localización por comunidades autónomas



Elaboración propia



La Diversa -  
Barcelona

## Proyectos según localización por comunidades autónomas



Elaboración propia

### Resultados:

- Crecimiento reciente del número de proyectos y mayor velocidad en la concreción de los mismos.
- Militancia activa que enfrenta las formas de urbanización capitalista y canaliza experiencias previas (PAH, Sindicato de Inquilinxs, asambleas barriales, militancia ecologista y feminista, movimiento cooperativo, producción y consumo agroecológicos). Impulso del movimiento 15-M (desde 2011)
- Visible auge del movimiento en **Catalunya** y, sobre todo, en **Barcelona**



La Borda -  
Barcelona

### **Factores locales** impulsores del modelo en Catalunya y especialmente en **Barcelona**:

- Creación de cooperativas promotoras / trayectorias militantes / actividades de difusión y sensibilización
- Articulación de las cooperativas con las redes de la economía social y solidaria (XES)
- Estrategias de financiamiento que combinan recursos cooperativos (ahorros previos y títulos participativos), de la banca ética y solidaria (Fiare, Coop57) y apoyos públicos (proyectos de cooperativas + VPO)

### **Ayuntamiento de Barcelona**:

- gestión de Barcelona En Comú (desde 2015)
- creación de la *Taula d'habitatge cooperatiu* con representantes de cooperativas y promotoras
- apertura de concursos de suelo público para cesiones de *derecho de superficie* a 95 años
- posibilidad de concreción de proyectos sin privatización de suelo público

**Fenómeno de carácter prefigurativo** con vocación de posicionarse como modelo alternativo y desmercantilizado, sobre todo, en Catalunya.

Avances en la conformación de **redes** a nivel del Estado español.

Presencia creciente en medios de comunicación de alcance estatal.

Aproximaciones a las administraciones públicas (organismos de vivienda y de servicios sociales/vejez).

Dificultades para conseguir financiamiento (restricciones a sectores de menores ingresos); vinculaciones con bancas éticas y cooperativas de crédito.

**Tensiones** con actores que se aproximan al modelo desde una lógica mercantil y ofrecen productos “parecidos” (espacios de uso compartido, construcción ecológica, energía solar), pero rechazan la propiedad colectiva y apuntan a sectores de altos ingresos / **Preocupación por diferenciarse**

### **Formas de producir y habitar la ciudad que exceden la satisfacción de la necesidad de vivienda**

- Centralidad de los cuidados
- Recuperación del sentido de comunidad, recomposición de vínculos elementales de sociabilidad en entornos urbanos
- Transformación de lógicas de apropiación y uso del espacio inherentes a la ciudad capitalista
- Desmercantilización del acceso a la ciudad: vivienda como valor de uso

### **Desafíos teóricos:** puesta en diálogo con la literatura latinoamericana sobre procesos de **Producción social del hábitat** (Ortíz 2004; Rodríguez y Di Virgilio 2007)

#### **Bibliografía**

- BECK, A.F. (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.
- CZISCHKE, D.; CARRIOU, C. and LANG, R. (2020). Collaborative Housing in Europe: Conceptualizing the Field. *Housing, Theory and Society*, Vol. 37, No 1, pp. 1-9.
- ETXEZARRETA, A.; CANO, G. y MERINO, S. (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.
- LACOL y LA CIUTAT INVISIBLE (2018). *Habitar en comunidad. La vivienda cooperativa en cesión de uso*. Madrid: Catarata.
- MCCAMANT, K. and DURRET, C. (1988). *Cohousing. A contemporary approach to housing ourselves*. Berkeley: Habitat Press.
- ORTIZ, E. (2011). Producción social de vivienda y hábitat: bases conceptuales para una política pública. En AAVV. *El camino posible. Producción social del hábitat en América Latina*. Montevideo: Trilce, pp.13-40.
- RODRIGUEZ, M.C. y DI VIRGILIO, M.M. (2007). *Políticas del hábitat, desigualdad y segregación socioespacial en el Área Metropolitana de Buenos Aires*. IIGG. Buenos Aires.
- SIMON MORENO, H. (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.
- TUMMERS, L. (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.